

### V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
über den Bau-, Planungs- und Werksausschuss

#### **Bauleitplanung Helmstedt;**

#### **62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elzweg/Kantstraße“ - Feststellungsbeschluss -**

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen, 1000 m großen Marktes an Stelle des vorhandenen Penny-Marktes vor. Der Bereich südlich des Elzweg wird entsprechend als Sondergebiet abgeändert. Nördlich des Elzweg wird eine erweiterte Fläche als Mischgebiet überplant.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019 im Rathaus der Stadt Helmstedt 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 Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.04.2020 bis 15.05.2020 in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegt. Die während der öffentlichen Auslegung erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2020 beteiligt worden.

Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlage 1)
2. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich " Elzweg/Kantstraße" wird gemäß § 6 BauGB beschlossen. Der Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht wird zugestimmt.

gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

#### Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen, Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Begründung

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1 Regionalverband Großraum Braunschweig****Stellungnahme vom 07.05.2020**

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. 2 BauGB wie folgt Stellung:

**1. Sachverhalt**

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters am Elzweg in Helmstedt. Die Verkaufsfläche soll von 610 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Zusätzlich soll ein Bäckereishop mit 70 m<sup>2</sup> VKF errichtet werden. Der zu ändernde Flächennutzungsplan soll zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" darstellen, der Bebauungsplan soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" festsetzen. Nördlich des Sondergebietes am Elzweg soll zudem ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dort sind gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplans keine Einzelhandelsbetriebe zulässig, 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.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gem. Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 sowie dem Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.

**2. Raumordnerische Beurteilung**

Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich ihnen mit, dass auf die Abarbeitung der Ziele der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel bei erfolgtem Nachweis eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers verzichtet werden kann. Den Regelungen des Abschnitts 2.3 des LROP 2017 unterliegen großflächige und zugleich raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe.

In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom März 2017 wurde die Erweiterung des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounters von 610 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> VKF detailliert geprüft. Der Gutachter kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass das Vorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LRP Niedersachsen 2017, sondern als nicht-raumbedeutsamer Nahversorger einzustufen ist. Die Kriterien gem. LROP 2017 wurden in die Begründung des Flächennutzungs- sowie des Bebauungsplans eingearbeitet und erläutert.

**3. Hinweise**

Ich möchte jedoch den Hinweis geben, dass der Gutachter nur die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters geprüft hat, ein Backshop mit einer zusätzlichen VKF von 70 m<sup>2</sup> wurde in dem mir vorliegenden Gutachten raumordnerisch nicht abgeprüft. Auch wurde mir in der informellen Abstimmung lediglich die Erweiterung des Penny-Marktes auf rund 1.000 m<sup>2</sup> VKF aufgezeigt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls auf S. 6 eine geplante Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> inklusive Bäckereishop angegeben. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB setzt nun eine Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung einschließlich einer Bäckerei mit Café fest. Bei dieser geringfügig hinzukommenden Verkaufsflächengröße rechne ich nicht mit wesentlichen Umsatzumverteilungswirkungen, dennoch sollte dies anhand einer kurzen gutachterlichen Stellungnahme überprüft werden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

Abschließend möchte ich noch einen Hinweis geben, dass die jeweilige Zweckbestimmung der Sonderbaufläche bzw. des Sondergebietes (SO) geändert werden sollte. Die Begründungen der jeweiligen Pläne setzen sich dezidiert mit der Nahversorgungsregelung gem. LROP 2017 auseinander. Das Planvorhaben dient, obwohl es eine VKF von über 800 m aufweist, als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung. Der "wohnortbezogenen Nahversorgung" dienenden Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Des Weiteren weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt den Standort als Nahversorgungsstandort aus. Daher sollte die Zweckbestimmung des jeweiligen SO "Nahversorgung" bzw. "wohnortbezogener Nahversorger" lauten.

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

**Beschluss:**

Die Darstellungen und die Begründung werden beibehalten.

**Begründung:**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt weist den Standort als Nahversorgungsstandort aus, und dient insofern der wohnortnahen Versorgung. Für Nahversorgerstandorte gilt, dass sie mindestens auf 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und mehr als 50 % ihrer Kaufkraft aus einem Umfeld von rd. 700 bis 1.000 m generieren. Dieses weist das angesprochene Gutachten nach. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerische Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.

Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche bleibt in der Systematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt mit "großflächiger Einzelhandel" bestehen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine eindeutige Definition der Zulässigkeit. Die übrigen Aussagen betreffen den zugehörigen Bebauungsplan und werden ebenda behandelt.

**2 Landkreis Helmstedt**

**Stellungnahme vom 15.05.2020**

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt mit der o. g. Flächennutzungsplanänderung als Vorbereitung für die Änderung des darauf fußenden Bebauungsplans ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt im südwestlichen Bereich der Ortslage Helmstedt zu etablieren. Bisher wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt und soll künftig eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel erhalten. Dabei sollen angrenzende Bereiche, die bislang als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen waren, zu Mischgebieten werden. Jenseits der Kantstraße verbleiben ausgewiesene Reine Wohngebiete im Bestand. Planungsziel ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zu schaffen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die Frage nach der Verträglichkeit des planerisch vorbereiteten 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 und die Industrie- und Handelskammer Braunschweig beteiligt worden sind.

Für das Gebiet der Stadt Helmstedt fehlt ein Landschaftsplan. Es wird für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich nicht ausreichen, allein die übergeordneten Planungen und Fachgutachten wie z. B. den Landschaftsrahmenplan (LRP) auszuwerten. Hier sind Beschreibungen und Bewertungen 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 ausgerichtet; sie sollen und können die erforderlichen Aussagen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht leisten. Die Beschränkung der Umweltprüfung auf die Datengrundlage der

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

übergeordneten Planungsebene birgt 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. Ich rege an, dies im Abschnitt 3.3.1 der Entwurfsbegründung zum Ausdruck zu bringen. Die derzeitige Darstellung in Kap. 3.3.1 ist unzutreffend, denn sie erweckt den fälschlichen Eindruck, eventuelle Schwierigkeiten kämen aufgrund des zu alten LRP zustande.

Wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2019) vorgeschlagenen Maßnahmen (Erhalt der Gehölze im südöstlichen Plangebiet, Neupflanzung von ca. 300 m im nordöstlichen Plangebiet) durchgeführt werden, kommt es bei der Planumsetzung nicht zu einer Handlung, die nach dem besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) verboten ist. Insofern sind diese Maßnahmen zwingend umzusetzen.

In den zu bebauenden Bereichen ist sicherzustellen, dass diese Gebiete verkehrsmäßig derart erschlossen werden, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.

In dem Änderungsbereich sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Änderungsflächen liegen außerhalb der bekannten archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31". Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde oder der Stadt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Zum Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

**Beschluss:**

Die Darstellung wird beibehalten; die Begründung wird ergänzt.

**Begründung:**

In dem Umweltbericht ist aufgeführt, welche Datengrundlagen zur Beurteilung herangezogen worden sind. So wurde neben dem Landschaftsrahmenplan u.a. das Kartenwerk von LBEG und NLWKN ausgewertet, sowie der Bestand vor Ort eingestellt. In Kapitel 3.3.1 der Begründung wird klargestellt, dass der Landschaftsrahmenplan nur ein Bewertungsgrundstein darstellt.

Die aus dem artenschutzgutachten resultierenden Maßnahmen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt.

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.

Auf die angrenzende archäologische Fundstelle besteht bereits ein Hinweis in der Begründung. Zusätzlich wird der Auszug der Stellungnahme aufgenommen, zur Beachtung bei Planrealisierung.

<b>3</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>4</b>	<b>Staatliches Baumanagement Braunschweig</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
<b>5</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover</b>	<b>Stellungnahme vom 15.05.2020</b>

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

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

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 (Erdfallgefahrungskategorie 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.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

**Bemerkung:**

In der Begründung besteht bereits ein Hinweis auf die Stellungnahme.

6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 20.04.2020
	keine Bedenken	
9	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.04.2020

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

**Fläche A**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

**Beschluss:**

Die Plandarstellungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**Begründung:**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, so dass ein Vorkommen eher unwahrscheinlich erscheint. Da jedoch kein vollständiger Ausschluss erfolgen kann, erfolgt bereits ein Hinweis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Beachtung bei Planvollzug.

**10 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel Stellungnahme vom 09.04.2020**

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 20.04.2020**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Planfeststellungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes werden von der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M384 Elzweg/Kantstraße nicht berührt.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Auf den Punkt Immissionen aus dem Schienenverkehr hatte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg bereits hingewiesen.

Inhaltlich schließe ich mich der abgegebenen Stellungnahme an.

**Beschluss:**

Die Plandarstellungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange nicht berührt werden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

Es besteht ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in der Begründung. 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.

**17 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg Stellungnahme vom 14.05.2020**

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.

Die Anlagen der DB Netz AG müssen zwecks Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein/ Zufahrten müssen erhalten bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass dieser Streckenabschnitt an die LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Mühlenweg 8, 39356 Weferlingen verpachtet ist. Eine Beteiligung der Lappwaldbahn wird empfohlen.

Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsbeschlusses. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

**Beschluss:**

Die Plandarstellungen sowie die Begründung werden beibehalten.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange nicht berührt werden.

Es besteht ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in der Begründung. 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 Stellungnahme vom 15.04.2020**

keine Einwände

**19 Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen Stellungnahme vom 21.04.2020**

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS gegen den Bebauungsplan Nr. M384 und der Änderungen des 62. Flächennutzungsplanes bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken:

- Zur Bahn hin ist von den Anliegern ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50 m aufzustellen.
- Vom Grundstück der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden.
- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, insbesondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

**Bemerkung:**

Es besteht bereits ein Hinweis in der Begründung auf die Belange der Lappwaldbahn Service GmbH zur Beachtung bei Planvollzug.

**20 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 17.04.2020**

Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 keine wesentlichen Änderungen ergeben, gilt diese weiterhin.

*In der Stellungnahme vom 05.04.2019 hatte die Deutsche Telekom Technik GmbH Folgende Stellungnahme abgegeben:*

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Bemerkung:**

Die Leitungen verlaufen in den vorhandenen Straßenparzellen; eine weitere Sicherung wird nicht erforderlich.

**21 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 16.04.2020**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.04.2020.

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 Einwände geltend gemacht werden. Die Leitungen verlaufen in den vorhandenen Straßenparzellen; eine weitere Sicherung wird nicht erforderlich.

**22 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 12.05.2020**

keine Bedenken

**23 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 14.04.2020**

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

keine Bedenken

**24 Wasserverband Weddel-Lehre Stellungnahme vom 21.04.2020**

keine Bedenken

**25 Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig keine Stellungnahme**

**26 Polizeiabschnitt Helmstedt keine Stellungnahme**

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

**28 Purena GmbH Stellungnahme vom 29.04.2020**

Die uns mit Schreiben vom 09.04.2020 übersendeten Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft und nehmen dazu in Anlehnung an unser Schreiben vom 29.04.2019 wie folgt Stellung.

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 Stellungnahme vom 16.04.2020**

nicht berührt

**Nachbargemeinden**

**N1 Samtgemeinde Nord-Elm keine Stellungnahme**

**N2 Samtgemeinde Grasleben Stellungnahme vom 14.04.2020**

keine Bedenken

**N3 Stadt Schöningen keine Stellungnahme**

**N4 Stadt Königslutter am Elm Stellungnahme vom 30.04.2020**

keine Anregungen

**N5 Verbandsgemeinde Flechtingen Stellungnahme vom 15.04.2020**

**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 erforderlich

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

- 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 m auf rd. 1.000 m 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 m Bruttogeschoßfläche, dies entspricht ca. 800 m 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 Neubaus südlich des Elzweges im Geltungsbereich des 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" ermöglicht werden. Der B-Plan setzt für den Bereich Mischgebiet fest, welches der Errichtung des bestehenden Marktes mit rd. 610 m Verkaufsfläche nicht entgegenstand. In einem Mischgebiet ist ein Nahversorger mit bis zu 800 m Verkaufsfläche resp. 1.200 m Geschossfläche i. d. R. zulässig.

Zum Nachweis der Funktion eines Nahversorgers wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers. 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. Bei den verbleibenden 0,15 ha handelt es sich um Verkehrsfläche.

**4. Festsetzungen**

**Sondergebiet (SO)** mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: 1

Aufstellung von max. 2 freistehenden Werbeschilder oder Pylone (Größe 6,5 m Höhe und 2,5 m Breite)

**Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG/ BEMERKUNG

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß  
Offene Bauweise

**5. Erschließung**

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

**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.

Durch die 62. Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffs können absehbar durch im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden. Dies erfolgt auf externen Flächen. Lokal vorkommende Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht abschließend auszuschließen. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad 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 Stellungnahme vom 27.04.2020**

keine Anregungen

**N7 Stadt Oebisfelde-Weferlingen Stellungnahme vom 22.04.2020**

nicht betroffen

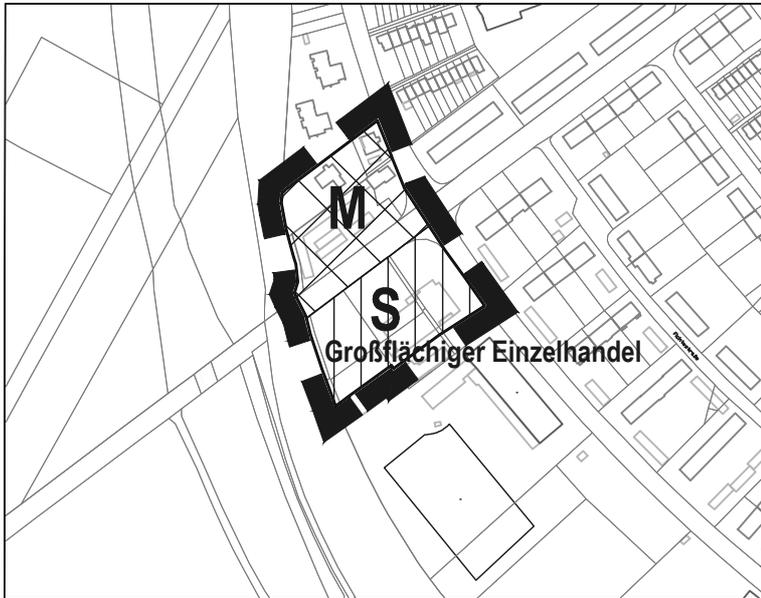
**Stellungnahmen Dritter sind während des Planverfahrens nicht vorgebracht worden.**

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>			<b>1</b>
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 07.05.2020	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 15.05.2020	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	3
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	3
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 15.05.2020	3
6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	4
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	4
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 20.04.2020	4
9	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.04.2020	4
10	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 09.04.2020	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 20.04.2020	5
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	Stellungnahme vom 14.05.2020	6
18	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 15.04.2020	6
19	Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 21.04.2020	6
20	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 17.04.2020	7
21	Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 16.04.2020	7
22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 12.05.2020	7
23	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 14.04.2020	7
24	Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme vom 21.04.2020	8
25	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	8
26	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	8
27	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	8
28	Purena GmbH	Stellungnahme vom 29.04.2020	8
29	E.ON Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	8
30	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 16.04.2020	8
<b>Nachbargemeinden</b>			<b>8</b>
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	8
N2	Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 14.04.2020	8
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	8
N4	Stadt Königslutter am Elm	Stellungnahme vom 30.04.2020	8
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 15.04.2020	8
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 27.04.2020	10
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 22.04.2020	10



**Planzeichnungserklärung**  
(BauNVO 2017, PlanZV)

**Neue Darstellung**

Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen



Sonderbauflächen

Zweckbestimmung: **Großflächiger Einzelhandel**

Sonstige Planzeichen



Lage des Änderungsbereichs der 62. Änderung



M 1:5.000

Stadt  
**Helmstedt**  
Flächennutzungsplan  
**62. Änderung**  
Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung

Stand: Feststellungsabschluss

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

**Begründung zur  
62. Änderung des Flächennutzungsplans  
"Elzweg/ Kantstraße"**

Feststellungsbeschluss

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

---

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

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt**Inhalt:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Sonderbauflächen	8
2.2 gemischte Bauflächen	9
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	11
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	13
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	15
3.3 Zusatzangaben	15
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	15
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	15
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
3.4 Quellenangaben	16
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>21</b>

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die ehemalige Universitäts- und Hansestadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig, unmittelbar an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze. Die Kreisstadt liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und ist als Mittelzentrum festgelegt. Seit der Gemeindereform im Jahre 1974 gehören die ehemaligen Gemeinden Emmerstedt und Barmke zur Stadt Helmstedt. Durch die Fusion mit der Einheitsgemeinde Büddenstedt am 01.07.2017 kamen zusätzlich die Ortsteile Büddenstedt und Offleben hinzu.

Durch das Stadtgebiet führt die Bundesautobahn (BAB) A 2 (Hannover – Berlin) mit 4 Anschlussstellen und die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Stadt Helmstedt ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierten Bahntrassen Hannover/Berlin bzw. Hannover/Halle/Leipzig verlaufen in ost-westlicher Richtung, wobei die Stadt über einen ICE-Haltepunkt verfügt. Die Flughäfen Hannover (ca. 100 km), Braunschweig-Wolfsburg (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 50 km) sind durch das klassifizierte Straßennetz bzw. durch das Schienennetz der Deutschen Bahn AG sehr gut zu erreichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,89 ha, wobei rd. 0,68 ha als Sonderbaufläche und rd. 0,21 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Das Plangebiet liegt im Südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Helmstedt.

Die Aspekte der Raumordnung sind unter Punkt 1.1 ausführlicher dargestellt, die der Rechtslage unter Punkt 1.2.

## **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 über rd. 48.924 ha. Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Samtgemeinde Grasleben, östlich das gemeindefreie Gebiet Helmstedt sowie der Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt), südlich und südwestlich die Stadt 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 Flachland <sup>1)</sup> 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) <sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, aktuelle Fassung 2017

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

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 Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig<sup>3)</sup>.

Die Stadt ist als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupt Eisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)).

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)). Schutzgebiete sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsfläche dargestellt. 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 Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

---

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt bezieht sich auf die Kernstadt.

Gemäß den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht für den Änderungsbereich im Norden eine Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowie die Fläche im Süden als gemischte Baufläche.

---

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Helmstedt

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Ferner wird die Neubekanntmachung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 berücksichtigt. Dabei werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bauflächen dargestellt.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Die vorliegende 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist z. Zt. mit Stand der 59. Änderung wirksam.

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 erforderlich. Entsprechend § 11 (3) BauNVO ist i.d.R. von großflächigem Einzelhandel immer dann auszugehen, wenn die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m Bruttogeschossfläche, dieses entspricht zirka 800 m Verkaufsfläche überschritten wird. Im Rahmen der Raumordnung wird ein identischer Schwellenwert angesetzt. Aus Sicht der Raumordnung wird vordringlich zum Schutz der Versorgungsfunktion eine Steuerung von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel erforderlich, so dass großflächige Märkte mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im gesamten Bereich der Kernstadt dem Grunde nach zulässig sind. Zentrenrelevanter und nahver-

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

sorgungsrelevanter Einzelhandel sind bei Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches in gesondert definierten Bereichen zulässig (z.B. zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelsstandort).

Die grundsätzliche Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel trifft noch keine Aussage über einzelne Sortimente konkreter Nutzungen. Auch schafft der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung kein Baurecht; dieses erfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes resp. abschließend durch die Baugenehmigung.

Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsfläche eines bestehenden Nahversorgers von rd. 610 m<sup>2</sup> auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Unter dem Vorgenannten greift insofern der Aspekt der Großflächigkeit.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt<sup>4)</sup> 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 Einzugsbereich 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.

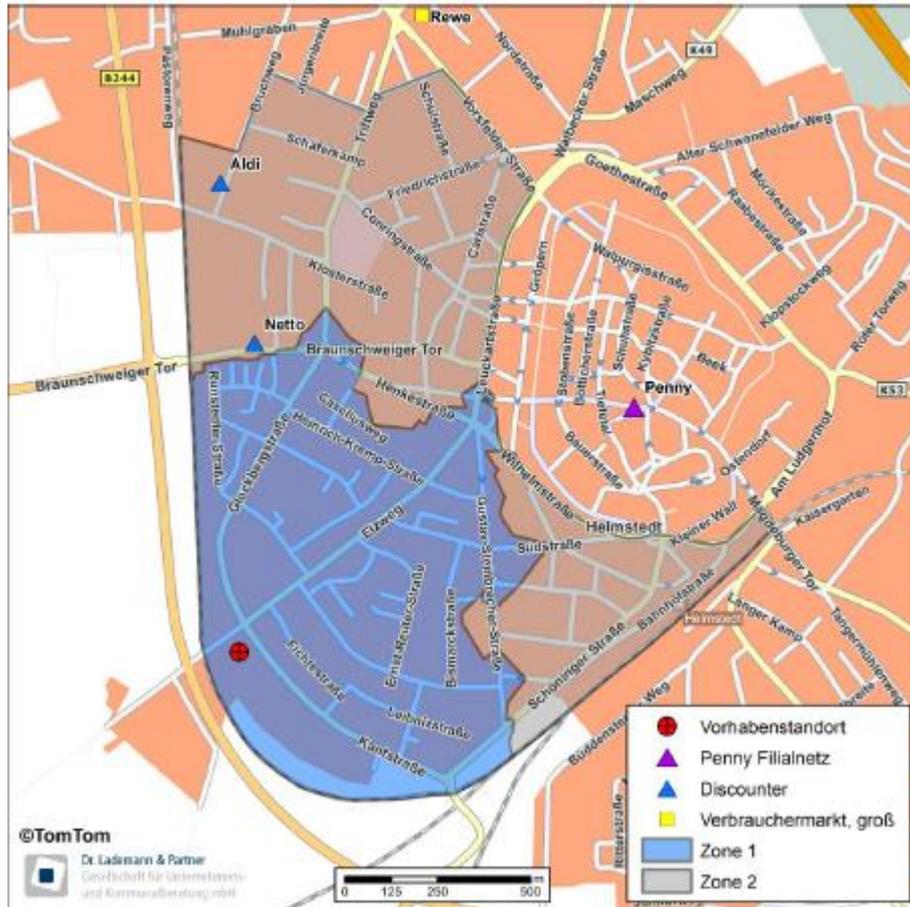
*Zitat Ende*

---

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

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Zum Nachweis der Funktion eines Nahversorgers wurde ein Verträglichkeitsgutachten<sup>5)</sup> erstellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers.



Dr. Lademann & Partner, Einzugsbereich

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 m 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.

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

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

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 Süplingen 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.

Vergleichbare Flächen stehen innerhalb des Stadtgebietes nicht zur Verfügung, resp. sind aufgrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt in Verbindung mit der Raumordnung nicht gegeben. Die Stadt berücksichtigt bei der Planung auch die ihr von der Raumordnung zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung u. a. des Versorgungsauftrages sowie von Arbeitsstätten.

Die Aufnahme der gemischten Baufläche in diesem Zusammenhang erfolgt i.S. der Nachverdichtung resp. rechtlichen Sicherung.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Sonderbauflächen

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i. S. v. § 11 (3) BauNVO erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung. Dieser kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt deshalb mit der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse an und stellt für den gesamten Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

Die Änderung erfolgt primär aus formalen Gründen; die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung wird beibehalten und lediglich erweitert unter Einbeziehung bereits überplanter

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Flächen. Es handelt sich somit um die Wiedernutzbarmachung vorge nutzter innerörtlicher Bauflächen, die mit Ausnahme möglicher Schallimmissionen keine nennenswerten Umweltauswirkungen haben wird. Die im Zusammenhang mit dem zugehörigen Bebauungsplan M 384 " Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung" erstellten Schallgutachten zeigen auf, dass die relevanten Orientierungswerte resp. Grenzwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Gleiches gilt für die Verkehrslärmbelastung des neu überplanten Mischgebietes, für welches Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

Die für Anliefer- und Kundenverkehr erforderliche Einbindung in das örtliche Straßennetz ist vorhanden und genügt den zu erwartenden Anforderungen. Die Auswirkungen der Planung auf die örtliche und überörtliche Einzelhandelsstruktur sind abhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche und den zugelassenen Sortimenten; sie werden deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

## **2.2 gemischte Bauflächen**

---

Im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Dieses geschieht einerseits, um im Rahmen der Nachverdichtung ein umfangreicheres Nutzungsmaß zu ermöglichen, andererseits ausreichend Fläche für eine gemischte Nutzung zur Verfügung zu stellen.

## **2.3 Denkmalschutz**

---

In dem Änderungsbereich sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Änderungsflächen liegen außerhalb der bekannten archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31". Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde oder der Stadt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung der im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel sowie der Arrondierung von gemischten Bauflächen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers innerhalb des Siedlungsbereiches der

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Kernstadt geschaffen werden. Infolge wird die örtliche Grundversorgung verbessert und gestärkt.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7) 8)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>9) 10) 11)</sup>
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern <sup>12)</sup>.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>13)</sup>, des Landschaftsrahmenplans (LRP) <sup>14</sup> 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.

## 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 westlich der Kantstraße sind neben einem vorhandenen Penny-Markt westlich angrenzend Flächen für Gemeinbedarf vorhanden, welche als Pferdeweide genutzt werden. In dem zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Bereich ist Wohnbebauung vorhanden.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Markt kann mit seinen rd. 610 m 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

---

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005

<sup>9)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>10)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>11)</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>12)</sup> Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

<sup>13)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

<sup>14)</sup> Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

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 überwiegend vollständig baulich genutzt. Naturnahe oder bedingt naturnahe Flächen werden nur im Bereich der Pferdeweide in Anspruch genommen. Es entstehen keine wesentlichen 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 wurden anhand des konkreten Vorhabens ermittelt und in ihren Auswirkungen auf die Umgebung beurteilt. Dazu wurde im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanes 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 ist davon auszugehen, dass in der Umgebung die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm eingehalten werden können. Dieses belegt das im Zusammenhang der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Schallgutachten. Gleichfalls wurde der Verkehrslärm (Schiene, Straße) untersucht. Die Auswirkungen sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits bestehenden Nachbarschaft zwischen Großtierbestand mit seinen Emissionen und Lebensmitteleinzelhandel ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Hygieneansprüche im Bereich des Einzelhandels auch weiterhin eingehalten werden können. Ggf. ist hier von dem Marktbetreiber mit entsprechender Haustechnik zu reagieren.

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 Auskofferung 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 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. Auch ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut gering.

### 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 Bodenschutz<sup>15)</sup> 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 praktisch 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 keine bzw. sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut und seine Teilfunktionen.

---

<sup>15)</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

---

Stadt Helmstedt, Landkreis 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 Grundwasserneubildung 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. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Ausdehnungen der Fundstelle "Helmstedt 31" (Siedlung der bandkeramischen Kultur) auch in dem Planbereich vorkommen.

Neben der generellen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs sind keine Auswirkungen auf andere Sachgüter erkennbar.

**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 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.

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

### **b) Schutzgut Mensch**

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung von aktivem resp. passivem Lärmschutz festzulegen sein. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient die grundsätzliche Beibehaltung der früheren Einzelhandelsnutzung in einem durchweg gleichartig geprägten Umfeld der homogenen und konfliktarmen Siedlungsstruktur.

### **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 im Rahmen des Bebauungsplanes nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Einbindung in das Stadtbild wird die Allee entlang der Kantstraße 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 Plangebiets 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 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, Landkreis 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")<sup>16)</sup> 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.

Dabei wurde bei der Bewertung vordringlich auf die aktuellen Kartenwerke sowie Bestandserfassung vor Ort abgestellt.

### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Der Flächennutzungsplan ist nicht auf den unmittelbaren Vollzug angelegt. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung festgelegt.

---

<sup>16)</sup> 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

### 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung der im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches im Mittelzentrum Helmstedt. Damit wird die örtliche Grundversorgung verbessert. Auf einer Fläche von ca. 0,68 ha wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und nördlich des Elzweges eine gemischte Baufläche im Umfang von rd. 0,52 ha zur Arrondierung und im Sinne der Nachverdichtung dargestellt.

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 angemessenerweise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

Die bestehende Nutzung (Penny-Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch für großflächigen Einzelhandel 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 die 62. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe können absehbar durch im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses erfolgt auf externen Flächen. Auf die Berücksichtigung 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.

### 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

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

- 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)-

#### 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet liegt an vorhandenen Straßen und im Bereich bestehender Versorgungsnetze. Die erforderliche Leistungsfähigkeit ist in allen Bereichen gegeben. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung über Gemeindestraßen vorgesehen. Soweit sich jedoch bei der Realisierung des Bebauungsplans "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung Änderungen im Bereich der angrenzenden Straßensysteme ergeben sollten, sind diese unmittelbar mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und vertraglich zu regeln.

#### 5.0 Flächenbilanz

Sonderbauflächen	0,68 ha
Gemischte Bauflächen	0,52 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,20 ha</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover**, nimmt mit Schreiben vom 29.04.2019 wie folgt Stellung:

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.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg**, nimmt mit Schreiben vom 14.05.2020 wie folgt Stellung:

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.

Die Anlagen der DB Netz AG müssen zwecks Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein/ Zufahrten müssen erhalten bleiben.

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Die **Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen**, nimmt mit Schreiben vom 21.04.2020 wie folgt Stellung:

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken:

- Zur Bahn hin ist von den Anliegern ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50 m aufzustellen.
- Vom Grundstück der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf das Grundstück der LWS geleitet werden.
- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.
- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung der im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches im Mittelzentrum Helmstedt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt weist den Standort als Nahversorgungsstandort nach. Gleichzeitig wird im Norden ein allgemeines Wohngebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Dieses geschieht einerseits, um im Rahmen der Nachverdichtung ein umfangreicheres Nutzungsmaß zu ermöglichen, andererseits ausreichend Fläche für eine gemischte Nutzung zur Verfügung zu stellen.

### **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

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. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans – es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert – wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt. Insgesamt geprüft wurden die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftspflege, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie Bodenschutz.

Auf einer Fläche von ca. 0,68 ha wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und nördlich des Elzweges eine gemischte Baufläche im Umfang von rd. 0,52 ha zur Arrondierung und im Sinne der Nachverdichtung dargestellt.

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Die bestehende Nutzung (Penny-Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch für großflächigen Einzelhandel 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.

Durch den Flächennutzungsplan werden aufgrund seines Rechtscharakters keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild und der Ausgleich erfolgt somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die zum Erreichen der Ziele der Planung unvermeidlich sind, auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Aufgrund der Nähe zu Schiene und Verkehrswegen und der einhergehenden Lärmemissionen, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dieses kann z. B. durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Um das Nebeneinander von Einzelhandel und Wohnnutzung sicherstellen zu können, wurde auf die Ergebnisse einer im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanes M 384 "Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung erstellte schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen. Das Gutachten ermittelt die Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte in der Nachbarschaft resp. die Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Verkehrslärm, so dass eine Vollziehbarkeit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben ist.

Der Planbereich ist bereits überwiegend baulich genutzt. Insofern erfolgt eine geringe Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Fläche. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die Vornutzung praktisch vollständig zerstört worden.

Durch die weiterhin erfolgende Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal liegt für das Schutzgut Wasser kein erheblicher Eingriff vor.

In dem Änderungsbereich sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Änderungsflächen liegen außerhalb der bekannten archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31". Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt.

Für die sonstigen Schutzgüter wie Landschaft und Klima/ Luft ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, da es sich um eine innerstädtische, bebaute Lage handelt und das Plangebiet insgesamt auch keinerlei Erholungseignung aufweisen. Auch eine Ausweisung als Schutzgebiet ist nicht gegeben und auch nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Artenschutz, zum Denkmalschutz und zu Emissionen, hier vordringlich der Schienenverkehrswege, vorgebracht. Dabei betrafen die Stellungnahmen vordringlich Aspekte, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Die vorgetragenen Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

---

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

## **8.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.04.2020 bis 15.05.2020 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 dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Helmstedt, den .....

.....  
(Bürgermeister)