

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße" - Auslegungsbeschluss -

Der Penny-Markt am Elzweg soll abgerissen werden und ein neuer Markt mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche errichtet werden. Um für dieses Projekt Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem geregelt wird, dass die Planung auf Kosten des Vorhabenträgers durch ein externes Planungsbüro durchgeführt wird. Der Bereich nördlich des Elzweg wird, mit den bestehenden Festsetzungen, in den Geltungsbereich übernommen, um zu verhindern, dass der bestehende Bebauungsplan in zwei getrennten Teilen weiterexistiert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 02.04.2019 und Fristsetzung bis zum 30.04.2019. Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Der Planstand erlaubt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße" und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße" soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

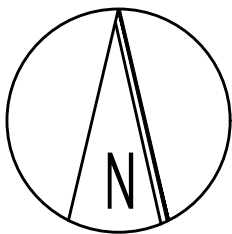
gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlagen

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung; Begründung; Abwägungsvorschläge

BPlan: Helmstedt-Süd
zwischen Elzweg und Glock-
bergstraße, 3. Änderung



Dipl.-Ing. Arne Speck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Albert-Schweitzer-Str. 22, 38226 Salzgitter
Tel.: 05341 - 18928-0, Fax: 05341 - 18928-20

BPlan: Elzweg / Kantstraße

MI 0,8 0,4 II

SO
großflächiger Einzelhandel
0,8 I

Stadt Helmstedt

M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung
zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1. und 2.2



Sonstiges Sondergebiet, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2.3, 3, 4, 5, 7.4, 7.5 und 7.6
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

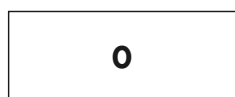


Grundflächenzahl

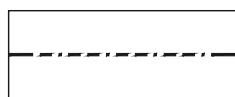


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

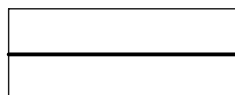


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Stadt Helmstedt

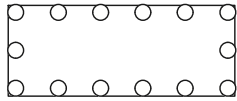
M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung
zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße

Bebauungsplan

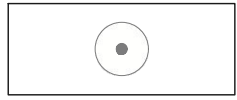
Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

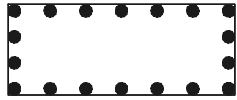
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7.3



Bäume erhalten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7.1



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7.2

Sonstige Planzeichen



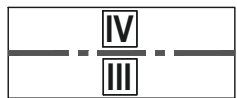
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Helmstedt-Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße, 3. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Elzweg / Kantstraße



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Stadt Helmstedt

M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung
zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans M 384 "Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Helmstedt - Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße" erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplans M 384 "Elzweg/Kantstraße" und des Bebauungsplans "Helmstedt - Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße" für den dargestellten Geltungsbereich.

Anlage 2 2(2)

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung einschließlich einer Bäckerei mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) hat mindestens 90 % der Verkaufsfläche zu betragen.

- 2.1 Das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandels-, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

- 2.2 In dem Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Helmstedter Liste dauerhaft anbieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgeräte)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat/ Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren

Stadt Helmstedt

M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

2.3 Im Sondergebiet (SO) darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden.

3. Im Sondergebiet (SO) sind maximal zwei freistehende Werbeschilder oder Pylone mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 6,5 m über dem nächstgelegenen Punkt der Mittelachse der Fahrbahn der nächstgelegenen Straße zulässig. Konstruktionselemente, die dem Werbeträger optisch nicht zugeordnet sind, sind auf die festgesetzten Maße nicht anzurechnen.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitigen Baugrenzen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

5. In dem Sondergebiet (SO) ist die Anlieferung auf den Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt. Eine Anlieferung in dem Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) ist ausgeschlossen.

6. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

6.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Veröffentlicht im Niedersächsischen Ministerialblatt und einsehbar bei der Stadt Helmstedt) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume ¹⁾	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Stadt Helmstedt

**M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung
zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- 6.2 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
7. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.2 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gebüsche dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mind. 75 % der Fläche eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen anzulegen. Je angefangener 4 m² ist ein Strauchgehölz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer standortangepassten Kräuter-/ Gräser-Saatgutmischung anzusäen.
- 7.4 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind mit Ausnahme der Fläche mit Anpflanzfestsetzung mindestens 13 groß- und/ oder mittelkronige Bäume (Stammumfang mind. 14 cm) Baumarten wie Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, Eisbeere, Feldahorn anzupflanzen. Hierauf anrechenbar sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 7.5 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind 50 Sträucher wie Haselnuß, Holunder, Hartriegel, Liguster, Schlehe, Schneeball mit einer Pflanzgröße von 100 - 150 cm anzupflanzen. Hierauf anrechenbar sind die Sträucher innerhalb der Fläche mit Anpflanzfestsetzung. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 7.6 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite, 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum ist mit einer Mindestdiefe von 0,8 m mit einem geeigneten Baums substrat herzustellen. Die offenen Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.

Stadt Helmstedt

**M 384 Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung
zugl. 4. Änderung BPlan Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

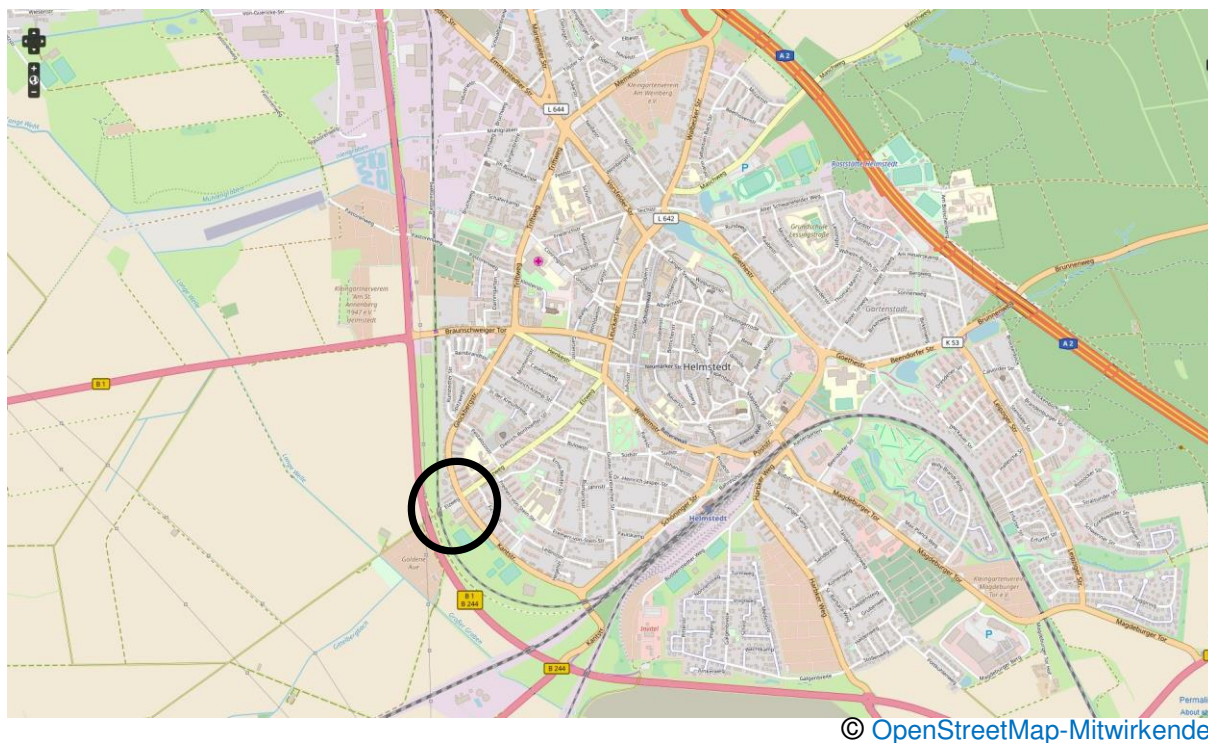
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Stadt Helmstedt

Begründung zum Bebauungsplan

M 384 " Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung

**zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Helmstedt - Süd
zwischen Elzweg und Glockbergstraße"**



Stand: 01/ 2020
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Stadt Helmstedt

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Rechtsgrundlagen	3
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	10
2.1 Baugebiete	10
2.2 Verkehrliche Belange	11
2.3 Immissionsschutz	12
2.4 Grünordnung	18
2.5 Angrenzende Gehölze	18
2.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien	19
2.7 Vorbeugender Brandschutz	19
2.8 Kampfmittel, Altlasten	19
2.9 Archäologie	19
3.0 Umweltbericht	20
3.1 Einleitung	20
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	20
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	22
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	25
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	27
3.3 Zusatzangaben	27
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	27
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	28
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
3.4 Quellenangaben	29
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	30
5.0 Flächenbilanz	32
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	32
7.0 Zusammenfassende Erklärung	33
7.1 Planungsziel	34
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung	34
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	34
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	34
10.0 Außer Kraft tretende Bebauungspläne	34

Stadt Helmstedt

11.0 Verfahrensvermerk **35**

Anlage **36**

Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3370)
- 7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(NAGBNatSchG)
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- 8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 12. Sept 2018 (Nds. GVBl. S. 190)
- 9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Stadt Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Das Gebiet der Stadt erstreckt sich seit der Fusion mit der Gemeinde Büddenstedt am 01.07.2017 über rd. 48.924 ha, erweitert um die Ortsteile Büddenstedt und Offleben.

Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Samtgemeinde Grasleben, östlich das gemeindefreie Gebiet Helmstedt sowie der Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt), südlich und südwestlich die Gemeinde Schöningen und westlich die Samtgemeinde Nord-Elm an. Die Anbindung der Stadt Helmstedt an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über vier Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstadt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Helmstedt zwischen Elm und Lappwald überwiegend im Ostbraunschweigischen Hügelland im Übergang zum Ostbraunschweigischen Flachland¹⁾ im Norden. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt in der Helmstedter Mulde, welche von der Schunter und ihren Nebenläufen durchzogen wird.

Für die Stadt Helmstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist im Norden des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) erfasst.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Die Stadt ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupteisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2)) und

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Helmstedt

(4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)).

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche dargestellt und somit frei von raumordnerischen Festlegungen. Westlich des Plangebietes grenzt ein Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (IV 1.3 (2)) sowie in rd. 80 m Entfernung die Bundesstraße 1 als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) an. Im Bereich des Elzweges verläuft ein regional bedeutender Wanderweg für Radfahrer und Reiter (III 2.4 (12)/(13)).

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle "Elzweg", welche von der Linie 392 angefahren wird und somit die Einbindung in das Netz des ÖPNV's sicherstellt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Helmstedt besitzt in ihrer Ausdehnung vor dem 01.07.2017 einen wirksamen Flächennutzungsplan (wirksam 14.05.1980), der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Mischgebiet darstellt. Die geplante Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i. S. v. § 11 (3) BauNVO erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan kann für diesen Teilbereich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt deshalb mit der im Parallelverfahren durchgeführten 62. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse an und stellt für den gesamten Planbereich des Nahversorgers eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie für die übrigen Bereiche gemischte Baufläche nach der allgemeinen Art der Nutzung dar.

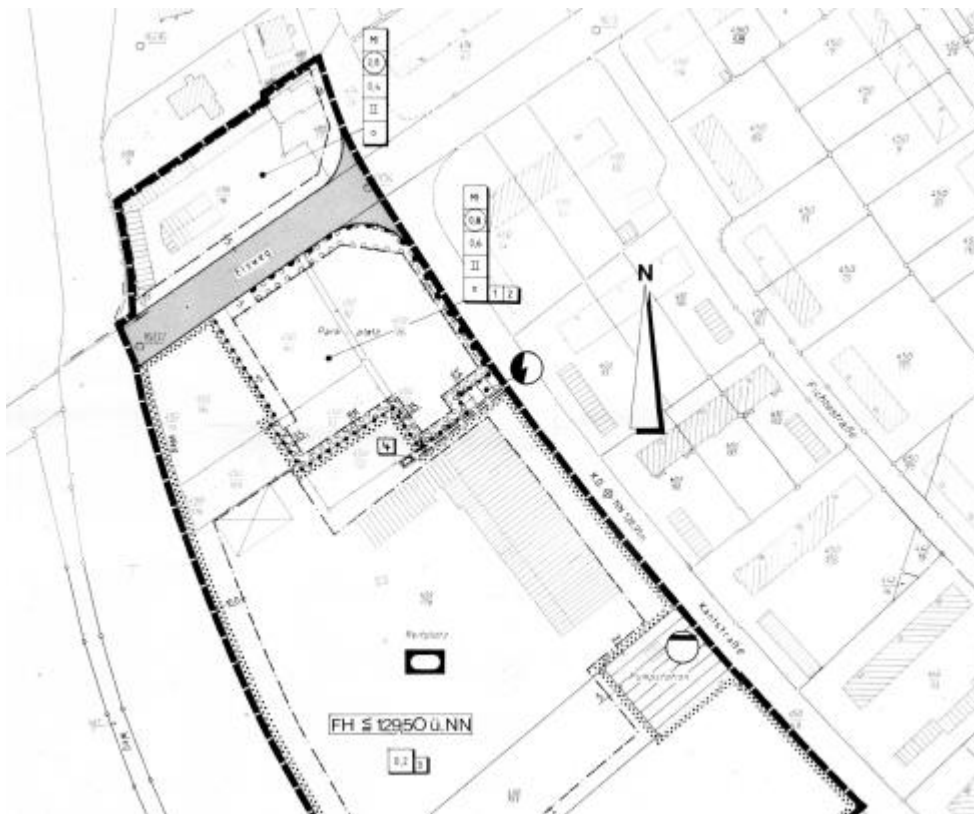
Der Bebauungsplan wird nach wirksam werden der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan M 384 "Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Helmstedt – Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße soll die Erweiterung eines Nahversorgers in Form eines Neubaus südlich des Elzweges im Geltungsbereich des 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/ Kantstraße" ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Mischgebiet fest, welches der Errichtung des bestehenden Marktes mit rd. 610 m² Verkaufsfläche nicht entgegensteht, da in einem Mischgebiet ein Nahversorger bis zu 800 m² Verkaufsfläche resp. 1.200 m² Geschossfläche i.d.R. zulässig ist, sowie Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Reitplatz fest.

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan M 269 "Elzweg/ Kantstraße"

Der geplante Markt wird mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² sowie ein Bäckerei-shop errichtet werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt⁴ weist den Standort als Nahversorgungsstandort nach. Die Begriffsbestimmung des LROP 2017 nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerische Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.

Zitat Anfang

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Ein-

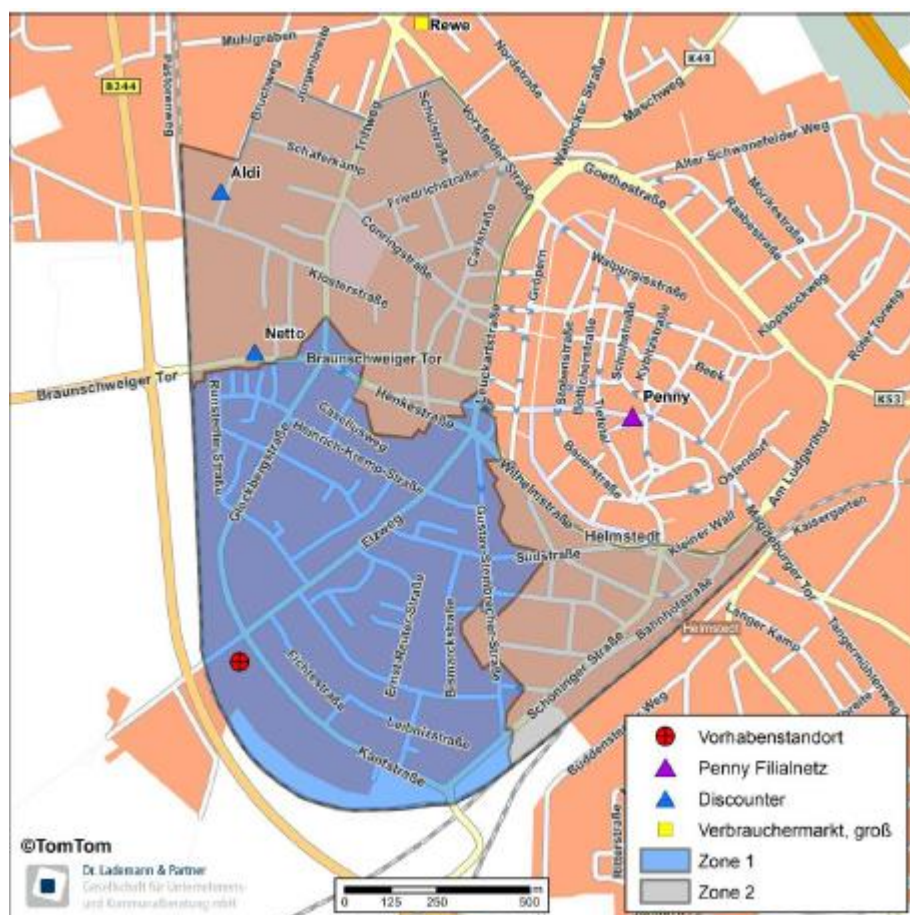
⁴⁾ Complan Kommunalberatung GmbH, stadt+handel: Einzelhandelskonzept, Stadt Helmstedt, 28.September 2018

Stadt Helmstedt

zugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Zitat Ende

Zum Nachweis der Funktion eines Nahversorgers wurde ein Verträglichkeitsgutachten⁵⁾ erstellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers.



Dr. Lademann & Partner, Einzugsbereich

⁵⁾ Dr. Lademann & Partner: Der Elzweg in Helmstedt als Einzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg, März 2017

Stadt Helmstedt

Das Gutachten ermittelt den Einzugsbereich bis 1.000 m (Zone 1). Aufgrund der Sperrwirkung von Bahnstrecke und Straßensystem ermittelt das Gutachten einen erweiterten Geltungsbereich 2, aus welchem die Umsätze generiert werden. In der Zone 1 existiert ausschließlich der bestehende Penny- Markt mit rd. 610 m² Verkaufsfläche. In der Streulage der Zone 2 bestehen darüber hinaus ein Netto-Lebensmitteldiscounter und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit insgesamt rd. 1.470 m Verkaufsfläche. Unter in Bezug setzen des Nachfragepotentials zu den Einwohnern ermittelt das Gutachten einen Vorhabenumsatz von rd. 60 % der Kaufkraft aus dem Einzugsbereich von 1.000 m (Zone 1), welche deutlich über den geforderten 50 % angesiedelt ist.

Aufgrund der Spezifik des Marktes, liegt der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Bedarf). Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Bebauungsplan sichert in seinen Festsetzungen dieses, indem für die vorgenannten Sortimente ein Anteil von mind. 90 % festgesetzt wird. Bei dem verbleibenden Verkaufsflächenanteil handelt es sich um aperiodische, überwiegend zentrenrelevante Randsortimente.

Für das Vorhaben ist insgesamt von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Darüber hinaus befinden sich im südwestlichen Kernstadtgebiet keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte, wodurch dem Penny- Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion im fußläufigen Bereich zukommt. Neben der Innenstadt wurde im Norden der Kernstadt der Verbundstandort (Real-SB-Warenhaus, Lidl-Lebensmitteldiscounter), im Süden der Kernstadt der Verbundstandort (Kaufland-Verbrauchermarkt), SO Emmerstedter Straße, der Aldi-Lebensmitteldiscounter (SO Magdeburger Berg), Rewe-Verbrauchermarkt in der Memelstraße sowie weitere vier Lebensmitteldiscounter (u.a. Netto, Aldi, Lidl) in Streulage im Kernstadtgebiet von Helmstedt untersucht. Darüber hinaus wurde der NP-Lebensmitteldiscounter in Gemeinde Süpplingen sowie der Nah&Gut-Supermarkt in der südlich gelegenen Gemeinde Harbke in die Betrachtungen eingestellt.

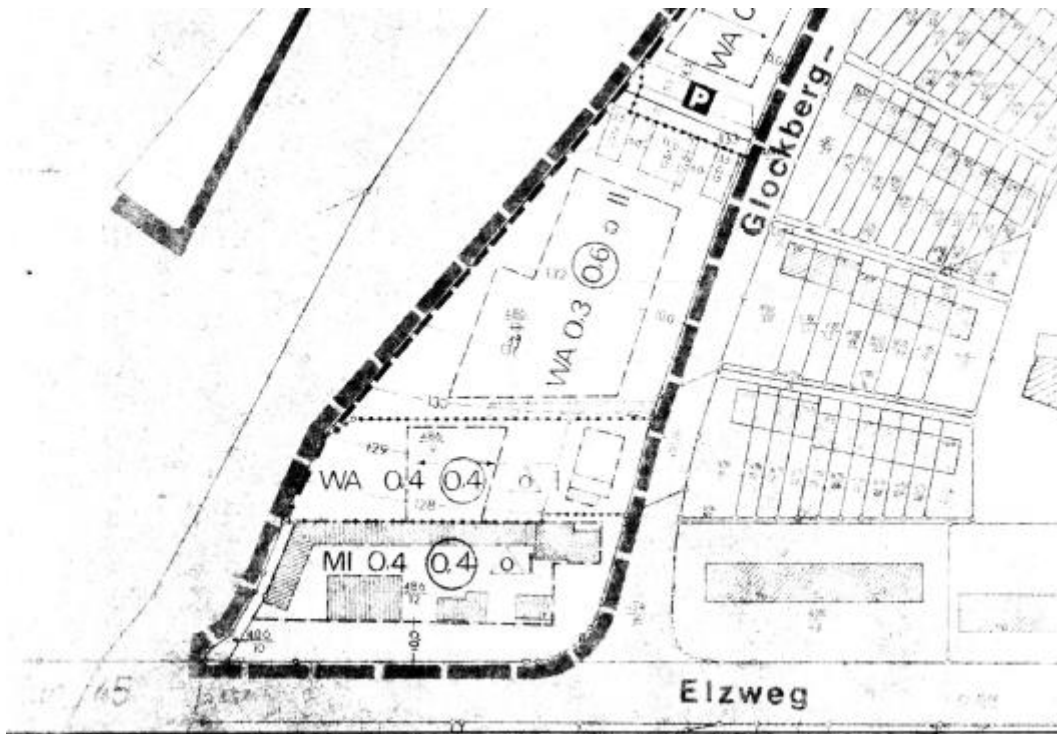
Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny- Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7-8 % (Zone 2), welche auch aus einer Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse resultiert. In den Lagen direkt außerhalb ergeben sich maximale Umsatzrückgänge von rd. 2 %.

Da eine Vorschädigung der untersuchten Marktstandorte von Gutachterseite ausgeschlossen wird, kann eine Funktionsstörung ausgeschlossen werden.

Insofern geht die Stadt Helmstedt davon aus, dass die Erweiterung des Nahversorgers als raum- und einzelhandelsverträglich anzusehen ist.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die nördlich des Elzweges gelegenen Flächen angepasst. Die Flächen nördlich des Elzweges waren erstmalig mit dem Bebauungsplan "Helmstedt- Süd- zwischen Elzweg und Glockbergstraße" überplant worden. Dabei wurden die Flächen im Süden mit Mischgebiet, eingeschossig, gefolgt von eingeschossigem, allgemeinem Wohngebiet und weiter nördlich von Wohngebiet, zweigeschossig.

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan "Helmstedt - Süd- zwischen Elzweg und Glockbergstraße"

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Elzweg/ Kantstraße" wurde die Geschossigkeit im Mischgebiet auf zwei Geschosse geändert. Im Rahmen der Nachverdichtung wird das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet in das Mischgebiet einbezogen und insofern gleichzeitig die Geschossigkeit sowie die Geschossfläche angepasst.

Der Standort ist sehr gut verkehrlich angebunden. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,36 ha. Davon entfallen rd. 0,68 ha auf das Sondergebiet und rd. 0,53 ha auf das Mischgebiet. Bei den verbleibenden 0,15 ha handelt es sich um Verkehrsfläche.

Mit Blick auf mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb im künftigen Sondergebiet und dessen resultierende Verkehre wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung der Stadt in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Gleichfalls wurde unter Berücksichtigung des § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche ihren Niederschlag in dem integrierten Umweltbericht gefunden hat.

In Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden aufgrund des bereits z. Zt. zulässigen Versiegelungsgrades keine umfänglichen externen Ausgleichsflächen erforderlich. Entfallende grünordnerische Festsetzungen werden kompensiert. Für das Mischgebiet nördlich des Elzweges wird keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades erfolgen; lediglich der geplante Nahversorger wird durch Inanspruchnahme von einer Fläche für Gemeinbedarf sowie der Heraufsetzung der Grundflächenzahl des ehemaligen Mischgebietes eine höhere Versiegelung nach sich ziehen.

Stadt Helmstedt

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs 3 BauNVO

Da die konkret geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.000 m² Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei mit Cafe mit rd. 70 m² Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze für Großflächigkeit gem. § 11 (3) BauNVO überschreitet, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" notwendig. Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.840 m². Die Errichtung des eigentlichen Marktes ist im Südosten des Plangebiets vorgesehen; Nebenräume, Lager und Anlieferung schließen sich vordringlich im Südwesten an. Die zulässige Verkaufsfläche wird nicht grundflächenbezogen festgesetzt, sondern als absolute Zahl mit 1.070 m². Die Festsetzung betrifft nur einen Eigentümer und wird mit der kurzfristig geplanten Baumaßnahme ausgeschöpft. Konkret festgesetzt wird ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren müssen als Kernsortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche einnehmen, um den Charakter des Einzelhandelsbetriebs zur wohnungsnahen Nahversorgung sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt, da der geplante Penny-Markt mit der Anlieferung und den notwendigen Stellplätzen nahezu die gesamte Fläche des Sondergebietes beansprucht. Aufgrund der typischen Nutzung eines Nahversorgers mit erhöhtem Stellplatz und Fahrgassen Bedarf, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,9 zugelassen. Im Westen wird eine Grünfläche mit Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Im Südosten werden vorhandene Gebüsche zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen zum Erhalt einer vorkommenden Sperlings- Population.

Um auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen, erfolgt für das Sondergebiet keine Festlegung einer Bauweise. Die Geschossigkeit baulicher Anlagen wird mit eingeschossig festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig gefasst. Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Baugrenze unmittelbar auf der Flurstücksgrenze. Hier ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Helmstedt eine zwingende Grenzbebauung im Bereich des südlich angrenzenden Gebäudes festgesetzt. Dieses ermöglicht der Bebauungsplan.

Im vom Straßenraum her gut einsehbaren Bereich der Kantstraße und des Elzweges ist je ein Werbepylon zulässig. Die Abmessungen des Pylons werden zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabs auf 6,5 m Höhe und 2,5 m Breite begrenzt.

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die mit Mischgebiet überplanten Flächen betragen rd. 5.230 m². In dem Mischgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne einer positiven Aufzählung definiert. Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, Gartenbetriebe und Tankstellen sowie die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht benannt und sind insofern ausgeschlossen. Freie Berufe sind entsprechend dem Gebietscharakter zulässig. Das Mischgebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Insofern werden hier die zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Helmstedter Liste ausgeschlossen. Die Liste ist in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt.

Stadt Helmstedt

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 berücksichtigen den bereits bestehenden Verdichtungsgrad der Bebauung im Mischgebiet. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Hiermit soll den Erfordernissen der Bestandsgebäude und eventueller Folgebebauungen Rechnung getragen werden.

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. Ziel ist hier auch in den neu einbezogenen Flächen des Mischgebietes im Rahmen der Nachverdichtung eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen.

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze umlaufend mit einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen sowie den angrenzenden Parzellengrenzen gewählt.

2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von den angrenzenden Straßen. Für den Nahversorger ist eine Erschließung vom Elzweg vorgesehen, weshalb unter dem Ansatz einer Erschließung für die Flächen, des Erhalts der Alleebäume entlang der Kantstraße und aufgrund der Geländetopographie ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt für die Fläche entlang der Kantstraße festgesetzt wird.

Um die Anbindung des Marktes an den Elzweg, den Knotenpunkt Elzweg/ Kantstraße sowie die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer bewerten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁶⁾ erstellt. Die Verkehrszählung am 19.02.2019 für den Knotenpunkt ergab, dass die Glockbergstraße mit rund 3.950 Kfz/ Werktag belastet ist und die Kantstraße mit knapp 4.900 Kfz/ Werktag. Die Belastung auf dem nordöstlichen Elzweg liegt bei rund 2.200 Kfz/ Werktag und auf dem südwestlichen Elzweg bei rund 1.600 Kfz/ Werktag. Der Schwerlastverkehr (größer 3,5 t) wurde in allen Knotenarmen mit maximal 2 % ermittelt. Die morgendliche Spitzenstunde ergab sich mit 8,8 % (6.45-7.45 Uhr) und die nachmittägliche (15.00-16.00 Uhr) mit 9 % der Tagesbelastung. In der weiteren Berechnung wurde –auf der sicheren Seite- für die Spitzenstunde ein Wert von 10 % berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung wurde auf den Prognose-Nullfall 2030, resultierend aus den Verkehrsmengen des derzeitigen Ist-Zustandes, abgestellt. Entsprechend den Aussagen des Gutachtens ist im gesamten Untersuchungsraum mit stagnierenden resp. leicht sinkenden Verkehrsmengen zu rechnen, so dass die gezählten Verkehrsmengen gleichfalls für den Prognosehorizont angesetzt werden.

Unter Ansatz der zu erwartenden vorhabenbedingten Verkehre kommt das Gutachten zu der Aussage:

Zitatbeginn:

Weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit noch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist ein Linksabbiegestreifen zum Elzweg Südwest (Penny) von der Kantstraße erforderlich.

Der Radverkehr kann bei den prognostizierten Kfz und Schwerverkehrsmengen und der vorhandenen Fahrbahnbreite grundsätzlich auf der Fahrbahn geführt werden.

⁶⁾ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Neubau eines Penny-Lebensmittelmarktes am Elzweg in der Stadt Helmstedt, April 2019

Stadt Helmstedt

Bei den prognostizierten Kfz-Belastungen und der zu erwartenden eher geringen Anzahl der Fußgängerquerungen sind nach den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) keine Baulichen Maßnahmen zur Querung der Kantstraße erforderlich.

Zitatende.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Plangebiet werden keine gesonderten Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO auf den gesamten Bauflächen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.3 Immissionsschutz

Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor Gewerbelärm wurde die Planung einer schalltechnischen Untersuchung ⁷⁾ unterzogen. Dabei legt das Gutachten werktags eine Öffnungszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zugrunde. Die Untersuchung ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Nahversorger in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden Gebieten, die abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan als Misch-/ Dorfgebiete bis zu reinen Wohngebieten einzuordnen sind, möglich ist.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005⁸⁾ unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm⁹⁾. Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm heranzuziehen. Über die Werte hinausgehend dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die u. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 ¹⁰⁾ unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 ¹¹⁾. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszugehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines

⁷⁾ e² energieberatung GmbH, Penny Elzweg Helmstedt, Schallimmissionsprognose, Düsseldorf, 25.06.2019

⁸⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

⁹⁾ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

¹⁰⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

¹¹⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Helmstedt

öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV ¹²⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 ¹³⁾, wie folgende Tabelle zeigt:

Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte				
Gebiet gem. BauNVO	18005 DIN Orientierungswerte Gewerbe u.ä. dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	TA-Lärm dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	Zumutbarkeitsschwelle Verkehr dB(A) Tag/Nacht ¹⁾
§3 Reines Wohngebiet (WR)	50/35 (40) ²⁾	50/35	59/49	70/60
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) ²⁾	55/40	59/49	70/60
§ 6 Mischgebiet (MI)	60/45 (50) ²⁾	60/45	64/54	72/62

¹⁾ Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

²⁾ Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

Schon heute im Bestand besteht ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Handel), das durch den Bebauungsplan dem Grunde nach nicht verändert wird. Die Bebauungsplanänderung folgt ausschließlich aus der Erweiterung der Verkaufsfläche eines Marktes, welcher bereits zuvor bestand. Ausschließlich dieser Grund erzwingt einen Wechsel der Gebietskategorie von einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zu einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

¹²⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06. 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

¹³⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Gewerbelärm

Die Untersuchung innerhalb des Schallgutachtens wurde bezogen auf die geringe Größe des Plangebiets sowie der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung, die sich als Sondergebiet für ausschließlich einem einzigen Verbrauchermarkt definiert, vorhabenbezogen betrachtet. Insbesondere die geringe Größe des Gebietes lässt eine abstrakte "typischerweise" zu erwartende Betrachtung der immissionswirksamen Geräuschemissionen nicht zu. Im Unterschied zu großräumigen Gewerbe-, Industrie oder Sondergebieten bestimmen sich Schallimmissionen insbesondere in umbauten Gebieten nach Lage und Ausdehnung emittierender Freiflächen sowie nach der Geometrie und Anordnung der Baukörper. Die vorhabenbezogene Untersuchung dient insofern als Anhaltspunkt dafür, ob das Vorhaben im Rahmen der Planung durchführbar, mit Hilfe bestimmter Maßnahmen durchführbar oder undurchführbar ist.

Bei vom vorliegenden Konzept abweichenden Parametern wären entsprechend erneut schalltechnische Berechnungen durchzuführen und im Rahmen der Genehmigung des Einzelvorhabens zu prüfen und dort zu sichern

Innerhalb der schalltechnischen Beurteilung wurden bezogen auf das konkrete Vorhaben von Penny die Außen-Schallquellen des Nahversorgungsmarktes und des geplanten Bäcker-Cafés wie die Anlieferungsfahrten des Marktes durch Lkw, die entsprechenden Be- und Entladevorgänge, die Klimatechnik des Marktes sowie die Stellplatznutzung betrachtet.

In Bezug auf die Anlieferung des Marktes durch Lkw-Verkehre an der Westseite des geplanten Gebäudes wurde entsprechend der Angaben von Penny eine Menge von maximal 3 Anlieferungen für den Penny Markt und 3 Anlieferungen für den Bäcker angesetzt. In der Zeit mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 bis 7.00 Uhr) wurde 1 Lkw mit Kühlaggregat angesetzt sowie 1 Anlieferung für den Bäcker. Eine Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) ist grundsätzlich auszuschließen. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens werden dabei die anzusetzenden Immissionsgrenzwerte in dem Betrachtungszeitraum in den angrenzenden reinen Wohngebieten eingehalten.

Seitens der Klimatechnik, kommen für ein störungsfreies Miteinander die Lärmimmissionen innerhalb der Nachtzeit zum Tragen, da die Aggregate im 24 h Betrieb laufen und wegen des höheren Schutzanspruchs in der Nachtzeit niedrigere Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind. Dabei legt das Schallgutachten für die Beurteilung die Datenblätter vergleichbarer Bauvorhaben zu Grunde. Ausgehend von diesem Wert ermittelt das Gutachten für den Verflüssiger durchgängig einen Maximalpegel von 62 dB(A) und die zwei AquaBoxen jeweils 74 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts; die Einhaltung bzw. Unterschreitung ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Ermittlung der Stellplatzlärmimmissionen erfolgte in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie¹⁴⁾ für einen Öffnungszeitraum von 07.00 – 22.00 Uhr. Bezogen auf den Öffnungszeitraum wird davon ausgegangen, dass 7 Mitarbeiter nach 22.00 Uhr den Marktbereich verlassen. Abweichend von der Parkplatzlärmstudie wurde das Pkw-bezogene Kundenaufkommen nicht nach der Netto-Verkaufsfläche des Marktes ermittelt,

¹⁴⁾ Parkplatzlärmstudie, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2007

Stadt Helmstedt

sondern nach Angabe durch den Auftraggeber Penny. Aus der Erfahrung und Beobachtung von Penny für den bestehenden, räumlich in ein größeres Wohngebiet integrierten Laden, ermittelt sich die Anzahl der künftigen Pkw-Anfahrten für den neuen Markt auf rd. 1.120. Dabei entfallen 1.057 Anfahrten auf den Zeitraum von 7.00 bis 22.00 Uhr und 63 auf den von 20.00 bis 22.00 Uhr. Dem Gutachten lag dabei eine anvisierte Stellplatzanzahl von 94 zugrunde.

Als lärmintensiv und störend gerade in Bezug auf die unmittelbare Nähe des Parkplatzes zum Wohnen erweist sich häufig das Rangieren mit den Einkaufswagen. Derartige Beeinträchtigungen lassen sich durch unterschiedliche Maßnahmen, wie bspw. den Einbau von asphaltierten oder mit faserlosen Pflaster befestigten Fahrgassen oder die Verwendung lärmarmer Einkaufswagen (lärmgeminderte Rollen) vermeiden. Entsprechend wäre mindestens eine der Maßnahmen im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. festzuschreiben.

In der Summierung aller vorgenannten lärmrelevanten Ursachen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass die höchste Belastungen mit einem Schallpegel von bis zu 49,9 dB(A) im Betrachtungszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr und 27,9 dB(A) zwischen 22.00 und 6.00 Uhr am östlich gelegenen Wohnhaus Elzweg Nr. 59 zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist gemäß TA Lärm eine Beurteilung der anlagenbedingten Verkehre zu betrachten. Hierbei soll bei einer Entfernung von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück eine Minderung des Lärms durch organisatorische Maßnahmen erfolgen, wenn sich

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weiter gehend überschritten werden.

Dabei müssen alle drei Bedingungen gleichzeitig eintreten.

Der Schallgutachter stellt fest, dass eine Vermischung des Verkehrs bei Verlassen des Grundstücks erfolgt, und insofern keine weiteren Betrachtungen erforderlich werden.

Ansonsten werden die gem. TA-Lärm jeweils maßgebenden höchstzulässigen Werte an den weiteren relevanten Aufpunkten deutlich unterschritten.

Die erforderlichen Nachweise werden durch den Investor im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der Glockbergstraße, der Kantstraße sowie des Elzweges vorbelastet. Zusätzlich wurde die rd. 100 m westlich gelegene B 1 sowie der Schienenverkehrslärm der westlich gelegenen Strecke der Deutsche Bahn AG berücksichtigt. Für die Verkehrswege setzt das Gutachten¹⁵⁾ die

¹⁵⁾ e² energieberatung GmbH, Erweiterung des Mischgebietes Glockbergstraße Helmstedt,

Stadt Helmstedt

Prognosewerte des Verkehrsgutachtens, die Lärmpegelkartierung 2017 des Landes Niedersachsen (B 1) und Angaben der Lappwaldbahn GmbH mit drei Zugbewegungen täglich, davon eine nachts, an.

-tags

Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm (gesamt) liegt am Tag zwischen 57 und 70 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei nur im unmittelbaren Randbereich der Bauflächen zur Glockbergstraße und zur Kantstraße. In diesen Bereichen ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu der Baugebietsgrenze festgesetzt, so dass im Bereich der Hauptbaukörper maximal 69 dB(A) auftreten können. Der maßgebliche Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags, wird an den betreffenden Fassadenseiten um bis zu 9 dB(A) überschritten. Das Gutachten zeigt jedoch auf, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude an den straßenabgewandten Fassaden und Grundstücken ausreichend Flächen generiert werden können, bei denen der definierte Orientierungswert von 60 dB(A) sicher eingehalten bzw. weit unterschritten wird (bis zu 54 dB(A)). Für die geplante Sondergebietsnutzung wird kein Freiflächenschutz erforderlich. Erschwerend hierbei ist grundsätzlich, dass der Verkehrslärm sowohl von Osten (Glockbergstraße) als auch von Westen (Bundesstraße 1 und Bahn) auf das Plangebiet einwirken.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße und Schiene ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage- die Flächen waren bisher bereits bebaut. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen. Des Weiteren sorgt der Schienenlärm für eine zusätzliche Vorbelastung, so dass keine wesentlichen Verbesserungen in den am meisten betroffenen obersten Geschossen eintreten werden.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Für den überwiegenden Teil des Planbereiches erfolgt die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III; in Randbereichen im Westen und Osten bis zu Lärmpegelbereich IV.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen i. d. R. im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug

Verkehrslärmprognose, Düsseldorf, 13.09.2019

Stadt Helmstedt

auf den Wärmeschutz. Im vorliegenden Falle ermittelt das Gutachten ausschließlich Lärmpegelbereich III und IV für das Plangebiet, so dass von einer Verlärmung resp. Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm gesprochen werden muss. Vereinfachend übernimmt der Bebauungsplan hier nur die Lärmpegelbereiche III und IV, unter Angleichung mit den Lärmpegelbereichen für die Nachtzeit. Im Nahbereich der Straße ermittelt das Gutachten im Bereich der überbaubaren Fläche Beurteilungspegel von rd. 69 dB(A) tags, welche zwar die Orientierungswerte bei weitem überschreiten, jedoch die Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete mit 70 dB(A) tags und die für Mischgebiete mit 72 dB(A) unterschreiten. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite, und eine bauliche Entwicklung mit Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage auf der anderen Seite gewährleisten zu können, sieht die Stadt eine Wohnnutzung trotz der hohen Verlärmung durch Verkehrslärm als möglich an. Sichergestellt wird dieses durch die Rücknahme der Baugrenze, resp. die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Gleiches gilt für den Freifächenschutz, welcher – wie das Gutachten aufzeigt – durch Eigenabschirmung erreicht werden kann. Dabei wird es als ausreichend angesehen, wenn bei mehreren Freibereichen zu einer Wohneinheit mindestens ein Freibereich die Anforderungen erfüllt.

- nachts

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen im Plangebiet zwischen 49 und 59 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte – wie bereits bei den Tagzeiten im Bereich der Glockbergstraße sowie der Kantstraße auf. Insofern findet auch hier eine Überschreitung der Orientierungswerte statt; die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts wird unterschritten.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze. Für Schlafräume oder Kinderzimmer kann dieses z.B. über eine Zwangsbelüftung sichergestellt werden, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine weiteren zwingenden Festsetzungen, da es den zukünftigen Bewohnern vorbehalten bleibt, ob sie solche Anlagen benötigen oder temporäre Stoßlüftung bevorzugen.

Stadt Helmstedt

- Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen

Die Zunahme der Verkehre auf öffentlichen Straßen durch die Planung- hier vordringlich den erweiterten Markt- wurde ebenfalls untersucht. Grundsätzlich gilt, dass in verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) am Tage bzw. 60 – 65 dB(A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen werden.

Die Bezugspegel 70/60 dB(A) haben in § 1 (2) der 16. BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung "erheblicher baulicher Eingriffe" gefunden. Gleiche Bezugspegel gelten bei den Regelungen gem. VLärmSchR 97, um zu prüfen, ob bei der Bestandsbebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Das Gutachten zeigt in seinen Berechnungen auf, dass an keinem relevanten Aufpunkt in der Nachbarschaft die Bezugspegel von 70/ 60 dB(A) erstmalig überschritten werden. Insofern besteht kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen.

2.4 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung durch den angrenzenden Bestand in dem vorhandenen Siedlungsgefüge weitestgehend nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans übernimmt hier aus seinem Urplan einzelne Festsetzungen. Dabei wird die Quantität der Anpflanzung aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden für den Nahversorgerstandort im Plangebiet reduziert. Die im Südosten des Sondergebietes bestehenden Gebüsche werden aufgrund der Nutzung als Rast- und Sammenbereich für eine Sperlings- Population zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich entstehen weitere Gebüsche auf einer rd. 300 m² umfassenden Fläche im Übergang zu den Gehölzen entlang der Bahntrasse.

Die entfallenden, nicht innerhalb des Planbereiches zu kompensierenden Anpflanzungen sind extern umzusetzen. Von den 15 hochstämmigen großkronigen und 15 hochstämmigen mittelkronigen Bäumen innerhalb des südlich des Elzweges gelegenen Mischgebietes des Urplanes werden 13 Bäume festgesetzt. Dabei ist die Baumallee entlang der Kantstraße zu erhalten.

Gleiches gilt für die festgesetzten Strauchpflanzungen, von denen lediglich eine geringere Anzahl von 50 Stück festgesetzt wird.

2.5 Angrenzende Gehölze

Entlang der westlich verlaufenden Eisenbahntrasse stehen begleitend Pappeln auf dem angrenzenden Grundstück. Der Gehölzbestand in seiner Gestalt und Ausdehnung ist nicht als Wald i.S. des Waldgesetzes anzusprechen, sondern vielmehr als ein typisches schienenwegbegleitendes Gehölz. Im Rahmen der Gefahrenabwehr wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass grundsätzlich das Nachbarschaftsrecht gilt und ggf. weitere privatrechtliche Regelungen erforderlich werden.

Stadt Helmstedt

2.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und die technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

2.7 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Hier ist im weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Gemäß planerischem Ansatz stellt die Stadt Helmstedt eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung. Ein weiterer Bedarf einzelner Gewerbetreibender ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf den Privatgrundstücken in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen.

2.8 Kampfmittel, Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Innerhalb der gemischten Baufläche, im Bereich der bestehenden Garagen, bestand eine Tankstelle, welche nach Rückbau durch Auskoffierung saniert wurde. Lokale Restbestände an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.9 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Planflächen liegen außerhalb der bisher bekannten Ausdehnung der archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31", es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch noch in dem

Stadt Helmstedt

Plangebiet archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist. Bei der Fundstelle "Helmstedt 31" handelt es sich um eine Siedlung der bandkeramischen Kultur, der ältesten bäuerlichen Kultur in der Helmstedter Region aus der Zeit um 5300 vor Christus. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Die Planung sieht eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Einzelhandel von 1.200 m² bis weniger als 5.000m² vor, so dass entsprechend Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) es einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf. Auf Grundlage des § 50 Abs. 2 UVPG wird die allgemeine Vorprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans "Elzweg/ Kantstraße" ist notwendig, um die Nahversorgung in der Stadt Helmstedt, hier vordringlich im südwestlichen Stadtgebiet sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt sieht den Standort als Nahversorgerstandort vor. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von rund 1,36 ha. Davon entfallen rd. 0,68 ha auf das Sondergebiet und rd. 0,53 ha auf das Mischgebiet. Bei den verbleibenden 0,15 ha handelt es sich um Verkehrsfläche.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Stadt Helmstedt

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁶⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹⁷⁾ ¹⁸⁾
- Schutz des Bodens ¹⁹⁾ ²⁰⁾ ²¹⁾
- Schutz von Kulturgütern ²²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ²³⁾, des Landschaftsrahmenplans (LRP) ²⁴⁾ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Zusätzlich wurden u.a. vorhandene Gutachten in die Planabwägung und -bewertung eingestellt.

Innerhalb des RROP 2008 bestehen für den Planbereich keine naturräumlichen oder naturschutzfachlichen Festlegungen. Gleiches gilt wegen der Lage im durchgängig bebauten Siedlungsbereich für den Landschaftsrahmenplan.

In den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen keine weitergehenden Hinweise auf Schutzgebiete oder auf Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten für den Planbereich und seine Umgebung.

Im Ergebnis dieser Auswertung ist festzuhalten, dass die Überbauung bereits vorgeprägter Flächen den Forderungen der Pläne und Programme nicht widerspricht. Besonders wertvoll einzustufende naturschutzfachliche Gegebenheiten bestehen nicht.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Helmstedt. Auf dem Grundstück südlich des Elzweges sind die baulichen Anlagen des bestehenden Penny- Marktes

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁸⁾ DIN 18005

¹⁹⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. .v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

²⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

²¹⁾ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

²²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

²³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

²⁴⁾ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.

Stadt Helmstedt

vorhanden; östlich der Fläche liegt eine Fläche für Gemeinbedarf, welche als Pferdekoppel genutzt wird. Nördlich des Elzweges besteht ein Garagenhof sowie weitere Wohnbebauung. Mit Ausnahme der Pferdekoppel sowie der Hausgärten der Wohngebäude ist der verbleibende Bereich überwiegend versiegelt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Markt kann mit seinen rd. 610 m² Verkaufsfläche nicht mehr den marktüblichen Standard gewährleisten. Bei Verzicht ist die Marktfähigkeit des Nahversorgers nicht mehr sichergestellt, so dass durch die damit verbundene Aufgabe des Marktes eine standortnahe Versorgung für den angrenzenden Mehrgeschosswohnungsbau der Umgebung nicht mehr gewährleistet werden kann. Infolge ist von einem weiteren Verfall der Bausubstanz und einer fortschreitenden Fehlnutzung der Freiflächen auszugehen. Grundsätzlich ist ein Abriss der Gebäude und eine Nachnutzung innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/ Kantstraße" denkbar, die planungsrechtliche Situation lässt aber städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Lösungen kaum zu. Die zur Verbesserung der Einzelhandelsituation im Stadtgebiet von Helmstedt geplante Erweiterung eines Lebensmittelnahversorgers ist ohne Planung nicht realisierbar.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist bereits vollständig baulich genutzt. Einzig die vorhandene Pferdekoppel im Westen des Plangebietes weist mit ihren rd. 1.700 m² einen zusammenhängenden unversiegelten Bereich auf. Naturnahe oder bedingt naturnahe Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

b) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Verkehrslärm von den nördlich und östlich verlaufenden Straßen (Elzweg, Kantstraße) sowie der westlich verlaufenden Schienentrasse ausgesetzt. Für die geplante Nutzung ist dies ohne Belang, da insbesondere die im Norden des Sondergebietes geplante Stellplatzanlage keinen Schutzanspruch besitzt. Die von Lärmquellen im Plangebiet selbst (Stellplätze, Klimaaggregate, Müllpresse, Anlieferung) ausgehenden Emissionen werden anhand des konkreten Vorhabens ermittelt und in ihren Auswirkungen auf die Umgebung beurteilt. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses berücksichtigt einerseits die aus der Ausführungsplanung abgeleiteten Emissionsquellen und andererseits die im Umfeld vorhandenen baulichen Anlagen und ist in diesem Sinne vorhabenbezogen. Da der bestehende Markt sich bereits schalltechnisch einfügt sowie eine Verkehrsbelastung bereits vorhanden ist, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die schalltechnisch maßgebenden Orientierungswerte resp. Grenzwerte sowohl für Verkehrslärm als auch für gewerblichen Lärm eingehalten werden (siehe Kapitel 2.3 Immissionsschutz). Gerade aufgrund des Verkehrslärms handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind absehbar gering bzw. können minimiert werden.

Innerhalb der gemischten Baufläche, im Bereich der bestehenden Garagen, bestand eine Tankstelle, welche nach Rückbau durch Auskoffierung saniert wurde. Lokale Restbestände an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der vorhandenen Bausubstanz sind schadstoffhaltige Bauteile nicht auszuschließen. Bei qualifizierter Begleitung der Abrissmaßnahmen und Einhaltung der vorgeschriebenen Entsorgungswege sind Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Gefährdungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unversiegelte Flächen sind im Planbereich nur in sehr geringem Umfang vorhanden und mit Scherrasen und Ziergehölzen bewachsen. Die vorhandene Allee entlang der Kantstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Die Bedeutung für das Schutzgut und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung sind sehr gering. Auch für Tierarten des Siedlungsbereichs hat das Plangebiet nur sehr geringe Bedeutung.

Planungsrechtlich können die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Versiegelungsgrade bereits genutzt werden. Die darüber hinausgehende Versiegelung resp. entfallende Anpflanzfestsetzungen fließen in die Bilanzierung entsprechend ein. Auch ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sehr gering.

Um gerade die Auswirkungen der Inanspruchnahme von zuvor nicht bebauten Flächen im Bereich des zukünftigen Nahversorgers bewerten zu können, wurde für diese Bereiche eine artenschutzrechtliche Untersuchung²⁵⁾ beauftragt. Untersuchungsinhalt waren das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen festzustellen. Für die Brutvogelkartierung wurden von Mai bis Anfang Juli 2019 drei Begehungen, und für Fledermäuse von Ende Mai bis Ende August ebenfalls drei Begehungen durchgeführt. Weder an dem bestehenden Gebäude noch an bestehenden Bäumen wurden Anzeichen von Gebäude/ Höhlenbrütern festgestellt. Nur im Bereich der Halterung der Sattelitenschüssel wurde das Nest einer Amsel und in einem Baum das Nest einer Ringeltaube entdeckt. Stark gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Als Arten der Vorwarnliste wurde der Stieglitz als Brutvogel und Sperling als Nahrungsgast sowie als gefährdete Arten Star und Rauchschwalbe als Nahrungsgast und Haussperling als möglicher Brutvogel, der seine Nester unter Dachziegeln anlegt, aufgenommen.

Eine Kolonie von 40 Haussperlingen, welche ihre Brutplätze außerhalb des Plangebietes entlang der Dächer der Gebäude Elzweg 55 bis 59 besitzen, nutzten die Gebüsche im Südosten zur Nahrungssuche resp. als Rast- und Sammelplatz. Um hier keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu provozieren, sind einerseits die Gehölzstrukturen zu erhalten und gleichzeitig weitere rd. 300 m² Gehölzstrukturen anzulegen. Diesem folgt der Bebauungsplan durch Festsetzung der auf dem Grundstück vorhandenen Sträucher zum Erhalt resp. Ergänzung. Die zusätzliche Fläche von rd. 300 m² wird im Westen des Plangebietes angelegt, so dass ein Erhalt der Population sichergestellt werden kann.

Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen wurden drei Erfassungen durchgeführt. Vordringlich wurden Vorkommen der Zwergfledermaus und des Kleinen Abendseglers festgestellt, welche im Bereich der Pferdekoppel jagten. Es wurden mehrere

²⁵⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Artenschutzuntersuchung für den Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckerei an der Ecke Elzweg/ Kantstraße, 27.09.2019, Braunschweig

Stadt Helmstedt

Hörkontakte erfasst; eine Auswertung der Horchbox innerhalb des bestehenden Gebäudes konnte eine Nutzung als Wochenstube sicher ausschließen. Hinweise auf Fledermausvorkommen im Bereich des Gebäudes konnten nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass zur Vermeidung des Tötungs- oder Störungsgebotes ein Entfernen der Gehölze und des Gebäudes außerhalb der Brutzeit, vor dem 15. März zu erfolgen hat. Zusätzlich sind vorhandene Gehölze im Südosten des Plangebietes zu erhalten und rd. 300 m² neue zu ersetzen. Bei Einhaltung der Maßnahmen liegen keine artenschutzrechtlichen Verstöße vor.

d) Schutzgut Boden

Der Planbereich liegt im Übergang der Bodengroßlandschaften des Bördevorlandes zu den Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im Planbereich Podsol Braunerde (Norden) und Pseudogley (Süden). Diese natürlichen Böden sind aufgrund der Versiegelung praktisch nicht mehr vorhanden.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz²⁶⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die Vornutzung fast vollständig zerstört worden und wären auch durch eine Entsiegelung nur eingeschränkt wieder herstellbar. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zumindest theoretisch noch teilweise vorhanden, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 1 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung nicht ändern, da keine Höhenanpassung des Geländes vorgesehen ist und keine Unterkellerung notwendig ist. Insgesamt entstehen absehbar sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut und seine Teilfunktionen.

²⁶⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Stadt Helmstedt

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eintreten, wenn während der Bauzeit und bei Erdarbeiten gesetzliche Bestimmungen und die Regeln der guten fachlichen Praxis missachtet werden. Auf das Verbot der Verunreinigung und die Pflicht zur Wiederverwendung überschüssigen Bodens wird deshalb hingewiesen.

e) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit der potenziellen Grundwasserneubildungsrate von überwiegend 151 -200 mm/Jahr. In kleineren Teilbereichen beträgt diese 101 – 150 mm/Jahr. Wegen der bereits vorhandenen nahezu vollständigen Versiegelung sind jedoch Versickerung, Grundwasserneubildung, Retention und Verdunstung praktisch nicht möglich. Eine wesentliche Verschlechterung tritt für das Schutzgut nicht ein. Oberflächengewässer sind nicht berührt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und des hohen Versiegelungsgrades dem Stadtklima zuzuordnen. Durch die umfangreichen Speichermassen wird der natürliche Temperaturverlauf eingeebnet und durch die baulichen Hindernisse in der Umgebung der Luftaustausch eingeschränkt. Zusätzliche Belastungen resultieren aus dem Verkehr auf der Straße und dem Schienenweg. Das Schutzgut ist stark eingeschränkt und wird durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich ist das Schutzgut nicht berührt.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmale in der Umgebung des Planbereichs sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird bei grundsätzlicher Beibehaltung der Nutzung und Erneuerung der maroden Bausubstanz voraussichtlich verbessert. Neben der generellen Aufwertung des Nahversorgerstandortes sind keine Auswirkungen auf andere Sachgüter erkennbar. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Ausdehnungen der Fundstelle "Helmstedt 31" (Siedlung der bandkeramischen Kultur) auch in dem Planbereich vorkommen.

i) Wechselwirkungen

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen haben sich bereits im Bestand erhebliche Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter ergeben. Durch die vorliegende Planung treten keine wesentlichen weiteren Verschlechterungen ein. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nachnutzung einer bereits überformten Fläche im Innenbereich. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Diese Maßnahme wirkt sich minimierend auf alle Schutzgüter aus.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Beiträge zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im Rahmen der Genehmigungsverfahren festzulegenden Lärmschutzmaßnahmen. Auf der Ebene der Bauleitplanung beschränkt sich dies auf die grundsätzliche Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze auf dem Grundstück und die Abschirmung bzw. Einhausung der Anlieferzone. Damit ist von gesunden Wohnbedingungen im Planumfeld auszugehen.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nachnutzung einer weitgehend vorgeprägten und versiegelten Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Einbindung in das Stadtbild werden die Allee entlang der Kantstraße sowie vorhandene Gebüschreihen im Südosten zum Erhalt festgesetzt. Gleichfalls wird im Westen des Sondergebietes eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Die darüber hinaus entfallenden Anpflanzfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Eingriff durch die erstmalig zugelassene Versiegelung werden als zusammenhängende Maßnahme extern kompensiert.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebietes vorgenommen werden.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nachnutzung einer bereits fast vollständig überbauten bzw. befestigten Fläche.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Eine Versickerung oder Nutzung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich wünschenswert, aber technisch vergleichsweise aufwendig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Beibehaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vermeidet eine lokale Verschlechterung und Eingriffe an anderer Stelle.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen im Ortsrandbereich vermieden.

Stadt Helmstedt

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Entwicklung und Aufwertung des Nahversorgerstandortes sichert die wohnortnahe Versorgung und verhindert Leerstand.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Neben dem vollständigen Verzicht auf die Planung, die sowohl den Leerstand im Planbereich provozieren als auch die örtliche Versorgungsqualität verschlechtern würde, ist aufgrund des Einzelhandelskonzeptes keine abweichende Planung denkbar.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie") ²⁷⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt von 2004 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

²⁷⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

Stadt Helmstedt

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Helmstedt und dem Investor abgeschlossen. Die Stadt wird die Einhaltung des Vertrages überwachen und den Erhaltungszustand der Bäume alle 5 Jahre kontrollieren.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Stadt von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus. Sollte es nach Einrichtung des Marktes dennoch zu Problemen oder zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern kommen, wird die Stadt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger tätig werden.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches im Mittelzentrum Helmstedt geschaffen werden. Damit wird die örtliche Grundversorgung verbessert. Auf einer Fläche von ca. 6.850 m² wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Überschreitung durch Stellplätze bis 0,9 festgesetzt. Zusätzlich wird nördlich des Elzweges ein Mischgebiet im Umfang von rd. 5.250 m² zur Arrondierung und im Sinne der Nachverdichtung festgesetzt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die bestehende Nutzung (Penny- Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch großflächigen Einzelhandels erweitert. Die vorhandene nahezu vollständige Versiegelung bzw. Bebauung des Planbereichs werden ebenfalls beibehalten. Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Die durch den Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe sind sehr gering und können absehbar durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden. Ein Ausgleich, auch der entfallenden bis dato getroffenen Festsetzungen in dem bestehenden Bebauungsplan, werden extern ausgeglichen. Auf die Erfordernisse des Artenschutzes wird hingewiesen.

Innerhalb der gemischten Baufläche bestand eine Tankstelle. Der Bereich wurde nach Rückbau saniert. Lokal vorkommende Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht abschließend auszuschließen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Stadt Helmstedt

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Helmstedt: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Helmstedt: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-
- Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Artenschutzuntersuchung für den Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckerei an der Ecke Elzweg/ Kantstraße, 27.09.2019, Braunschweig
- e² energieberatung GmbH, Penny Elzweg Helmstedt, Schallimmissionsprognose, Düsseldorf, 25.06.2019
- e² energieberatung GmbH, Erweiterung des Mischgebietes Glockbergstraße Helmstedt, Verkehrslärmprognose, Düsseldorf, 13.09.2019

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"²⁸⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für

²⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Stadt Helmstedt

den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.

▪ Zitatende

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Mischgebiet (0,6) 4.950 m²				Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel (0,8) 6.838 m²			
Versiegelung 0,8	3.960	0	0	Versiegelung 0,9	6.154	0	0
Anpflanzfestsetzung	570	3	1.710	Anpflanzfestsetzung	283	3	849
Ziergarten (PHZ)	420	1	420	Erhaltungsfestsetzung	248	3	744
				Ziergarten (PHZ)	153	1	153
Mischgebiet (0,4) 3.300 m²				Mischgebiet (0,4) 5.245 m²			
Versiegelung 0,6	1.980	0	0	Versiegelung 0,6	3.147	0	0
Ziergarten (PHZ)	1.320	1	1.320	Ziergarten (PHZ)	2.098	1	2.089
Wohngebiet (0,4) 2.150 m²							
Versiegelung 0,6	1.290	0	0				
Ziergarten (PHZ)	860	1	860				
Sonstige Weideflächen (GW)	1.682	2	3.364				
Straßenverkehrsfläche	1.482	0	0	Straßenverkehrsfläche	1.482	0	0
Summe:	13.565		7.674	Summe:	13.565		3.835
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			7.674	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			3.835

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 3.839

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Stadt Helmstedt

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **7.674 Wertfaktoren** bezogen auf den Quadratmeter; der Flächenwert der Planung beträgt **3.835 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **3.839 Wertfaktoren** vor.

Der Urplan sieht für das Mischgebiet südlich des Elzweges die Anpflanzung von 15 großkronigen und 15 mittelkronigen Bäumen als Hochstamm vor, von denen die 1. Änderung nur noch 13 festsetzt, so dass ein **Defizit von 17 Bäumen** verbleibt. Gleichfalls werden für diese Fläche mindestens 250 Sträucher zu pflanzen gewesen; die 1. Änderung sieht hier nur noch 50 Sträucher vor, so dass auch hier ein **Defizit von 200 Sträuchern** verbleibt. Diese sind zusätzlich zu dem o.g. Defizit extern zu kompensieren.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden. Diese werden im weiteren Planverfahren auf einer externen Fläche nachgewiesen. Hierbei ist eine Fläche der Stadt Helmstedt in der Gemarkung Emmerstedt, Flur 11, Flurstück 431 vorgesehen.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung der Planung zu beachten.

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	0,68 ha	50 %
Mischgebiet	0,52 ha	39 %
Straßenverkehrsfläche	0,15 ha	11 %
Summe Geltungsbereich	1,35 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
Stellungnahme vom 29.04.2019

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Stadt Helmstedt

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformati-onssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg
Stellungnahme vom 30.04.2019

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Purena GmbH, Stellungnahme vom 29.04.2019

Die uns mit Schreiben vom 02.04.2019 übersendeten Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

In dem beplanten Gebiet, hier im öffentlichen Verkehrsraum, befindet sich eine TW-Verteilnetzleitung DN 100 aus Grauguss.

Der bestehende Geschäftsbereich ist bereits durch einen Hausanschluss über diese Leitung erschlossen. Ob dieser für die Geschäftserweiterung /-entwicklung anzupassen ist, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und zu berücksichtigen.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen

Stadt Helmstedt

Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Planungsziel

Wird im Planverfahren ergänzt

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Wird im Planverfahren ergänzt

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Stadt Helmstedt schließt zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab. Dieser regelt insbesondere die Erschließung und die Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen einschließlich Anpflanzungen im Bereich des neu zu errichtenden Marktes. Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt sind nicht erforderlich.

-Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, einen Nahversorger zu ermöglichen sowie die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nördlich des Elzweges zu erweitern. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich. In den §§ 39ff BauGB sind Entschädigungsfragen infolge von Bebauungsplänen geregelt. Die Sachverhalte sind sehr komplex. Es ist nicht wahrscheinlich, dass auf Grund dieses Bebauungsplanes berechnete Entschädigungsforderungen entstehen. Der Stadt Helmstedt entstehen keine Kosten.

10.0 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans M 384 "Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Helmstedt – Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße" treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße" und den Bebauungsplan "Helmstedt – Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße".

Stadt Helmstedt

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB
vom.....bis..... in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Helmstedt unter
Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren be-
schlossen.

Helmstedt, den

.....
(Bürgermeister)

Stadt Helmstedt

Anlage

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Helmstedt, Stadt+Handel, Leipzig; complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam, 28. September 2018, S. 94-100

[...]

6.5 Sortimentsliste "Helmstedter Liste"

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Helmstedt als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³⁷⁾ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,

³⁷⁾ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/ 05 vom 30.01.2006.

Stadt Helmstedt

- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres **Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Lagen, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, angesiedelt sind** und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch autokundenorientierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu die oben stehende Aufzählung) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant definiert:

- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte (Einzelgeräte)
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat/ Haushaltswaren
- Heimtextilien/ Gardinen
- Kinderwagen
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf
- Schuhe/ Lederwaren
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik/ Telekommunikationsartikel/ Computer (PC-Hard- und Software)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Bilder/ Poster/ Bilderrahmen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
- Pharmazeutische Artikel
- (Schnitt-) Blumen
- Zeitungen/ Zeitschriften

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages bzgl. des qualifizierten Grundbedarfs insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Stadt Helmstedt

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Helmstedt als sog. "Helmstedter Liste".

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten (Einzelgeräten) wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

Stadt Helmstedt

Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken

Stadt Helmstedt

Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente³⁸⁾		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, s. Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte (Einbaugerät, nicht einzeln verkäuflich)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Einbau-Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)

³⁸⁾ Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Stadt Helmstedt

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufert)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)

Abb. 46: Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt („Helmstedter Liste“)
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

[...]

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Regionalverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 25.04.2019

Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Penni-/Lebensmitteldiscounters am Elzweg in Helmstedt. Die Verkaufsfläche soll von 610 m² auf rund 1.000 m² inklusive Bäckereishop vergrößert werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ist ebenfalls vorgesehen.

Nördlich des Sondergebietes am Elzweg soll zudem ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dort sollen gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplans keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die nach Helmstedter Liste dauerhaft zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Zudem liegt den Plänen ein Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vor.

2. Raumordnerische Beurteilung

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.04.2019 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass durch die o. g. Bauleitpläne in Bezug auf das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP), das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP), das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) und das Kongruenzgebot (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP) keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

Bereits in meinen Schreiben vom 16.05.2018 habe ich im Rahmen des übersandten Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner von März 2017 zu dem o. g. Planvorhaben keine raumordnerischen Bedenken geäußert.

Begründung:

In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten wurde detailliert beschrieben, dass es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers handelt und die Kriterien für die Erfüllung der "wohnotbezogenen Nahversorgung" gegeben sind. In der Begründung zum Bebauungsplan M 384 "Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung sowie zum Flächennutzungsplan "Elzweg/ Kantstraße", 62. Änderung wurden diese Aussagen aufgegriffen und eingearbeitet.

Ich gebe jedoch den Hinweis, dass, wie im Bebauungsplan geschehen, Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des geplanten Baugebietes aufzunehmen sind (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien), vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 –

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+P und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Für Rückfragen steht ihnen Frau Heinen (05 31-2 42 62-79) und ich Ihnen (05 31-2 42 62-11) gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Aussagen zu der Anbindung an den ÖPNV werden –wie bereits in der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung geschehen- in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

2 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 14.05.2019

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, am südwestlichen Rand der Ortslage ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen als auch einen Teil des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Änderungsbereiches in ein Mischgebiet umzuschreiben. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes, welcher zugleich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Helmstedt Süd – zwischen Elzweg und Glockenbergstraße bedeutet, kann für den Teilbereich der die Festsetzung eines Sondergebietes vorsieht somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt daher im Parallelverfahren die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse in der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes an und plant für den Planbereich des Einzelhandelsbetriebes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie für die übrigen Bereiche eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan auszuweisen. Erklärtes Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers in Form eines Neubaus südlich des Elzweges im Geltungsbereich des 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" zu schaffen, um die örtliche Grundversorgung zu verbessern. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die Frage nach der Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben und der bestehenden Einzelhandelsstruktur habe ich mangels einer diesbezüglichen Zuständigkeit nicht zu prüfen und zu erörtern. Ich gehe davon aus, dass parallel der Regionalverband Großraum Braunschweig sowie die Industrie- und Handelskammer Braunschweig beteiligt worden sind.

Eine aus Sicht des Immissionsschutzes die Situation beurteilendes Schallgutachten wird angekündigt, liegt jedoch noch nicht vor. Sobald entsprechende gutachterliche Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Situation vorliegen, bitte ich, mir das Gutachten in geeigneter Weise zur Verfügung zu stellen; das kann selbstverständlich auch außerhalb der formalisierten Verfahren geschehen. Eine Vorabbewertung unter Punkt 3.2.2 b) der in diesem Punkt wortgleichen Entwurfsbegründung kommt zu dem Schluss, dass eine erhebliche Vorbelastung durch Fahrzeuglärm auf Elzweg und Kantstraße, sowie die angrenzende Bahntrasse vorhanden ist, der bestehende Markt sich bereits schalltechnisch einfügt und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

In Ermangelung des angekündigten Schallgutachtens kann eine konkrete Beurteilung naturgemäß noch nicht erfolgen. Bis dahin bestehen von hier aus erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken, die auch schon in der Stellungnahme zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen wurden. Ich verweise daher zur Vermeidung von Wiederholungen sinngemäß auf die o. g. Stellungnahme.

Es fehlt für das Gebiet der Stadt Helmstedt ein Landschaftsplan. Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird es auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht ausreichen, allein die übergeordneten Planungen und Fachgutachten wie z. B. den Landschaftsrahmenplan (LPRP) auszuwerten. Hier sind Beschreibungen und Bewertungen mindestens auf der Ebene des Landschaftsplanes erforderlich. Der hier fehlende Landschaftsplan ist diejenige Ebene der Landschaftsplanung, die dem Flächennutzungsplan hinsichtlich Maßstab und Detaillierung äquivalent ist. Die Rahmenpläne sind auf das Regionale Raumordnungsprogramm aus-

gerichtet; sie sollen und können die erforderlichen Aussagen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht leisten. Die Beschränkung der Umweltprüfung auf die Datengrundlage der übergeordneten Planungsebene hat naturgemäß das Risiko, dass durch Datenlücken und unzureichende Detaillierung die Umweltbelange im Flächennutzungsplan nicht mit dem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden können, die ihnen gebührt. Dies sollte zumindest in Abschnitt 3.3.1 "Hinweise auf Schwierigkeiten" der Entwurfsbegründung auch zum Ausdruck kommen.

Zur Eingriffsregelung kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Stellung genommen werden, da in der Entwurfsbegründung keine Aussage getroffen wurde, wo und wie die ermittelten Wertdefizite extern ausgeglichen werden sollen.

Im nördlichen Änderungsbereich, welcher bereits in der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt wird, befand sich im Bereich der heutigen Garagen ehemals eine Tankstelle. Die Tankanlagen und Gebäude wurden zurückgebaut und vorhandene Bodenbelastungen durch Auskoffierung saniert. Lokale Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen. Hierzu wäre vorab ein Nachweis vorzulegen, dass der Boden im Bereich der Versickerungsfläche des Plangebietes die Z_0 Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)" einhält.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers werden keine konkreten Aussagen in der Entwurfsbegründung getroffen. Hierzu sei gesagt, dass die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Ableitung vorzuziehen ist, um den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Kenntnisse über die Beschaffenheit des Untergrundes liegen hier nicht vor. Auf entsprechend notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bzw. Grundwasser wird hingewiesen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

Die Vorgaben des vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen" (GeoBerichte 24) vom 23.10.2012 sind in der aktuellen Fassung zu beachten. Der Leitfaden kann auf der Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, kurz: LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24) eingesehen und auch als kostenlose PDF-Datei heruntergeladen werden.

Die Beurteilung erfolgt für Erdwärmeanlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder von öffentlichen Einrichtungen nach § 35 in Verbindung mit § 18 und § 21 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 und nach dem Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen 2012. Im Wesentlichen ist in der AwSV das festgeschrieben, was bei den Bohrfirmen und Sonden schon gute Praxis ist und weitgehend auch als Anforderungen im Leitfaden festgehalten ist.

Bezüglich Erdwärmesonden liegt das Baugrundstück in einem bedingt zulässigen Gebiet für Erdwärmenutzung. Zum einen ist dies Begründet durch die Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe, den Grundwasserstockwerksaufbau sowie durch ein Grundwasserversalzungsgebiet. Daher ist für solch eine Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zudem können in nassen Jahreszeiten hohe Grundwasserstände auftreten. Auch für Kollektoren muss daher ein wasserrechtlicher Antrag gestellt werden.

Aus Sicht der Denkmalpflege-Archäologie bestehen folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan der Stadt Helmstedt: Die Planflächen liegen zwar außerhalb der bisher bekannten Ausdehnung der archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31", es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch noch in der Bereich des Plangebietes archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist. Bei der Fundstelle "Helmstedt 31" handelt es sich um eine Siedlung der bandkeramischen Kultur, der ältesten bäuerlichen Kultur in der Helmstedter Region aus der Zeit um 5300 vor Christus. Die Stadt Helmstedt als Unteren Denkmalschutzbehörde entscheidet wie damit umzugehen ist. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht **Frau Dr. Bernatzky**

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

in meinem Hause unter der Durchwahl **-2205** gerne zur Verfügung. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.

Zu der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, enthält der Abschnitt 9 der Entwurfsbegründung den Hinweis, dass keine Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Helmstedt erforderlich sein werden, da ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden wird.

Bemerkung:

Schallgutachten bezüglich des Gewerbe- sowie Verkehrslärms wurden erstellt und sind in die Planung eingeflossen. In dem Plangebiet wird mittels Festsetzung von Lärmpegelbereichen auf den Verkehrslärm von Bahn und Straßen reagiert; im Bereich der Bestandsbebauung werden die relevanten Grenzwerte eingehalten, so dass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Bezogen auf die angesprochenen Gerüche resp. Hygienebedingungen im Verhältnis von angrenzender Pferdehaltung und Nahversorger wird auf die bereits bestehende Nachbarschaft beider Nutzungen verwiesen. Bei dem Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Datengrundlage wird unter Kapitel 3.3.1 der Begründung auf die Planungsebene resp. den fehlenden Landschaftsplan verwiesen. Auf die ehemals bestehende Tankstelle, die durchgeführte Sanierung sowie das verbleibende Restrisiko erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Auf dem Grundstück befand sich bereits zuvor ein Nahversorger, für den die Erreichbarkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer gegeben war. So existieren entlang der Kantstraße, Elzweg und Glockenbergstraße Fußwege in den Randbereichen. Fahrradfahrer benutzen die Fahrbahn. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen entsprechende Ergänzungen. In der Begründung zu dem verbindlichen Bauleitplan sind bereits Anmerkungen zu dem Umgang mit Bodenfunde, welche auf der bestehenden Gesetzeslage beruhen, aufgenommen.

3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 29.04.2019

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme
----------	---	----------------------------

7	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 29.04.2019
----------	--	-------------------------------------

Der o. a. Bebauungsplanentwurf weist Baugebiete in einer Entfernung von größer 80 m östlich der Bundesstraße 1 im Abschnitt 1008 (von Station 700 bis 870).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Stadtstraßen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme
----------	---	----------------------------

9	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme
----------	--	----------------------------

10	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

keine Einwendungen

11	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

12	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------------------	----------------------------

13	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

14	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

15	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme
-----------	--	----------------------------

16	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 16.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

Ihr Schreiben ist am 03.04.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung: Helmstedt, 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Elzweg/Kantstraße" sowie von dem Bebauungsplan Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung, nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	Stellungnahme vom 30.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme. Der Verkehrslärm der Schiene ist im Rahmen des erstellten Schallgutachtens untersucht, und mittels Lärmpegelbereiche in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen. Da bereits zuvor eine Nutzung durch Wohnen und einen Nahversorger der überplanten Flächen erfolgte, ist eine grundsätzliche Vollziehbarkeit gegeben.

18	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

19	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
-----------	--	----------------------------

20	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------------	----------------------------

21	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.04.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 29.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung bestehen von unserer Seite keine Bedenken, zumal der Marktstandort am Elzweg im vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Helmstedt als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird. Daneben ist zu begrüßen, dass die neue Helmstedter Sortimentsliste (des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzepts) beim Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im geplanten Mischgebiet Anwendung findet.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

23	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 23.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

keine Bedenken

24	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 04.04.2019
-----------	-----------------------------------	-------------------------------------

Wir haben keine Anlagen bzw. Leitungen im gekennzeichneten Bereich.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen im Planbereich bestehen.

25	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

26	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
-----------	-----------------------------------	----------------------------

27	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------------------	----------------------------

28	Purena GmbH	Stellungnahme vom 29.04.2019
-----------	--------------------	-------------------------------------

Die uns mit Schreiben vom 02.04.2019 übersendeten Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

In dem beplanten Gebiet, hier im öffentlichen Verkehrsraum, befindet sich eine TW-Verteilnetzleitung DN 100 aus Grauguss.

Der bestehende Geschäftsbereich ist bereits durch einen Hausanschluss über diese Leitung erschlossen. Ob dieser für die Geschäftserweiterung /-entwicklung anzupassen ist, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und zu berücksichtigen.

Weitere Angaben entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon Netz GmbH.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Bemerkung:

Eine weitere Sicherung der Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht erforderlich. Hausanschlüsse sind mit dem Grundstückseigentümer zu klären.

29	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme
-----------	-----------------------------------	----------------------------

30	TenneT TSO GmbH, Lehrte	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------	----------------------------

Nachbargemeinden

N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
-----------	------------------------------	----------------------------

N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------------	----------------------------

N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------	----------------------------

N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme
-----------	----------------------------------	----------------------------

1. Allgemeines

- Die vorliegende 62. Änderung des FNP der Stadt Helmstedt bezieht sich auf die Kernstadt und wird aus der wirksamen Fassung des FNP entwickelt (Stand 59. Änderung)
- Die Planung umfasst einen Bereich im Südwesten der Kernstadt
- Aufgrund der geplanten Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird die Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung notwendig
- Die grundsätzliche Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel trifft noch keine Aussage über einzelne Sortimente konkreter Nutzungen. Auch schafft der FNP in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung kein Baurecht. Dies erfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes resp. Abschließend durch die Baugenehmigung.
- Die Verkaufsfläche eines bestehenden Versorgungsmarktes soll von rd. 610 m² auf rd. 1.000m² erhöht werden
- Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,89 ha, wobei rd. 0,68 ha als Sonderbaufläche und rd. 0,21 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden.

2. Notwendigkeit, Ziel, Zwecke und Auswirkungen des FNP

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ist i.d.R. von großflächigem Einzelhandel auszugehen, wenn die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Bruttogeschoßfläche, dies entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche überschritten wird.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße" 1. Änderung. Dieser kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt deshalb mit der 62. Änderung des FNP die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse an und stellt für den gesamten Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbindung – großflächiger Einzelhandel – dar.

Die 62. Änderung des FNP dient der Vorbereitung der im B-Plan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie der Arrondierung von gemischten Bauflächen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers innerhalb des Siedlungsbereiches der Kernstadt geschaffen werden.

3. Notwendigkeit, Ziel, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Helmstedt-Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße soll die Erweiterung eines Nahversorgers in Form eines südlich des Elzweges im Geltungsbereich des 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" ermöglicht werden. Der B-Plan setzt für den Bereich Mischgebiet fest. Mit dem B-Plan werden die nördlich gelegenen Flächen des Elzweges angepasst. Die Flächen waren erstmals mit dem B-Plan "Helmstedt-Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße" überplant worden. Festsetzung: im Süden Mischgebiet, eingeschossig, gefolgt von eingeschossigem, allgemeinen Wohngebiet und weiter nördlich Wohngebiet, zweigeschossig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" wird die Geschossigkeit im Mischgebiet auf zwei Geschosse geändert. Das nördlich angrenzende, allgemeine Wohngebiet wird in das Mischgebiet einbezogen und gleichzeitig der Geschossigkeit sowie die Geschossfläche angepasst.

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,36 ha, davon entfallen rd. 0,68 ha auf das Sondergebiet und rd. 0,53 ha auf das Mischgebiet. Die verbleibenden 0,15 ha sind Verkehrsfläche.

4. Festsetzungen

Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BEMERKUNG
-----	-----	---------------	-----------

Offene Bauweise, abweichende Bauweise zulässig, Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
Aufstellung eines Pylons im Bereich der Kantstraße und des Elzweges (Größe 6,5 m Höhe und 2,5 m Breite)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Offene Bauweise

5. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von den angrenzenden Straßen. Für den Nahversorger ist eine Erschließung vom Elzweg vorgesehen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vollständig vorhanden.

6. Allgemeine Zusammenfassung

Die 62. Änderung des FNP dient der Vorbereitung der im B-Plan "Elzweg/Kanstraße", 1. Änderung vorgesehenen Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches im Mittelzentrum Helmstedt. Die bestehende Nutzung (Penny-Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch großflächigen Einzelhandels erweitert. Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Die durch den Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe sind sehr gering und können absehbar durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden.

4. Wertung

Die Belange der Gemeinde Beendorf und Ingersleben werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

N6	Verbandsgemeinde Obere Aller/ Gemeinde Harbke	Stellungnahme vom 17.04.2019
-----------	--	-------------------------------------

keine Anregungen

N7 **Stadt Oebisfelde-Weferlingen**

keine Stellungnahme

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. M 384 "ELZWEG/KANTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 25.04.2019	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 14.05.2019	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	4
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	4
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 29.04.2019	4
6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	5
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 29.04.2019	5
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	keine Stellungnahme	5
9	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme	5
10	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.04.2019	5
11	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	5
12	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	5
13	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenb.	keine Stellungnahme	5
14	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	5
15	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	5
16	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 16.04.2019	5
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	Stellungnahme vom 30.04.2019	6
18	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	keine Stellungnahme	6
19	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	6
20	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme	6
21	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.04.2019	6
22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 29.04.2019	7
23	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 23.04.2019	7
24	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 04.04.2019	7
25	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	7
26	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	7
27	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	7
28	Purena GmbH	Stellungnahme vom 29.04.2019	7
29	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	7
30	TenneT TSO GmbH, Lehrte	keine Stellungnahme	7
Nachbargemeinden			7
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	7
N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	7
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	7
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	7
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 15.04.2019	8
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller/ Gemeinde Harbke	Stellungnahme vom 17.04.2019	9
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	9