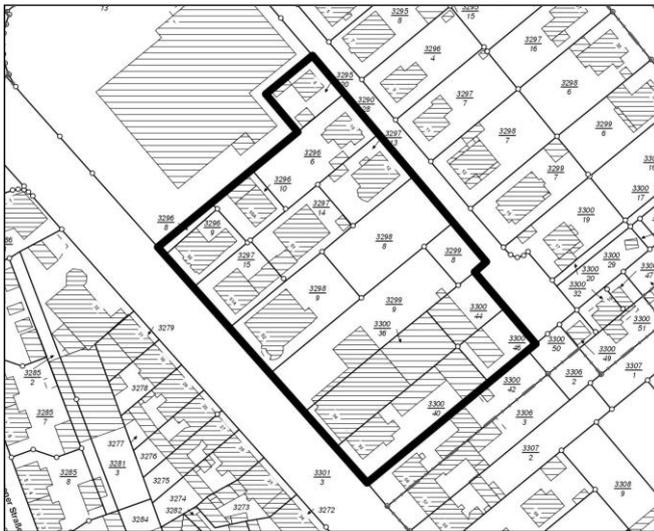


**Vorlage**

an den Verwaltungsausschuss  
über den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. F 394 „Neissestraße“; 5. Änderung  
- Auslegungsbeschluss-**



Die Stadt nimmt eine Bauanfrage im Bereich der Neissestraße zum Anlass, eine grundsätzliche Nachverdichtung in dem die Landesstraße begleitenden Mischgebiet, eingefasst durch den Einzelhandel im Norden sowie Vorsfelder Straße und Neissestraße im Westen sowie im Osten anzustreben.

Der aktuelle Planungsstand lässt die Auslegung zu.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 394 „Neissestraße“; 5. Änderung und dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. F 394 „Neissestraße“; 5. Änderung soll mit Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

**Anlagen**

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

**MU** Urbane Gebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

**1,6** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

**0,6** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise

**a** Abweichende Bauweise

**g** Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

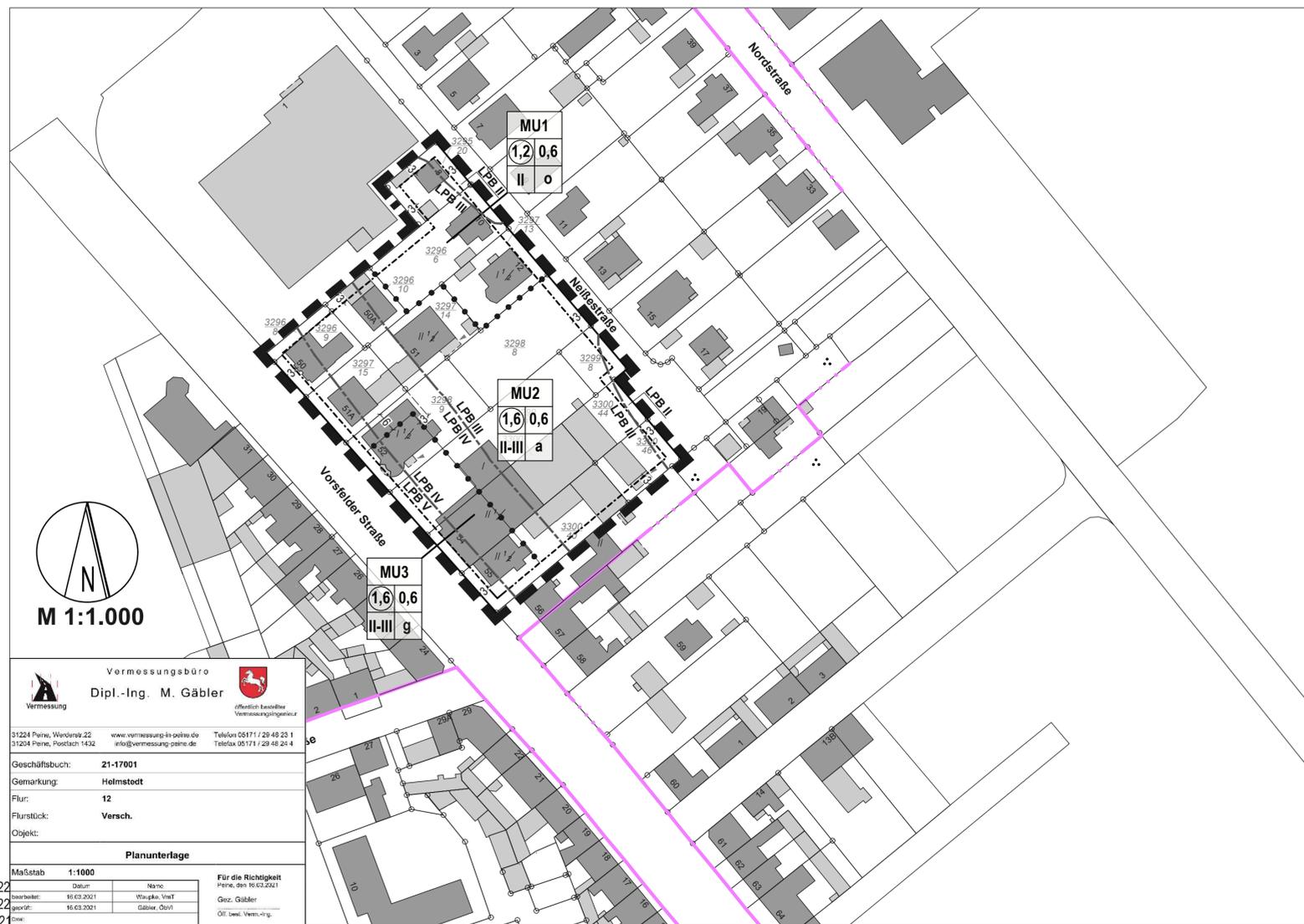
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

**LPB III** Zuordnung Lärmpegelbereiche (LPB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

780/450



**Vermessungsbüro**  
**Dipl.-Ing. M. Gäbler**  
öffentlich bestellbar  
 Vermessungsingenieur

31224 Peine, Wendenstr. 22  
 31204 Peine, Postfach 1432  
 www.vermessung-in-olnbw.de  
 info@vermessung-peine.de  
 Telefon 05171 / 29 48 23 1  
 Telefax 05171 / 29 48 21 4

Geschäftsbuch: **21-17001**  
 Gemarkung: **Helmstedt**  
 Flur: **12**  
 Flurstück: **Versch.**  
 Objekt:

**Planunterlage**  
 Maßstab: **1:1000**  
 Datum: Peine, den 16.03.2021  
 Bearbeiter: 16.03.2021  
 Gepr.: 16.03.2021  
 Gepr.: 16.03.2021  
 Gepr.: 16.03.2021  
 Gepr.: 16.03.2021

Für die Richtigkeit  
 Peine, den 16.03.2021  
 Gepr.: Gäbler  
 Off. best. Verm.-ing.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans F 394 "Neißstraße", 5. Änderung erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes F 152 "Neißstraße" und des Bebauungsplanes F 202, 3. Änderung "Neißstraße" für den dargestellten Geltungsbereich.

**Textliche Festsetzungen**

- Die Urbanen Gebiete (MU 1, 2, 3) gemäß § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
  - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO,
  - Tankstellen.

- In den Urbanen Gebieten (MU 1, 2, 3) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Helmstedter Liste anbieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgeräte)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat/ Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneiderebedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

- Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2 kann der Einzelhandel mit den ebenda genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine diesbezügliche Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

- In dem urbanen Gebiet (MU 2) sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich.

- In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

- Schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen, Loggien o. ä.) auf den zur Vorsfelder Straße zugewandten Grundstücksteilen sind im Lärmpegelbereich V unzulässig.

- Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schalldämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

- Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

**Hinweis:**

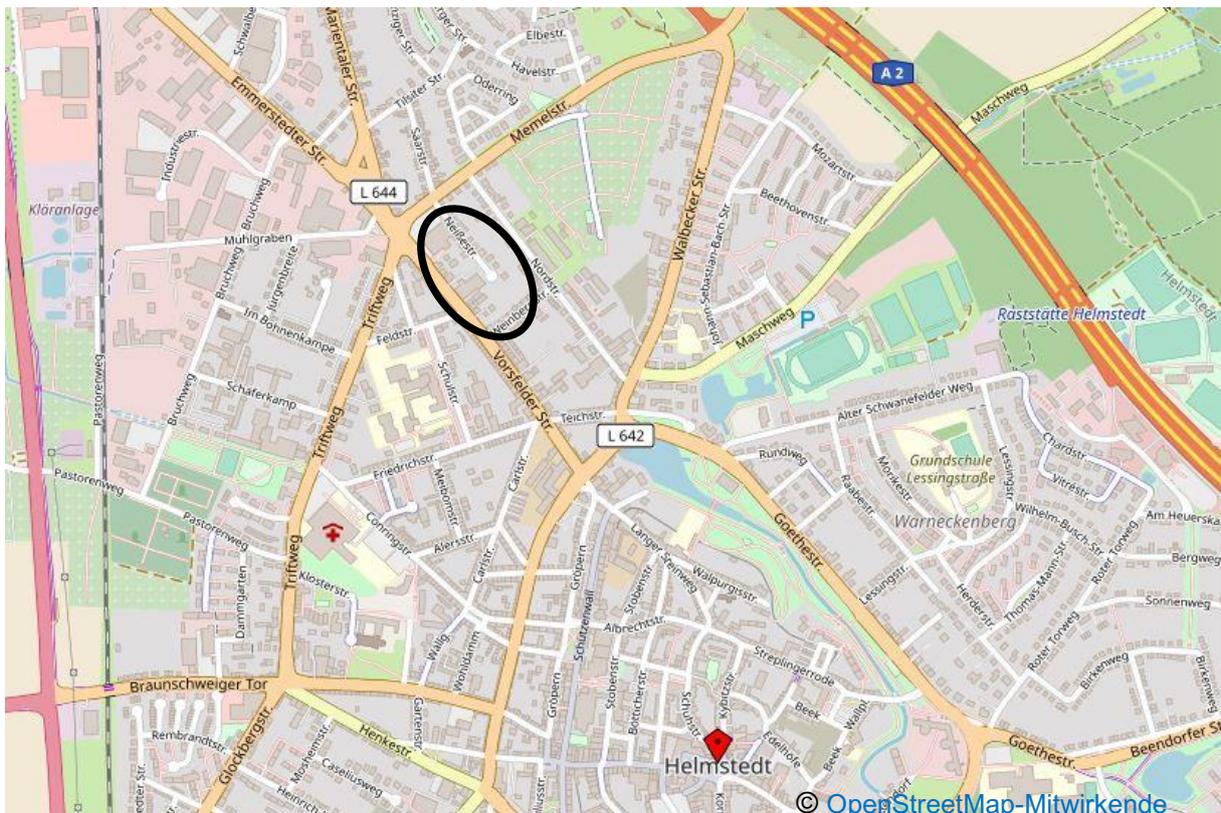
Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird auf Normen und Gesetze, beispielsweise zum Schallschutz Bezug genommen, die als Grundlage für Untersuchungen, getroffene Festsetzungen und sonstige Regelungen dienen. Alle diese technischen Regelwerke - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - soweit sie zur Anwendung kommen, können bei der Stadt nach vorheriger Abstimmung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



**Stadt Helmstedt**  
**F 394**  
**Neißstraße 5. Änderung**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

# Begründung zum Bebauungsplan F 394 "Neißestraße", 5. Änderung



Stand: 08/2022

§§ 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 13a BauGB

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

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

---

Stadt Helmstedt**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Baugebiete	8
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Immissionsschutz	11
2.4 Grünordnung / Minimierung	13
2.5 Ver- und Entsorgung	13
2.6 Vorbeugender Brandschutz	14
2.7 Kampfmittel	14
2.8 Denkmalschutz	14
2.9 Altlasten, Bodenschutz	15
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>16</b>
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	16
3.2 Andere Planungsmöglichkeiten	18
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>19</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>19</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>20</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</b>
<b>Anlage</b>	<b>21</b>

---

Stadt Helmstedt

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Das Gebiet der Stadt erstreckt sich 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 Gemeinde Schöningen und westlich die Samtgemeinde Nord-Elm an. Die Anbindung der Stadt Helmstedt an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über vier Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – 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 Ostbraunschweigischem 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 Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist im Norden des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) erfasst.

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

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

Die Stadt ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupteisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der

---

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

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung 2020

---

Stadt Helmstedt

Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)).

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche dargestellt und somit frei von raumordnerischen Festlegungen. Westlich des Plangebietes verläuft die Vorsfelder Straße (Landesstraße 644).

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Stadt Helmstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemischte Baufläche darstellt. Aus dieser kann das geplante urbane Gebiet entwickelt werden.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m<sup>2</sup> wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Falle wird dieses nicht erforderlich.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan Nr. 153 "Neißestraße", welcher im Jahre 1979 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt für das an von allen vier Seiten durch Straße begrenzte Gebiet größtenteils Mischgebiet fest und für einen nördlichen Teilbereich eingeschränktes Gewerbegebiet. Für den Bereich des Gewerbegebietes erfolgte im Jahr 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 308, welcher die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Neißestraße" darstellt. Mit dieser Änderung wurde ein Sondergebiet festgesetzt, um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gewährleisten zu können.

Die Baufläche wird von Baugrenzen eingefasst. Auf der Mischgebietsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 in einer offenen Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes ist die Bebauung an der südwestlichen Straße mit der Höchstgrenze von III Vollgeschossen festgesetzt und für die Bebauung an der nordöstlichen Straße mit einer Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze von II.

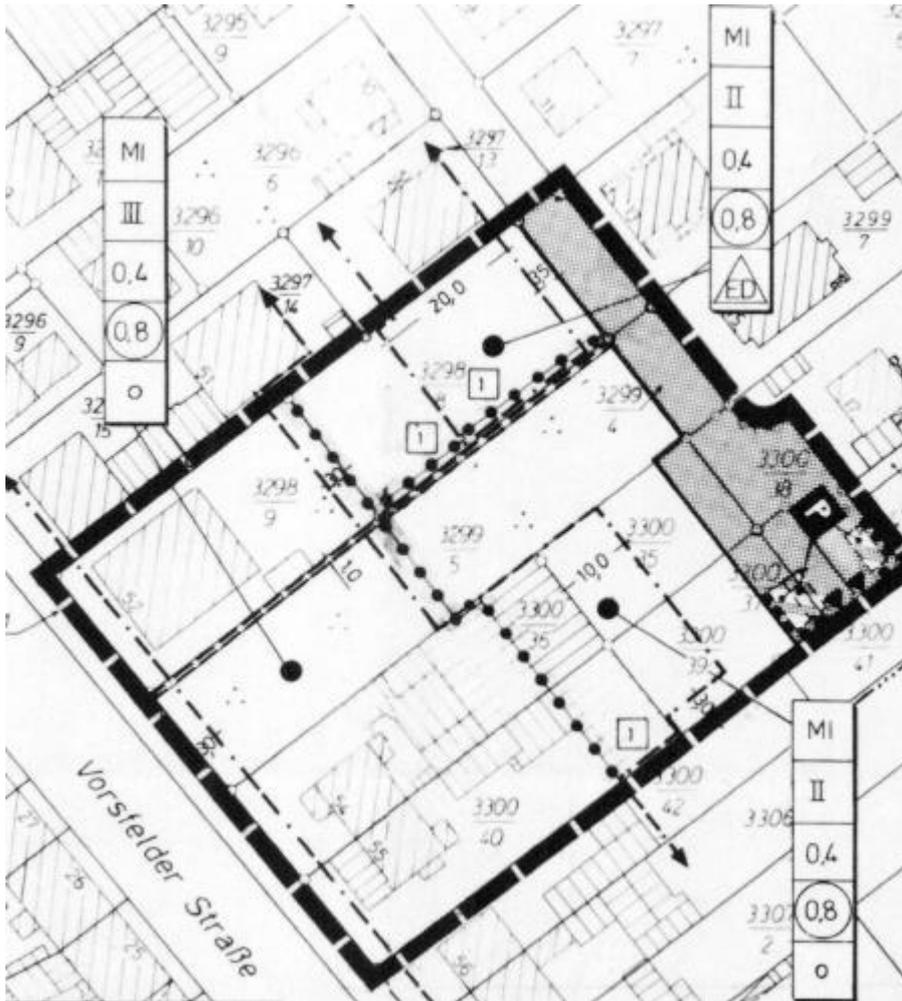
Stadt Helmstedt



Bebauungsplan Nr. 153 "Neißestraße"

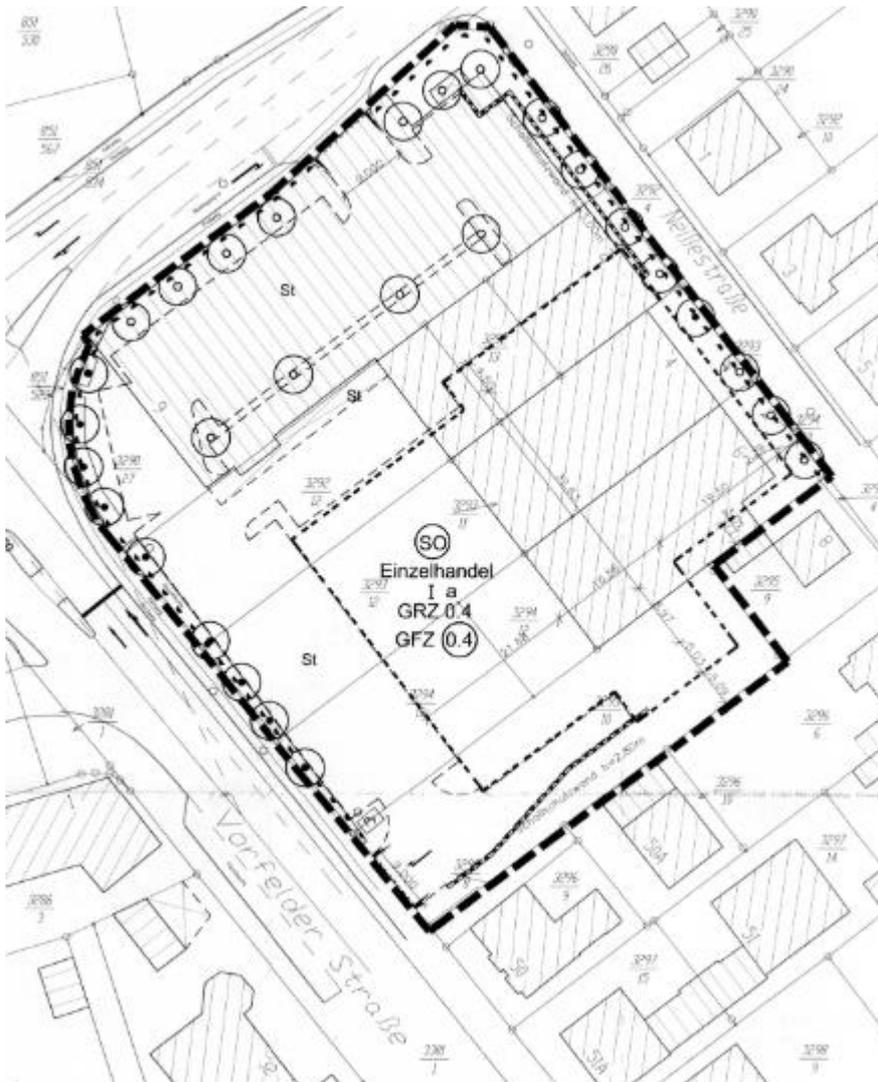
Für den vorliegenden Geltungsbereich erfolgte im Jahr 1988 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Neißestraße" durch den Bebauungsplan Nr. 202. Die Änderung betraf einen Teil der Mischgebietesfläche. Es erfolgte eine Änderung der zuvor in der Neißestraße festgesetzten Stellplätze, welche in den Bereich des Wendehammers verlegt wurden. Zusätzlich wurden die Baugrenzen für die damals geplante Erweiterung des Kfz-Einzelhandels angepasst.

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan Nr. 202 3. Änderung "Neißestraße"

Stadt Helmstedt



Bebauungsplan Nr. 308 4. Änderung "Neißstraße"

Die 1. und 2. Änderung erfolgte für Randbereiche, so z. B. im Zuge des Bebauungsplanes "Konrad-Adenauer-Platz", welche den Plangeltungsbereich nicht betreffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans F 394 "Neißstraße", 5. Änderung erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes F 152 "Neißstraße" und des Bebauungsplanes F 202, 3. Änderung "Neißstraße" für den dargestellten Geltungsbereich.

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

Die Stadt Helmstedt ist bestrebt, im Rahmen der Nachverdichtung und Nachnutzung innerstädtische Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Der Stadt liegt eine Bauanfrage für die Flächen des Kraftfahrzeug Einzelhandels (ORES Automobile- Vorsfelder Straße Nr. 54) vor, auf denen eine Nachnutzung mit Wohnbebauung erfolgen soll. Für den geplanten Mehrgeschosswohnungsbau eines Pflegeheims mit rd. 121 Wohneinheiten wird neben der Änderung der überbaubaren Fläche, der Grund- und Geschossflächenzahl auch die Anpassung an die geplante

---

Stadt Helmstedt

Drei-Geschossigkeit erforderlich. Diese nimmt die Stadt zum Anlass, eine grundsätzliche Nachverdichtung in dem die Landessstrae begleitenden Mischgebiet, eingefasst durch den Einzelhandel im Norden sowie Vorsfelder Straße und Neißstraße im Westen resp. im Osten.

Zugleich werden erstmalig Regelungen zum zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Entsprechend den Ansätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Helmstedt<sup>4)</sup> liegt die Fläche zwischen Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße sowie der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Die Verbindungsachse zwischen diesen Bereichen bildet die westlich des Planbereiches verlaufende Vorsfelder Straße. Um einerseits eine verträgliche Steigerung der Attraktivität der Verbindungsachse andererseits eine nutzungskonforme Mischung zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebietes für den dargestellten Geltungsbereich.

Die Erschließung ist von den angrenzenden Straßen gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Stadt insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

#### - Urbanes Gebiet (MU), gem. § 6a BauNVO

Die als urbane Gebiet überplanten Flächen umfassen rd. 0,79 ha. In dem urbanen Gebiet sind Nutzungen zulässig, welche dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Die gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur dahingehend eingeschränkt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgenommen werden. Gleichfalls werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, aufgrund der Störwirkung für die Nachbarschaft. Freie Berufe sind auch weiterhin entsprechend dem Gebietscharakter zulässig.

Das urbane Gebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Insofern werden hier die zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Helmstedter Liste ausgeschlossen. Die Sortimente sind in die Festsetzungen übernommen; die vollständige Liste ist in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt. Um kleinteilige Läden oder Randsortimente nicht vollständig auszuschließen, erfolgt die Koppelung des Ausschlusses an eine dauerhafte Verkaufsfläche von mehr als 50 m . Diese Flächengröße wird als verträglich mit

---

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

---

Stadt Helmstedt

dem Einzelhandelskonzept sowie mit ausgewogenen Versorgungsstrukturen betrachtet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine für ein urbanes Gebiet dieser Größenordnung angemessene Nachverdichtung. Eine weitere Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist entsprechend bis 0,8 zulässig. Die Geschossflächenzahl wird im Verhältnis zur Geschossigkeit festgesetzt. Ziel ist hier aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf diesen innerstädtischen Flächen eine adäquate Nachverdichtung unter Wahrung städtebaulicher Dimensionen zu ermöglichen. So wird für das MU 1 eine Zweigeschossigkeit, wie bereits im Urplan vorhanden, geregelt. Ebenda wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 bestimmt, welche das Produkt aus Grundflächenzahl und Geschossigkeit darstellt. Für die MU 2 und 3 wird im Sinne des o. g. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine mindestens zu erfolgende Zweigeschossigkeit sowie aufgrund der Verträglichkeit der Einbindung in die Nachbarschaft, eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Zwei- bis Dreigeschossigkeit in den MU 2 und 3 wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Baukörper im Verhältniss von Fläche zu Höhe ein Einfügen in die Nachbarschaft gewährleisten.

In dem MU 1 gilt auch weiterhin die offene Bauweise. Um auch eine Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das MU 2 eine von der offenen Bauweise abweichende fest, welche auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. In der Stadt Helmstedt besteht im Siedlungsbereich, so auch im Bereich der Vorsfelder Straße, eine geschlossene Bauweise, in Teilbereichen durch Öffnungen der Baustruktur durchbrochen. Im südlichen Planbereich bestand mit dem bestehenden Gebäude Nr. 55 und dem nördlich angrenzenden Autohaus zwei mit Grenzbebauung gesetzten Gebäude, von welchen das nördliche um die Ausstellungsräume des Autohauses ergänzt wurden. Um für diesen Bereich die geschlossene Bebauung in der vorhandenen Bautiefe weiterhin zu ermöglichen, wird für das MU 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In dessen nordwestlicher und südöstlicher Verlängerung gilt aufgrund des angrenzenden Bestandes auch weiterhin die offene Bauweise. Da die geschlossene Bauweise auch eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, werden – auch im Übergang des MU 2 zum MU 3 bei durchgängigem Gebäudekörper – keine weiteren Regelungen erforderlich.

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

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

Der Planbereich wird über die Vorsfelder Straße sowie die Neißestraße erschlossen.

Die nächste größere Bushaltestelle befindet sich in der Schulstraße in rd. 200 m Entfernung mit den Buslinien 380, 390, 391, 392, 393, 394, 395 und 397. Die Innenstadt selbst ist rd. 1.000 m entfernt.

Zur Untersuchung der verkehrstechnischen Erschließung im Umfeld wurde aufgrund eingegangener Stellungnahmen der Anschluss der Neißestraße an die nördlich verlaufende Memelstraße (L 644) sowie der Ausbaustandart der Neißestraße an sich überprüft. Dabei können abschließende Aussagen aufgrund der Angebotbezogenheit

---

Stadt Helmstedt

des Bebauungsplanes nicht getroffen werden. Exemplarisch wurde neben dem Bestand das konkrete Vorhaben des Seniorenwohnens angesetzt, um eine grundsätzliche Aussage treffen zu können.

Zur Ermittlung der Verkehre wurde im Rahmen des Gutachtens<sup>5)</sup> eine Verkehrszählung am 17.03.2022 auf der Vorsfelder Straße sowie im Knoten Memelstraße/ Neißestraße/ Saarstraße durchgeführt.

Für die Vorsfelder Straße wurde auf der Höhe des geplanten Seniorenwohnens eine Belastung von 8.635 Kfz/ 24h mit einem Schwerlastanteil von 2,5 % ermittelt. Die Spitzenstunde liegt morgens zwischen 7.30 und 8.30 Uhr mit rd. 550 Kfz/ h und nachmittags zwischen 16.00 und 17.00 Uhr mit über 810 Kfz/ h.

Für den Knoten Memelstraße/ Neißestraße/ Saarstraße wurden Belastungen für die Memelstraße zwischen 5.700 und 5.950 Kfz/ 24h, die Saarstraße im Einmündungsbereich von rd. 670 Kfz/ 24h und die Neißestraße von rd. 120 Kfz/ 24h ermittelt. Wie bereits auf der Vorsfelder Straße ist auch hier die Nachmittagsspitzenstunde (zwischen 16.00 und 17.00 Uhr) mit rd. 500 Kfz/ h (Memelstraße), 50 Kfz/ h (Saarstraße) und 11 Kfz/ h (Neißestraße) maßgebend.

Für die Seniorenresidenz wurde das Verkehrsaufkommen anhand einschlägiger Regelwerke mit 130 Kfz-Fahrten pro Tag und einem Ansatz von jeweils 8 Kfz-Fahrten pro Stunde ermittelt. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass die Ziel-, Quellverkehre vordringlich über die Vorsfelder Straße abgewickelt werden. Für die Neißestraße wird von 30 Kfz-Fahrten pro Tag ausgegangen.

Für den Prognosehorizont 2035 wurden die Zahlen der Verkehrszählung mit einem Aufschlag von 10 % versehen.

Unter Betrachtung des Anschlusses der Seniorenresidenz an die Vorsfelder Straße und der Anzahl von unter 20 Linksabbiegern pro Stunde wird kein Aufstellbereich für Linksabbieger in der Vorsfelder Straße erforderlich. Es sind keine weiteren baulichen Maßnahmen für Linksabbieger erforderlich. Für Linkseinbieger wird in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde eine mittlere Wartezeit von 11 Sekunden ermittelt; die Leistungsfähigkeit ist gegeben.

Auch für den Knoten Memelstraße/ Neißestraße/ Saarstraße ist die Leistungsfähigkeit ohne weitere bauliche Maßnahmen gegeben. Für die nach links einbiegenden Verkehre aus der Neißestraße errechnet sich eine mittlere Wartezeit von 6,8 Sekunden. Für die Linkseinbieger aus der Saarstraße wird eine mittlere Wartezeit von 6,9 Sekunden berechnet.

Aufgrund der aktuellen als auch zukünftig zu erwartenden geringen Belastung der Neißestraße wird von gutachterlicher Seite kein Bedarf zu einem weiteren Ausbau der Neißestraße gesehen. Die ermittelten Zusatzverkehre können anhand des vorliegenden Ausbaustandarts weiterhin aufgenommen werden. Auch bei einem zukünftigen Ausbau ergibt sich kein Änderungsbedarf zur Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer; die Funktionsfähigkeit einer Mischverkehrsfläche ist gegeben.

---

<sup>5)</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan F 394 "Neißestraße" in der Stadt Helmstedt, Hannover, im Juni 2022

---

Stadt Helmstedt

### 2.3 Immissionsschutz

---

Grundsätzlich ist im Sinne der Gliederungshierarchie der Baunutzungsverordnung ein Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und urbanen Gebiet gegeben. Insofern ist eine grundsätzliche Unverträglichkeit nicht gegeben. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zuvor bereits als Mischgebiet festgesetzt war, und insofern ein entsprechender Schutzanspruch zu berücksichtigen war. Für die bestehenden gewerblichen Nutzungen – hier im Speziellen des nördlich angrenzenden Einzelhandels – ist auf der anderen Seite davon auszugehen, dass unter Einhaltung des bereits zuvor bestehenden Planungsrechts eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gegeben war und weiterhin gegeben sein wird. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wird bei Umnutzung resp. Baugenehmigung die Einhaltung bestehender Schutzansprüche abschließend zu prüfen sein.

Um die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Seniorenresidenz sicherzustellen, wurde im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens<sup>6)</sup> zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung, gleichzeitig das Vorhaben bezüglich der Gewerbelärmemissionen überprüft.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Mit der Aufnahme des urbanen Gebietes in die Baunutzungsverordnung wurden zwar u. a. die Vorschriften der TA Lärm und der 18. BImSchV insofern geregelt, dass hier Grenzwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind, Änderungen der DIN 18005 wurden jedoch nicht vorgenommen. Im Vergleich zu einem Misch- oder Kerngebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wurde der Tagwert für Gewerbe- und Sportstättenlärm um 3 dB(A) angehoben; der Nachtwert ist dem eines Misch- oder Kerngebiet gleichgesetzt. Während der Gewerbelärm nicht der Abwägung mittels Abwägung resp. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugänglich ist, besteht diese Möglichkeit grundsätzlich bei Verkehrslärm.

Da es sich bei der geplanten Nutzung – entsprechend dem zulässigen Nutzungskatalog – um eine Durchmischung von Wohnnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt, wird die Obergrenzen der Orientierungswerte für urbane Gebiete in Analogie zum Gewerbelärm auch für den Tagwert des Verkehrslärm bei 63 dB(A) tags gesehen.

#### - Verkehrslärm

Die Verkehrsmengen wurden dem o. g. Verkehrsgutachten für den Prognosehorizont 2035 mit einer DTV von rd. 8.925 Kfz/ 24 im Bereich Vorsfelder Straße und rd. 150 Kfz/ 24 im Bereich der Neißestraße entnommen.

Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm liegt am Tag im Bereich der Baugrenze des Urbanen Gebietes an der Vorsfelder Straße bei rd. 66 dB(A). In diesen Bereichen ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zu der Baugebietsgrenze festgesetzt. Der maßgebliche Orientierungswert, in Anlehnung an das oben gesagte, für urbane Gebiete mit 63 dB(A) tags, wird an den betreffenden Fassadenseiten um bis zu 3 dB(A) überschritten, der für Mischgebiete um 6 dB(A). Das Gutachten zeigt jedoch auf, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude an den straßenabgewandten Fassaden und Grundstücken ausreichend Flächen generiert werden können, bei denen der definierte Orientierungswert von 63 dB(A) sicher eingehalten bzw. weit unterschritten wird.

---

<sup>6)</sup> TÜV Nord: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes F394 "Neißestraße" in Helmstedt, Hannover, 18.07.2022

---

Stadt Helmstedt

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen innerhalb der überbaubaren Fläche bei maximal 58 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte – wie bereits bei den Tagzeiten – im Nahbereich der Vorsfelder Straße auf. Dabei werden die Orientierungswerte nachts von 50 dB(A) um 8 dB(A) überschritten.

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

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2,0 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen. Des Weiteren sorgt der Schienenlärm für eine zusätzliche Vorbelastung, so dass keine wesentlichen Verbesserungen in den am meisten betroffenen obersten Geschossen eintreten werden.

Eine Nutzung im Bestand ist gegeben. Auf den der Vorsfelder Straße abgewandten Fassadenseiten werden die maßgebenden Orientierungswerte aus Verkehrslärm eingehalten.

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

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben. Hierbei handelt es sich um die Lärmpegelbereiche III – V bei freier Schallausbreitung.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen.

Der Bebauungsplan lässt zusätzlich einen Einzelnachweis zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite, und eine bauliche Entwicklung mit Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage auf der anderen Seite gewährleisten zu können, sieht die Stadt eine Wohnnutzung trotz der hohen Verlärmung durch Verkehrslärm als möglich an. Sichergestellt wird dieses durch die Rücknahme der Baugrenze, resp. die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz.

---

Stadt Helmstedt

- Gewerbelärm

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung aufgestellt, welche auch eine andere Nutzungszusammensetzung zulässt, als die vorliegende. Aufgrund der Konkretheit der Seniorenresidenz im Plangebiet, wurde deren grundsätzliche Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen exemplarisch überprüft.

Für die Nachbarschaft wurde überwiegend der Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes angesetzt. Ausnahme bildet die Bebauung östlich der Neißestraße, welcher der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zuzuordnen ist.

Als Gewerbelärm-Vorbelastungen sind die Emissionen des weiter nördlich bestehenden Vollsortimenters anzusehen. Weitergehende relevante Gewerbelärm-Vorbelastungen sind nach Aussage des Gutachtens nicht zu berücksichtigen.

Für den Markt erfolgte eine Ermittlung der Lärmentwicklung des Parkplatzlärms. Für die weiteren technischen Anlagen geht das Gutachten davon aus, dass die zuvor bestehenden Schutzansprüche des angrenzenden Mischgebietes eingehalten waren. Dabei erfolgt eine Nutzung ausschließlich in dem Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr). Unter Modellierung der geplanten 12 Stellplätze sowie der Fahrgasse im Norden der Seniorenresidenz und den resultierenden Fahrbewegungen.

Im Ergebnis der Berechnungen kommt das Gutachten zu der Aussage, dass unter Berücksichtigung der Gewerbelärm-Vorbelastung und der Gewerbelärm-Belastung der Seniorenresidenz im Bereich Vorsfelder Straße 51 A und Neißestraße 12 die Orientierungswerte tags für Gewerbelärm von 60 dB(A) um mindestens 14 dB(A) unterschritten werden. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an den genannten Aufpunkten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Für das östlich der Neißestraße bestehende Wohngebiet werden die zugehörigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in vergleichbarer Größenordnung unterschritten.

Das Gutachten weist nach, dass die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbelärm in der Nachbarschaft auch mit Errichtung und Nutzung der Seniorenresidenz möglich ist. Das Gutachten berechnet darüber hinaus, dass durch Errichtung einer 3,0 m hohen Schallschutzwand im Norden der Seniorenresidenz auch der Orientierungswert nachts gegenüber den Häusern Vorsfelder Straße 51 A und Neißestraße 12 um über 6 dB(A) unterschritten werden kann.

Insofern kann abschließend davon ausgegangen werden, dass durch ggf. auch zusätzliche lärmindernden Maßnahmen eine entsprechende Nutzung gegeben ist.

---

## 2.4 Grünordnung / Minimierung

Wesentliche grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge nicht erforderlich. Die verbleibenden Freiflächen werden vordringlich mit Rasen/ Bodendeckern eingegrünt.

---

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig vorhanden. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Der Anschluss an das von der Purena GmbH betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

---

Stadt Helmstedt

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

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

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die Kanäle in der Neißestraße und in der Vorsfelder Straße, die als Mischwasserkanäle ausgebildet sind. Infolge der klimatisch bedingten Veränderungen und die damit verbundene Häufung lokaler Starkregenereignisse, sind die Kapazitäten der innerstädtischen Bestandsnetze generell an der Belastungsgrenze. Im Rahmen einer Nachverdichtung mit zusätzlichen versiegelten Flächen kann es daher erforderlich werden, dass Abflussbegrenzungen auszusprechen sind und die Schaffung von Regenrückhaltemöglichkeiten umzusetzen sein werden. Dies wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die Grundstücksentwässerung für jeden Einzelfall konkretisiert.

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

## **2.6 Vorbeugender Brandschutz**

---

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

## **2.7 Kampfmittel**

---

Vor Baubeginn hat eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel zu erfolgen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

## **2.8 Denkmalschutz**

---

Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sind archäologische Funde nicht vorhanden. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Baudenkmale sind im Einflussbereich nicht bekannt.

---

Stadt Helmstedt

## **2.9 Altlasten, Bodenschutz**

---

Altlasten auf dem Gelände sind z. Zt. nicht bekannt. Bei ggf. geplantem Rückbau von Gebäuden ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen können. Zusätzlich kann mit Kellerräumen, Verfüllungen sowie alten Leitungen gerechnet werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Helmstedt) umgehend zu benachrichtigen. Zusätzlich wird empfohlen, verbleibende Altkanäle, Hohlräume etc. im Untergrund fachgerecht zu verschließen um ggf. spätere Schäden an Gebäuden oder Straßen und Wege durch nachträgliche Setzungen resp. die Ansiedlung von Ungeziefern zu vermeiden.

Gebäude sind vor dem Rückbau auf Gebäudeschadstoffe zu untersuchen und entsprechend zu dokumentieren. Materialien, die auf dem Grundstück anfallen (Aushub, Bauschutt) sind nach LAGA M20 zu beurteilen, einzustufen und entsprechend zu behandeln (Wiederverwertung, Abfuhr, Entsorgung). Der Umgang mit den Materialien, insbesondere die Abfuhr, ist durch einen Gutachter zu dokumentieren.

Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten.

Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

---

Stadt Helmstedt

### **3.0 Umweltbelange**

---

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 7.900 m, welche als urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 153 "Neißestraße" setzt für den Planbereich neben Verkehrsflächen Bauflächen fest. Der Plan wurde im Jahr 1979 rechtskräftig, so dass die BauNVO von 1977 Anwendung findet. In dieser Lesart ist ein Grundstück, auch wenn eine Einschränkung der Bebaubarkeit mit Hauptanlagen erfolgt, vollflächig mit Nebenanlagen, Garagen etc. bebaubar. In Anwendung dessen ist planungsrechtlich bereits eine Versiegelung von bis zu 100 % zulässig. Gleiche Regelung gilt auch für den 1988 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 202, 3. Änderung "Neißestraße".

Durch die geplante Nachverdichtung soll ein bereits zuvor bebauter Bereich besser in das städtische Gefüge integriert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

#### **- Bodenschutz**

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 bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

---

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan Nr. F 394 umfasst eine Fläche von rd. 0,79 ha Grundstücksfläche, die sich als Siedlungsbereich darstellt.

## Stadt Helmstedt

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>7)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>8)9)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)<sup>10)</sup>, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt und der interaktiven Umweltkarten abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

#### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist überwiegend bebaut. Neben der Überbauung mit Gebäuden bestehen Versiegelungen durch Stellflächen vordringlich im MU 2 und MU 3. Im MU 1 befinden sich noch vereinzelt Gehölz und Gartenstrukturen.

Aufgrund der gewollten hohen Verdichtung trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zu möglichen Anpflanzungen. Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen werden voraussichtlich – entsprechend der Nutzung – als Scherrasen oder Biotope mit vergleichbarer Wertigkeit ausgebildet.

Grundsätzlich gilt, dass Baumfällungen nicht in der Brut- und Setzzeit (1.3. – 30.09.) erfolgen dürfen.

#### **- Schutzgut Boden/Fläche**

Mit der Planung wird eine innerstädtische Fläche in Anspruch genommen, welche bereits zuvor überwiegend versiegelt war oder planungsrechtlich versiegelbar gewesen wäre. Insofern kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch.

Auch nach Abriss der oberirdischen Gebäude und baulichen Anlagen ist von dem Verbleib von Kellern, Verfüllungen und alten Leitungen im Untergrund auszugehen; dabei sind der natürliche Boden sowie die Bodeneigenschaften in diesen Bereichen bereits als gestört zu betrachten.

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

---

<sup>7)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>8)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>9)</sup> DIN 18005

<sup>10)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung 2020

---

Stadt Helmstedt

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 bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

#### **- Schutzgut Wasser**

Die Planung bereitet gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung keine wesentliche zusätzliche Neuversiegelung vor. Insofern ändert sich die Versickerung und damit verbunden die Grundwasserneubildungsrate nicht. Offene Gewässer bestehen im Planbereich und der näheren Umgebung nicht.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planbereich ist wegen seiner Versiegelung als Siedungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird mit dreigeschossig festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

#### **b) Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den Bereich und in seiner näheren Umgebung bekannt. Siehe hierzu auch Kap. 2.8 der Begründung.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest, welches einen geringeren Schutzanspruch besitzt als das zuvor festgesetzte Mischgebiet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen. In Folge wurde auch kein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auch zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche als allgemeines Wohngebiet angesehen werden können, erfolgt durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes eine "typische" Gliederung im Sinne der BauNVO. Die nördlich angrenzende Einzelhandelsnutzung war im Zusammenhang mit dem zuvor für das Plangebiet bestehenden Mischgebietenutzung genehmigt worden. Aufgrund der Verträglichkeit mit dem Mischgebiet ist durch die Festsetzung des urbanen Gebietes auch weiterhin die Verträglichkeit gewährleistet.

#### **d) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung keine, über die bereits planungsrechtlich bestehenden, zulässigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden.

### **3.2 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die Planung basiert für ein Teilbereich des Plangebietes auf einem konkreten Vorhaben, welches zwischen den Eigentümern und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, welche planungs- und bauordnungsrechtlich bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar sind. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB,

Stadt Helmstedt

nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde das Grundstück eine Bebaubarkeit weiterhin anhand des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 153 "Neißstraße" resp. der 3. Änderung zulassen; hierbei wäre die Steuerung der sttdebaulichen Ziele nur eingeschränkt möglich. Die Stadt folgt mit der Planung den Vorgaben, eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen.

#### 4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet	0,79 ha	100 %

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die Vodavone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gibt mit Schreiben vom 05.08.2021 folgende Stellungnahme ab:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene berdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei sttdebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### 6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

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

---

Stadt Helmstedt

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes F 394 "Neißestraße", 5. Änderung am ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 12.07.2021 bis zum 16.08.2021 aufgefordert.

### **- ffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... ffentlich ausgelegen.

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

Helmstedt, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Stadt Helmstedt

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

[...]

**6.5 Sortimentsliste "Helmstedter Liste"**

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

**Methodische Herleitung**

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

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

**Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,

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

## Stadt Helmstedt

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich

Stadt Helmstedt

die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Helmstedt als sog. "Helmstedter Liste".

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

## Stadt Helmstedt

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

Stadt Helmstedt

Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>38</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, s. Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte (Einbaugerät, nicht einzeln verkäuflich)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Einbauelektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)

<sup>38)</sup> Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

## Stadt Helmstedt

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

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

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

[...]

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**1 Regionalverband Großraum Braunschweig keine Stellungnahme**

**2 Landkreis Helmstedt Stellungnahme vom 20.08.2021**

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt für das zu überplanende Gebiet eine Nachverdichtung unter dem Aspekt einer neuzeitlich gewünschten Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Handel und Gewerbe, ohne die Konflikte einer Mischgebietsausweisung in Kauf nehmen zu müssen. Dazu wird die relativ neue Möglichkeit einer Ausweisung als Urbanes Gebiet gewählt. Zugleich erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes F 152 "Neißestraße" für den dargestellten Geltungsbereich sowie die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes F2 202 "Neißestraße". Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Bezüglich des geplanten Bebauungsplanentwurfes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der betreffende Bereich verfügt über einen älteren Baumbestand. Die hiesige Planung dient der Nachverdichtung des Gebietes, womit die Entfernung einiger der Gehölze zu erwarten sein wird. Die Bäume befinden sich zum Teil auf sogenannten gärtnerisch genutzten Grundflächen, ich rege daher an, den für die Entfernung von Gehölzen zulässigen Zeitraum von Oktober bis Ende Februar festzusetzen.

Aufgrund der Bestandssituation wird in der Entwurfsbegründung dargelegt, dass derzeit auf die Erstellung von Schallschutzgutachten verzichtet wird. Es wird zutreffend davon ausgegangen, dass die im Gebiet und angrenzend vorhandenen Nutzungen die Gebietsverträglichkeit bereits nachgewiesen haben und Bestandschutz genießen. Weiterhin wird zutreffend davon ausgegangen, dass neue Bauvorhaben und/oder Umnutzungen auf der Grundlage der Planänderung ohnehin den Nachweis der Umgebungsverträglichkeit erbringen müssen.

Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, empfehle ich daher, die in der TA Lärm veröffentlichten Richtwerte für die neue Gebietskategorie "Urbane Gebiete" von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in die Begründung mit aufzunehmen.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Im Plangebiet und in nächster Umgebung sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Auf historischen Karten des 18. und 19. Jahrhunderts gibt es ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Substanz. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass archäologische Bodenfunde bei den Erdarbeiten angeschnitten oder gestört werden.

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Holzeinbauten oder Mauern) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt (Frau Noll, Tel. 05351/17-5201), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205) anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

**Bemerkung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Im Rahmen der Rechtssicherheit werden die schalltechnischen Werte für Urbane Gebiete in der Begründung ergänzt. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf den Umgang bei Auffinden von Bodenfunden.

**3 Staatliches Baumanagement Braunschweig keine Stellungnahme**

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

**4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Stellungnahme vom 16.08.2021**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Nachbergbau**

Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiet

Braunschweigisches Berggesetz, Herzogtum Braunschweig:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Herzogtums Braunschweig. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Bitumina und Salz begründet im Braunschweigischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand vorhandener Bergbauberechtigungen und weiteren Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Braunkohle	Helmstedter Revier GmbH	Braunkohle

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

**Boden**

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

**Baugrund**

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Bemerkung:**

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

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

**6 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel Stellungnahme vom 04.08.2021**

Der o. a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet südlich der Landesstraße 644 im Abschnitt 105 innerhalb der für Helmstedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

In einigen Grafiken des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Vorsfelder Straße noch als Landesstraße dargestellt. Das ist inzwischen nicht mehr der Fall. Die Vorsfelder Straße wurde zur Gemeindestraße abgestuft.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Vorsfelder Straße und die Neißestraße jeweils mit Anschluss an die Landesstraße geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 65 zusätzliche Wohneinheiten vorgesehen. Die Flächen werden als Urbane Gebiete eingestuft. Mit dieser Änderung ist von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie des einem höheren Schwerverkehrsanteils durch Belieferungen auszugehen.

Die Neißestraße ist eine schmale Sackgasse, die für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nur bedingt geeignet ist. Auf der Landesstraße ist im Bestand aufgrund der aktuell geringen Verkehrsbelastung der Neißestraße kein Linksabbiegestreifen vorhanden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit auf der Landesstraße ist im Einmündungsbereich der Neißestraße auf einer Länge von ca. 20 m der Begegnungsverkehr LKW/Pkw zu gewährleisten. Für den Einmündungsbereich sind Schleppkurvennachweise zu erbringen. Sollte die vorhandene Verkehrsfläche im Einmündungsbereich im Ergebnis des Schleppkurvennachweises dem Begegnungsverkehr nicht genügen, ist die Einmündung baulich anzupassen.

In diesen Fall ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen. Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erforderlichen Sichtfelder sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und textlich aufzunehmen. In den textlichen Festsetzungen ist der Hinweis auf die Sichtfelder gem. RASt 06 Pkt. 6.3.9.3 (Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.) aufzunehmen.

Weiterhin ist der Nachweis der Verkehrsqualität der Einmündung Neißestraße / Memelstraße (L 644) mit Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsmengen zum Prognosehorizont zu erbringen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

---

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

---

Über die ggf. erforderliche Anpassung der Einmündung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung gemäß § 34 NStrG abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

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

**Bemerkung:**

Es erfolgt eine verkehrsgutachterliche Untersuchung zu dem Ausbaustandart der Neißestraße sowie der Anbindung an die Memelstraße, zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

Die noch vorhandene Kennzeichnung in den Kartengrundlagen der Vorsfelder Straße als Landesstraße wird korrigiert.

<b>7</b>	<b>Die Autobahn des Bundes, Leipzig</b>	<b>Stellungnahme vom 12.07.2021</b>
----------	---	-------------------------------------

keine Bedenken

<b>8</b>	<b>LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt</b>	<b>Stellungnahme vom 14.07.2021</b>
----------	---	-------------------------------------

keine Anregungen

<b>9</b>	<b>LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>	<b>Stellungnahme vom 13.07.2021</b>
----------	--	-------------------------------------

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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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 ca. 16 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  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

---

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	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.**

**Bemerkung:**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, so dass ein Vorkommen von Abwurfkampfmitteln eher unwahrscheinlich erscheint. Da jedoch kein vollständiger Ausschluss erfolgen kann, erfolgt bereits ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

<b>10</b>	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig</b>	<b>Stellungnahme vom 15.07.2021</b>
-----------	---	-------------------------------------

keine Bedenken

<b>11</b>	<b>Agentur für Arbeit Helmstedt</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
-----------	-------------------------------------	----------------------------

<b>12</b>	<b>Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
-----------	---	----------------------------

<b>13</b>	<b>Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien</b>	<b>keine Stellungnahme</b>
-----------	---	----------------------------

<b>14</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<b>Stellungnahme vom 26.07.2021</b>
-----------	--------------------------------------	-------------------------------------

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 sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Inverstors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen,

die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können,

alternativ

dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.





**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME  
BEMERKUNG

nicht nach § 34 BauGB sondern nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan, sowie die für den angesprochenen Bereich geltende 3. Änderung eben dieses, setzen bereits für die Bebauung drei Vollgeschossen entlang der Neißestraße fest. Seien Sie auch versichert, dass die Stadt bei ihren Planungen die erforderlichen rechtlichen Grundlagen –hier im Rahmen der Bauleitplanung z.B. BauGB, BauNVO, NBauO- entsprechend berücksichtigt. Dabei sind bei der kommunalen Planung und Entwicklung –auch in der Bauleitplanung- nicht nur die in der Stellungnahme genannten Aspekte zu berücksichtigen, sondern eine Vielschichtigkeit unterschiedlicher Belange. In diesem Zusammenhang wird auf eine baulich geprägte und bauleitplanerisch gesicherte Fläche im Innenbereich zurückgegriffen. Dabei kann der Bebauungsplan nicht sämtliche nachbarschaftsschützende Regelungen treffen. Hier ist im Sinne der Abschichtung in Einzelbelangen, z.B. des Nachbarschaftsschutzes, auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Entsprechend § 29 Abs. 2 BauGB bleiben die Regelungen des Bauordnungsrechtes unberührt; hierzu zählen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken. Gerade letztgenannte dienen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie brandtechnischer Bestimmungen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Aus Sicht des Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Das angesprochene Gebäude Vorsfelder Str. 55 ist ohne Grenzabstand an das Nachbargrundstück angebaut. Insofern kann auch unter Abriß des Gebäudes Nr. 54 gleichfalls das neue Gebäude wieder als Grenzbebauung zu Nr. 55 errichtet werden. In welchem Umfang dieses erfolgen kann, ist auf der Ebene des Bauordnungsrechtes zu klären. Gleichfalls sind Aspekte der Standsicherheit bestehender Bauten ebenda nachzuweisen. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine weitere Beteiligung.

- |           |   |                                     |
|-----------|---|-------------------------------------|
| <b>18</b> | <b>Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig</b> | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>19</b> | <b>Polizeiabschnitt Helmstedt</b>                 | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>20</b> | <b>Avacon Netz GmbH, Schöningen</b>               | <b>keine Stellungnahme</b>          |
| <b>21</b> | <b>Purena GmbH</b>                                | <b>Stellungnahme vom 19.07.2021</b> |

Die uns mit Email vom 12.07.2021 übersendeten Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft. Danach nehmen wir wie folgt Stellung.

Für die Erschließung des Grundstückes Vorsfelder Str. 54 ist einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung über die Vorsfelder Str. bereits vorhanden. Eine Erweiterung der Erschließung für die Umnutzung in Wohnbebauung auf dem Grundstück Vorsfelder Str. 54 ist auch über die in der Neißestr. bestehende öffentliche Trinkwasserversorgung DN 100 technisch möglich. Die hydraulischen Sachverhalte und sich ggf. daraus ergebene Netzanpassungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Hierfür sind vom Erschließer entsprechende Unterlagen zur Prüfung einzureichen.

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:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung mit Trinkwasser gesichert ist. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung auf die Stellungnahme zur Beachtung bei Planvollzug.

- |           |                                |                                     |
|-----------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>22</b> | <b>TenneT TSO GmbH, Lehrte</b> | <b>Stellungnahme vom 13.07.2021</b> |
|           | nicht berührt                  |                                     |

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND  
NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

---

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

---

23	Finanzamt Helmstedt		
----	---------------------	--	--

**keine Stellungnahme**

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 4 (1) BauGB)

---

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

---

<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>			<b>1</b>
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 20.08.2021	1
3	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	1
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 16.08.2021	2
5	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	3
6	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.08.2021	3
7	Die Autobahn des Bundes, Leipzig	Stellungnahme vom 12.07.2021	4
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 14.07.2021	4
9	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 13.07.2021	4
10	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 15.07.2021	5
11	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	5
12	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenb.	keine Stellungnahme	5
13	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	5
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 26.07.2021	5
15a	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.08.2021	6
15b	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 05.08.2021	6
16	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 21.07.2021	6
17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 22.07.2021	7
18	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	8
19	Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme	8
20	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	8
21	Purena GmbH	Stellungnahme vom 19.07.2021	8
22	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 13.07.2021	8
23	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	9

ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE

**D1 Autoglas-Fix Detlef Priebe;  
vertr. durch Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH Stellungnahme vom 30.09.2021**

Wir vertreten bekanntlich die Autoglas-Fix Detlef Priebe und nehmen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Neißestraße 5. Änderung Stellung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird abgelehnt.

Bitte berücksichtigen Sie, dass das hinter der Bebauungsplanänderung stehende Vorhaben des Neubaus einer Wohnanlage in der bislang vom Investor vorgestellten Form nicht baugenehmigungsfähig ist. Die geplante Grenzbebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss unmittelbar an der Grundstücksgrenze neben dem deutlich kleineren Bestandsgebäude unseres Auftraggebers entspricht nicht § 5 Abs. 5 Satz 2 2. Halbsatz NBauO.

**Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässig, welche innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt; § 29 Abs. 2 BauGB (Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt) gilt dessen unbenommen. Aufgrund der Tatsache, dass ein konkretes Bauvorhaben an dieser Stelle geplant ist, wird der Hinweis zur Grenzbebauung zur Sicherstellung der Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigung an den Investor weitergeleitet. Ggf. ist das Bauvorhaben an dieser Stelle anzupassen, so dass die Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit gegeben ist.

**D2 Familie Kratzel, Neißestr. 17, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 10.10.2021**

Als Anwohner und direkt Betroffener auf einem Nachbargrundstück, nehme ich hiermit Stellung in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zum neuen Bebauungsplan Nr. F 394 "Neißestraße"; 5. Änderung.

Folgende Einwände bringe ich gegen die Umwidmung des Mischgebiets in ein urbanes Gebiet, gegen den Bebauungsplan Nr. F 394 "Neißestraße"; 5. Änderung und dem schon bekannten Bauvorentwurf der Hesse + Partner Gruppe vor:

**1. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme**

- a) Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Wohnkomplex mit mindestens 65 Wohnungen und drei Vollstockwerken. Damit ergibt sich eine "erdrückende Wirkung" des Vorhabens, da die bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse mein benachbartes Grundstück und die der anderen nachbarlichen Anwohner unangemessen benachteiligt. Mein bzw. die Einfamilienhäuser in der Neißestraße werden nur noch wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen. Es besteht damit ein besonderes Missverhältnis zwischen dem Wohnkomplex und den umliegenden Einfamilienhäusern (in der Regel mit einem Vollstockwerk).
- b) Unzumutbare Verschattung aufgrund der Höhe des Gebäudes. Insbesondere nachmittags würde mein Haus und Terrasse komplett im Schatten des höheren Wohnkomplexes liegen.
- c) Deutlich erhöhte Lärmbelastung, einerseits durch die Umwidmung des Mischgebiets in ein urbanes Gebiet. Dadurch ergibt sich aufgrund der Anpassung der TA Lärm tagsüber ein höherer Immissionsrichtwert von 63 dB(A). Andererseits soll die Hauptzufahrt zum Wohnkomplex über die Neißestraße erfolgen. Dadurch ergibt sich ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen (zurzeit Sackgasse mit Wendehammer und einem sehr geringen Verkehrsaufkommen), eine erhöhte Lärmbelastung und eine Gefährdung spielender Kinder. Zwingend muss daher vor Umwidmung des Baugebiets ein schalltechnisches Gutachten erfolgen.
- d) Nach Maßgabe des Bauvorentwurfs sind nicht genug Stellplätze für Fahrzeuge eingeplant, so dass sicherlich die Neißestraße dafür genutzt wird. Weiterhin sind die geplanten Berei-

che der Müllcontainer direkt an den nachbarlichen Grundstücken angeordnet, damit schädigen der Lärm und die Gerüche das Arbeiten, das Wohnen, die Ruhe und die Erholung der Nachbarn.

- e) Weiterhin ist bei einem derart großen Bauvorhaben über Jahre mit Baulärm, Staub, Abfall und massiven Erschütterungen zu rechnen. Die Befestigung der Neißestraße (Klinker) ist für Schwerlastverkehr nicht geeignet, so dass mit einer Zerstörung derselben gerechnet werden muss. Ein Ausgleich ggf. entstehender Schäden an den umliegenden Einfamilienhäusern, am Straßenkörper etc., darf nicht bei den Anwohnern Kosten entstehen lassen und muss daher in der Planung berücksichtigt werden, so sie nicht zu verhindern ist.
- f) Aufgrund der oben angeführten Gründe wird es zwangsläufig zu einem Wertverlust der benachbarten Grundstücke kommen. Das werde ich neben den oben angeführten Widrigkeiten zur Rechnung bringen.

In der Gesamtschau betrachtet werden sich die Anwohner in der Mehrheit gegen die Umwidmung des Bauplans und den damit einhergehenden Bauprojekt aussprechen. Sofern die Möglichkeit besteht, wird man sich einen Rechtsbeistand dazu nehmen und sofern erforderlich entsprechende Klagen einreichen.

**Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässt, welche sich innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt. In dem der Vorsfelder Straße zugewandten Teilbereich war bereits im bestehenden planungsrechtlichen Zustand eine dreigeschossige Bebauung zulässig; diese wird im Bereich der Neißestraße um die Zulässigkeit eines Vollgeschosses von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit erhöht. Dabei dienen die Änderungen der Nachverdichtung der zuvor von dem Autohaus genutzten Flächen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Neißestraße" lässt eine Bebaubarkeit an der Neißestraße mit einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche der Neißestraße zu. Die Parzelle der Neißestraße weist eine Breite von 7 m auf, im Bereich des Wendehammers weitet sich diese auf 17 m. Die Gebäude östlich der Neißestraße halten ebenfalls einen Abstand von mindestens 3 m zur Neißestraße. Der Abstand von Baukörpern östlich und westlich der Neißestraße beträgt somit mindestens 13 m, im Bereich der Wendeanlage 23 m. Für das Gebäude des Einwenders trifft der letztgenannte Abstand zu.

Eine erdrückende Wirkung ist i.d.R. dann anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt". Zusätzlich ist diese anzunehmen, wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das "betroffene" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Im vorliegenden Falle kann unter Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände mit Trennung durch die Neißestraße eine derartige Wirkung nicht entstehen. Dieses umso mehr, als dass der Bebauungsplan westlich der Neißestraße lediglich ein Vollgeschoß mehr zulässt als östlich dieser. Auch das Baufenster entlang der Neißestraße lässt für den Bereich der abweichenden Bauweise Maximallängen von rd. 64 m von Baugrenze bis zu Nutzungsgrenze zu, welche durch den Bezug von Bauhöhe zu bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand zusätzlich gemindert wird. Dabei ist nicht zu verkennen, dass bereits in den bestehenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig waren. Auch wenn im Bereich der Neißestraße –bis auf die Sonderbauten des Vollsortimenters resp. des ehemaligen Autohauses- vorwiegend kleinteiligere Bebauung existiert, bildet die vorhandene Bebauung nicht zwangsläufig den Maßstab für jedwede Neubebauung. Insofern wird

die vorliegende Planung als Gebietsverträglich angesehen. Eine erdrückende Wirkung oder übermäßige Verschattung wird durch den Bebauungsplan nicht planerisch zwingend vorbereitet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken sind auch weiterhin zu halten. Gerade diese dienen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie brandtechnischer Bestimmungen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Aus Sicht des Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind.

Ein schallgutachten wird im weiteren Planungsverlauf erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen. Dabei ist es richtig, dass der Grenzwert der TA-Lärm resp. der anzunehmende Orientierungswert der DIN 18005 tags für Urbane Gebiete mit 63 dB(A) anzunehmen ist, und insofern um 3 dB(A) über dem Grenzwert für Mischgebiete liegt. Dieser höhere Ansatz innerhalb des Urbanen Gebietes impliziert jedoch nicht eine Änderung des Schutzanspruches in den nicht von der Änderung betroffenen benachbarten Gebieten. Hier ist weiterhin der Schutzanspruch für Mischgebiete -resp. im vorliegenden Falle- des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten.

Neben dem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird.

Ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind abschließend im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Das derzeit geplante Vorhaben sieht vor, den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs unter dem Gebäude zu verorten. Sowohl die Nutzung von Parkraum in der Nachbarschaft sowie Emissionen durch Müllcontainer sind spekulativ und nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Bautätigkeiten i.d.R. zu einer höheren Belastung in der Nachbarschaft führen ist unbestritten. Hier existiert jedoch kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. – erhaltung des jeweiligen Zustandes. Gleichfalls bestehen für Baumaschinen, etc. auch emissionstechnische Vorgaben, welche entsprechend einzuhalten sind. Inwiefern Baustellenverkehre über die Neißestraße erfolgen werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären; sollte dieses erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen zur Beweissicherung eben da zu bestimmen.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

---

**D3 Elife u. Sahin Uslukilic, Neißestr. 13, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 12.10.2021**

Bei dem von Ihnen geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Wohnkomplex mit mindestens 60 Wohnungen und dreieinhalb Stockwerken. Damit überragt es mein Wohnhaus deutlich. Gleichzeitig ergibt sich dadurch für mich eine deutlich schlechtere Wohnsituation, denn gerade zur Mittagszeit würde mein Haus samt Garten, Terrasse, Balkon komplett im Schatten des höheren Wohnkomplexes liegen. Geplant ist die Einfahrt direkt gegenüber von meinem Haus, das in keiner Weise von mir und den umliegenden Häusern akzeptiert wird. Durch die ständigen Ein- und Ausfahrten vor meinem Haus ist ein erhöhter Lärmpegel und die Gefährdung für meine Kinder (3 Jahre und 1 Jahr) durch den Pkw Verkehr sehr hoch. Das geplante Objekt soll derart groß werden, dass sich in unserem Wohngebiet ein höheres Verkehrsaufkommen, extreme Lärmentwicklung und dadurch eine Wertminderung der Häuser und Grundstücke mit sich ziehen wird. In der gesamten Straße sind nur Einfamilienhäuser und Häuser mit maximal eineinhalb Stockwerken vorhanden. Insofern fügt sich ein Wohnkomplex mit dreieinhalb Stockwerken keinesfalls in die nähere Umgebung ein. Da wir als Eigentümer in einer Einbahnstraße mit Wendehammer wohnen und diese ruhige und freie Umgebung beibehalten möchten, lege ich hiermit meinen Widerspruch als Anlieger zu diesem Bauprojekt ein.

Weitere Anwohner der Neißestraße werden dem folgen.

**Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässt, welche sich innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt. In dem der Vorsfelder Straße zugewandten Teilbereich war bereits im bestehenden planungsrechtlichen Zustand eine dreigeschossige Bebauung zulässig; diese wird im Bereich der Neißestraße um die Zulässigkeit eines Vollgeschosses von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit erhöht. Dabei dienen die Änderungen der Nachverdichtung der zuvor von dem Autohaus genutzten Flächen. Für bestehende Baugebiete existiert kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. –erhaltung des jeweiligen Zustandes. Zulässig sind Bauvorhaben, welche der Bebauungsplan zulässt, resp. bei nicht vorliegen dieses gem. § 34 BauGB entsprechend des Einfügungsgebotes zulässig sind. Für den Planbereich besteht seit 1979 der rechtskräftige Bebauungsplan F 394 "Neißestraße" sowie seine Änderungen, welche maßgebend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind. Der überplante Bereich wird hier durchgängig als Mischgebiet festgesetzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Neißestraße" lässt eine Bebaubarkeit an der Neißestraße mit einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche der Neißestraße zu. Die Parzelle der Neißestraße weist eine Breite von 7 m auf, im Bereich des Wendehammers weitet sich diese auf 17 m. Die Gebäude östlich der Neißestraße halten ebenfalls einen Abstand von mindestens 3 m zur Neißestraße. Der Abstand von Baukörpern östlich und westlich der Neißestraße beträgt somit mindestens 13 m, im Bereich der Wendeanlage 23 m. Für das Gebäude des Einwenders trifft der erstgenannte Abstand zu.

Eine erdrückende Wirkung ist i.d.R. dann anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt". Zusätzlich ist diese anzunehmen, wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das "betroffene" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Im vorliegenden Falle kann unter Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände mit Trennung durch die Neißestraße eine derartige Wirkung nicht entstehen. Dieses umso mehr, als dass der Bebauungsplan westlich der Neißestraße lediglich ein Vollgeschosß mehr zulässt als östlich dieser. Auch das Baufenster entlang der Neißestraße lässt für den Bereich der abweichenden Bauweise Maximallängen von rd. 64 m von Baugrenze bis zu Nutzungsgrenze zu, welche durch den Bezug von Bauhöhe zu bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand zusätzlich gemindert wird. Dabei ist nicht zu verkennen, dass bereits in den bestehenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig waren. Auch wenn im Bereich der Neißestraße –bis auf die Sonderbauten des Vollsorbitmenters resp. des ehemaligen Autohauses- vorwiegend kleinteiligere Bebauung existiert, bildet die vorhandene Bebauung nicht zwangsläufig den Maßstab für jedwede Neubebauung. Insofern wird die vorliegende Planung als Gebietsverträglich angesehen. Eine erdrückende Wirkung oder übermäßige Verschattung wird durch den Bebauungsplan nicht planerisch zwingend vorbereitet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken sind auch weiterhin zu halten. Gerade diese dienen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie brandtechnischer Bestimmungen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Aus Sicht des Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind.

Ein schallgutachten wird im weiteren Planungsverlauf erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Neben dem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

**D4 Juliane u. Johannes Hackmann, Neißestr. 10, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 22.10.2021**

Als Bewohner und Hausbesitzer in der Neißestraße 10 nehmen wir mit diesem Schreiben gemäß § 3 (1) BauGB Stellung zur geplanten Umwidmung des Mischgebietes in ein Urbangebiet und zum geplanten Bauvorhaben in der Neißestraße.

Wir haben dazu folgende Einwände:

1. Das Bauvorhaben ist angesichts der ursprünglichen und gewachsenen Struktur von vornehmlich Einfamilienhäusern unverhältnismäßig. Eine angeführte "Einfügung des Baukörpers in die Nachbarschaft" ist vor dem Hintergrund der Größe von 65 Wohneinheiten und der Masse und vor allem Höhe des Baukörpers keineswegs möglich.
2. Die eher ruhige und auch deshalb von Familien mit Kindern gern bewohnte Neißestraße (Sackgasse mit Wendehammer) erführe eine erhebliche Mehrbelastung an Individual- und Versorgungsverkehr und damit auch an Lärmemissionen. Auch dies erscheint - nicht zuletzt aufgrund der Enge und der Machart der Straße - unverhältnismäßig. Hinzu kommt, dass der Wendehammer schon jetzt massiv als Parkplatz genutzt wird, ohne dass von Seiten der Stadt dagegen etwas unternommen würde. Vorgesehen sind dort 3 Stellplätze. Es befinden sich dort aber oft bis zu 10 Fahrzeuge. Ein vorgesehene Wenden auch und gerade der Müllfahrzeuge ist häufig kaum noch möglich. Dieser Zustand würde sich massiv verschärfen.
3. Hinzu käme eine angesichts der Größe des Bauvorhabens kaum zumutbare Belastung durch den Bauverkehr, sollte dieser tatsächlich durch die Neißestraße erfolgen. Ausgerichtet ist die gepflasterte Straße dafür ganz offensichtlich nicht. Massive Schäden wären vorprogrammiert.
4. Zur Umwidmung in ein Urbangebiet: Siedlungsentwicklung so zu verstehen, dass zentrumsnahes Wohnen für Besitzer von Eigenheimen an Attraktivität verliert und womöglich mit einer deutlichen Wertminderung der Immobilie einhergeht, halten wir für mindestens bedenkenswert. Vor allem angesichts eines beachtlichen Leerstandes von Immobilien im Zentrum. Hier Investoren zu finden und damit die Stadt und das Wohnen in der Stadt aufzuwerten, hielten wir für eine angemessenere Siedlungsentwicklung.

**Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässig, welche sich innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt. In dem der Vorsfelder Straße zugewandten Teilbereich war bereits im bestehenden planungsrechtlichen Zustand eine dreigeschossige Bebauung zulässig; diese wird im Bereich der Neißestraße um die Zulässigkeit eines Vollgeschosses von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit erhöht. Dabei dienen die Änderungen der Nachverdichtung der zuvor von dem Autohaus genutzten Flächen. Für bestehende Baugebiete existiert kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. -erhaltung des jeweiligen Zustandes. Zulässig sind Bauvorhaben, welche der Bebauungsplan zulässt, resp. bei nicht vorliegen dieses gem. § 34 BauGB entsprechend des Einfügebotes zulässig sind. Für den Planbereich besteht seit 1979 der rechtskräftige Bebauungsplan F 394 "Neißestraße" sowie seine Änderungen, welche maßgebend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind. Der überplante Bereich wird hier durchgängig als Mischgebiet festgesetzt.

Ein schallgutachten wird im weiteren Planungsverlauf erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Neben dem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird.

Ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind abschließend im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Das derzeit geplante Vorhaben sieht vor, den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs unter dem Gebäude zu verorten. Die widerrechtliche Nutzung von Parkraum in der Nachbarschaft ist im Rahmen von verkehrsbehördlichen Anordnungen resp. Überwachungen zu klären und nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Bautätigkeiten i.d.R. zu einer höheren Belastung in der Nachbarschaft führen ist unbestritten. Hier existiert jedoch kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. –erhaltung des jeweiligen Zustandes. Gleichfalls bestehen für Baumaschinen, etc. auch emissionstechnische Vorgaben, welche entsprechend einzuhalten sind. Inwiefern Baustellenverkehre über die Neißestraße erfolgen werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären; sollte dieses erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen zur Beweissicherung eben da zu bestimmen.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

---

**D5 Käthe Duhm, Neißestr. 8, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 22.10.2021**

Als Bewohnerin und Hausbesitzerin in der Neißestr. 8 nehme ich mit diesem Schreiben gemäß Paragraph 3 (1) BauGB Stellung zur geplanten Umwidmung des Mischgebietes in ein Urbangebiet und zum geplanten Bauvorhaben in der Neißestraße. Ich habe dazu folgende Einwände:

- a) Das geplante Bauvorhaben von 65 WE erscheint angesichts der Wohnstruktur in der Neißestraße unangemessen.
- b) Die Neißestr. ist eine ruhige Straße, die auch von Familien mit Kindern bewohnt wird. Durch das geplante Bauvorhaben entstünde erheblich mehr Verkehr, der zu Engpässen und Lärmemissionen führen würde. Unvorstellbar erscheint, wie der Gebäudekomplex durch die Neißestraße versorgt werden soll und wo z.B. auch Besucher in Zukunft parken werden.
- c) Sorge bereitet mir auch die langwierige Bauphase. Es käme zu
  - extremem Lärm und großen Erschütterungen
  - voraussichtlich zu starken Schäden in der dafür nicht ausgelegten Neißestraße
  - eventuell zu Schäden am Haus (bereits der Bau von REWE verursachte an unserem Haus Schäden und Verschmutzungen, die zu reparieren waren.
- d) Bei einer Umwidmung des Mischgebietes in ein urbanes Gebiet käme es voraussichtlich zu einer Wertminderung der angesiedelten Grundstücke und Immobilien.

Die Größe des Bauvorhabens und die Umwidmung erscheinen unverhältnismäßig und würden auf dem Rücken aller Anwohner ausgetragen.

**Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässt, welche sich innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt. In dem der Vorsfelder Straße zugewandten Teilbereich war bereits im bestehenden planungsrechtlichen Zustand eine dreigeschossige Bebauung zulässig; diese wird im Bereich der Neißestraße um die Zulässigkeit eines Vollgeschosses von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit erhöht. Dabei dienen die Änderungen der Nachverdichtung der zuvor von dem Autohaus genutzten Flächen. Für bestehende Baugebiete existiert kein Anspruch auf

Bestandswahrung resp. –erhaltung des jeweiligen Zustandes. Zulässig sind Bauvorhaben, welche der Bebauungsplan zulässt, resp. bei nicht vorliegen dieses gem. § 34 BauGB entsprechend des Einfügungsgebotes zulässig sind. Für den Planbereich besteht seit 1979 der rechtskräftige Bebauungsplan F 394 "Neißestraße" sowie seine Änderungen, welche maßgebend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind. Der überplante Bereich wird hier durchgängig als Mischgebiet festgesetzt.

Ein schallgutachten wird im weiteren Planungsverlauf erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Neben dem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird.

Das Bautätigkeiten i.d.R. zu einer höheren Belastung in der Nachbarschaft führen ist unbestritten. Hier existiert jedoch kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. –erhaltung des jeweiligen Zustandes. Gleichfalls bestehen für Baumaschinen, etc. auch emissionstechnische Vorgaben, welche entsprechend einzuhalten sind. Inwiefern Baustellenverkehre über die Neißestraße erfolgen werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären; sollte dieses erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen zur Beweissicherung eben da zu bestimmen.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

**D6 Marlies u. Hans-Joachim Peukert, Neißestr. 5, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 25.10.2021**

Zum Bauvorhaben "Vorsfelder Str. 54 und Neißestr. 14-16" lege ich Widerspruch ein, mit der Begründung:

Der geplante Zufahrtsweg zur Tiefgarage über die Neißestr. ist für LKWs und Baufahrzeuge nicht geeignet, da der Straßenbelag "Klinker" und die Kanalisation darunter mit 10 cm Durchmesser zu eng ist und wir bei Gewitter oder Starkregen bereits in den Kellern Wasserschäden hatten.

Die Neißestr. ist eine Sackgasse mit Wendehammer. Die Müllfahrzeuge müssen dort wenden, sonst können sie die Mülltonnen nicht erreichen.

Die Gebäude und Grundstücke werden dann eine Wertminderung haben.

**Bemerkung:**

Neben dem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird. Die grundsätzliche Anschlussmöglichkeit an die Mischwasserkanäle in der Neißestraße sowie Vorsfelder Straße ist gegeben.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar. Inwiefern Rückhaltmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären. Ein Mischwasserkanal DN 100 als Sammelkanal ist eher unwahrscheinlich.

Inwiefern Baustellenverkehre über die Neißestraße erfolgen werden, ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung zu klären; sollte dieses erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen zur Beweissicherung eben da zu bestimmen.

**D7 Ulrike u. Michael Prübe, Neißestr. 12, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 27.10.2021**

Das geplante Bauvorhaben Neißestraße/Vorsfelder Straße mit mehrstöckigem Aufbau ist für uns als Hauseigentümer der Neißestraße 12, also der unmittelbaren Nachbarschaft, nicht akzeptabel.

Diese Seite der Neißestraße besteht bislang nur aus Einfamilienhäusern. Die geplante mehrstöckige Anlage ändert das gesamte Straßenbild erheblich und fügt sich nicht in das Wohnumfeld ein. Zudem dürfte unsere Privatsphäre durch freie Sicht auf Sitzplätze im Garten und Fenster unseres Hauses deutlich beeinträchtigt sein.

Wie gemeinhin bekannt ist die Neißestraße eine ruhige Nebenstraße mit Sackgasse und Wendehammer, in der Kinder bis dato unbedenklich spielen können. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen würde das zunichtemachen, die Sicherheit der hier wohnenden Kinder ist in Gefahr.

Die bisherige Anwohnerzahl dürfte sich durch das geplante Vorhaben nahezu verdreifachen. Das wird zu erheblichen Lärmproblemen führen.

Zu unserer kurzen Ausführung werden wir Ihnen separat die ausführlichere Stellungnahme unseres Beraters Dr. Kay Brummer, Architekt, auf dem Postweg zukommen lassen.

**Mit Schreiben vom 19.10.2021 nimmt Dr. Kay Brummer, Architekt, wie folgt Stellung:**

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt den Bereich zwischen Vorsfelder Straße und Neißestraße zu überplanen und macht die Sinnhaftigkeit einer Nachverdichtung geltend.

Nachverdichtungen anstelle von Flächenneuausweisungen sind begrüßenswert und Ziel des Flächenmanagements gemäß BauGB im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Vorgesehen ist die Umnutzung eines MI-Gebietes in ein MU-Gebiet. Wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Gebietsarten ist im vorliegenden Fall § 6a.1 Satz 2, dem zufolge die Nutzungsmischung im Gegensatz zum MI-Gebiet *nicht gleichgewichtig* sein muss. Außerdem ermöglicht das MU-Gebiet weitergehende Festlegungen bzgl. Art und Maß der Nutzung.

Im Zuge einer Nachverdichtung sind zu beachten:

**Abwägungsgebot**

In der ersten Phase ist das Abwägungsmaterial zusammenzustellen. Die Gemeinde muss alle von der städtebaulichen Planung konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belange, die weit zu verstehen sind und sowohl gegenwärtige als auch zukünftige Belange umfassen, ermitteln. In die Abwägung müssen alle öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden, die "nach Lage der Dinge" in die Abwägung einzustellen sind. Nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts sind dies "alle mehr als nur geringfügig betroffenen, schutzwürdigen Belange, deren Betroffenheit der Gemeinde bekannt oder zumindest hätte bekannt sein müssen".

Nach dem sog. Gebot der Abwägungsbereitschaft muss die Gemeinde für alle möglichen Planungsvarianten offen sein. Andernfalls würde die Abwägungsentscheidung unzulässig verkürzt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Gemeinde von vornherein auf eine bestimmte Planung festgelegt ist (und den Rat nicht umfassend über alle denkbaren Alternativen aufklärt).

(<https://www.juracademy.de/baurecht-nrw/rechtmaessigkeit-bebauungsplan.html>)

**Übermaßverbot/Grundsatz der Verhältnismäßigkeit**

Ein Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz liegt vor, wenn der Zweck der gewählten Maßnahme bzw. des Gesetzes nicht legitim ist und die Maßnahme bzw. das Gesetz selbst nicht geeignet, erforderlich und angemessen ist:

1. Der Zweck ist **legitim**, wenn er auf das Wohl der Allgemeinheit gerichtet ist oder es für den Zweck ein staatlicher Schutzauftrag besteht.
2. Die Maßnahme ist **geeignet**, wenn das angestrebte Ziel mit der Maßnahme zumindest gefördert werden kann.
3. Die Maßnahme ist **erforderlich**, wenn es kein milderes Mittel gibt, welches den gleichen Erfolg mit der gleichen Sicherheit und einem vergleichbaren Aufwand herbeiführen kann.

4. Die Maßnahme ist **angemessen**, wenn das mit ihr verfolgte Ziel in seiner Wertigkeit gegenüber der Intensität des Eingriffs nicht unverhältnismäßig ist (Zumutbarkeit der Belastung = Übermaßverbot i.e.S.; vgl. oben).

(<https://www.juraforum.de/lexikon/uebermassverbot>)

#### **Gebot der Rücksichtnahme, Verschlechterungsverbot**

BauGB § 1, Abs.6 Nr. 3.

die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

Gemäß BauGB ist das Wohnen mit all seinen Belangen der Diversität der Bevölkerung und ihrer Bedürfnisse ein hohes Schutzgut.

**Zu den Inhalten der Begründung** (die Auszüge aus der Begründung der Stadt sind kursiv aufgenommen, die Stellungnahme dazu nicht kursiv):

#### **1.2 Entwicklung des Plans/Rechtslage**

*...§ 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemischte Baufläche darstellt. Aus dieser kann das geplante urbane Gebiet entwickelt werden.*

*Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.*

Tatsächlich kann aus der gemischten Baufläche ein Urbanes Gebiet entwickelt werden. Dies ist aber an die Voraussetzungen des Gebietsbestandes gekoppelt und somit an enge Voraussetzungen gebunden. Eine pauschale Annahme, dass das (hier nicht erläuterte Vorhaben) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehe, ist aus dem Flächennutzungsplan nicht ohne weiteres ableitbar.

*Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan Nr. 153 "Neißestraße", welcher im Jahre 1979 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt für das an von allen vier Seiten durch Straße begrenzte Gebiet größtenteils Mischgebiet fest und für einen nördlichen Teilbereich eingeschränktes Gewerbegebiet. Für den Bereich des Gewerbegebietes erfolgte im Jahr 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 308, welcher die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Neißestraße" darstellt. Mit dieser Änderung wurde ein Sondergebiet festgesetzt, um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gewährleisten zu können.*

*Die Baufläche wird von Baugrenzen eingefasst. Auf der Mischgebietsfläche sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 in einer offenen Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes ist die Bebauung an der südwestlichen Straße mit der Höchstgrenze von III Vollgeschossen festgesetzt und für die Bebauung an der nordöstlichen Straße mit einer Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze von II.*

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im MU II soll aber erhöht werden!

Bei dem bisherigen Mischgebiet handelte es sich um ein gegliedertes Mischgebiet (vgl. "Knödelinie") mit der Unterscheidung zwischen faktisch reinem Wohnen an der Neißestraße und Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe an der Vorsfelder Straße.

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

*Für den geplanten Mehrgeschosswohnungsbau mit rd. 65 Wohneinheiten wird neben der Änderung der überbaubaren Fläche, der Grund- und Geschossflächenzahl auch die Anpassung an die geplante Drei-Geschossigkeit erforderlich. Diese nimmt die Stadt zum Anlass, eine grundsätzliche Nachverdichtung*

Was ist der konkrete Anlass der Nachverdichtung? Es wird keine Aussage darüber getroffen, ob und wenn ja, warum die Nachverdichtung zum geplanten Zweck an dieser Stelle notwendig ist. Eine Dreigeschossigkeit liegt an der Neißestraße nirgends vor. Bei lediglich drei Meter Grenzabstand kann den Nachbargrundstücken direkt aus dem obersten Geschoss in den Garten gesehen werden. Die Privatsphäre wird verletzt. Eine Abwägung dieses Tatbestandes ist aus der Begründung nicht ersichtlich.

*Zugleich werden erstmalig Regelungen zum zentren- und nah versorgungsrelevanten Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Entsprechend den Ansätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Helmstedt<sup>4</sup>) liegt die Fläche zwischen Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße sowie der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Um einerseits eine verträgliche Steigerung der Attraktivität der Verbindungsachse andererseits eine nutzungskonforme Mischung zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebietes für den dargestellten Geltungsbereich.*

Eine Abwägung der Einzelhandelsfestsetzungen unter Bezugnahme auf die Belange der Anlieger fehlt in der Begründung.

### **2.1 Urbanes Gebiet**

*Aufgrund der zulässigen Dreigeschossigkeit in den MU 2 und 3 wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt*

Eine Dreigeschossigkeit besteht im geplanten MU II bisher nicht. Insofern kann diese Annahme auch nicht die geplante GFZ aus sich selbst heraus begründen.

Warum also dreigeschossig und warum die geplante GFZ?

*Hierdurch wird gewährleistet, dass die Baukörper im Verhältnis von Fläche zu Höhe ein Einfügen in die Nachbarschaft gewährleisten.*

An der Vorsfelder Straße mag dies nachvollziehbar sein, nicht aber an der Neißestraße, an der bisher offene Bauweise ED festgesetzt ist.

*Um auch eine Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das MU 2 eine von der offenen Bauweise abweichende fest, welche auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. In den übrigen Bereichen gilt die offene Bauweise.*

Die Nachbarschaft der Neißestraße ist ausschließlich offene Bauweise, die Notwendigkeit der Abweichenden ist nicht begründet. Außerdem erschließt sich die gewollte Flexibilität nicht. Laut Begründung sind rd. 65 WE geplant. Dies stellt auf der verfügbaren Fläche eine erhebliche Verdichtung dar, die Altenwohnen vermuten lässt.

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

Großzügig ist das nicht. Drei Meter ist der übliche Mindest-Grenzabstand bei nicht geschlossener Bauweise.

### **2.2 Verkehrliche Belange**

*Der Planbereich wird über die Vorsfelder Straße sowie die Neißestraße erschlossen*

Eine Erschließung über die Neißestraße verbietet sich. Weder die wohnende Nachbarschaft noch der Zustand der Straße sowie die verfügbaren Flächen ermöglichen dies. Es ist auffällig, dass für diesen Punkt kaum Aussagen zum Nutzungskonflikt getroffen wurden. Eine abweichende Bebauung anstelle einer offenen bei nur drei Meter Grenzabstand kann keinen Einzelhandel ermöglichen, weil keine Besucherparkplätze geschaffen werden können und die Anwohner mit ihrem Besucherverkehr sämtliche Möglichkeiten in der Straße bereits ausschöpfen. In der Neißestraße spielen Kinder. Eine nach der Planung mögliche Erschließung von ca. 65 WE würde das Verkehrsaufkommen in der Straße etwa verdreifachen. Nicht nur die neuen WE müssen Parkplätze nachweisen, sondern auch Lieferdienste, Geschäfte, evtl. angedachte Arztpraxen. Bei abweichender Bauweise wäre eine Befahrung auf das Grundstück direkt neben Hausnummer 12 am wahrscheinlichsten. Dies bedeutete eine erhebliche Ruhestörung des Wohnens. Auch eine Tiefgarage von der Neißestraße aus erschlossen hätte (allein schon aufgrund der Beschleunigung und der Abbremsmanöver erhebliche Störungen zur Folge.

### **2.3 Immissionsschutz**

*Für das geplante Vorhaben wurde kein Schallschutzgutachten erstellt. Grundsätzlich ist im Sinne der Gliederungshierarchie der Baunutzungsverordnung ein Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und urbanen Gebiet gegeben.*

Faktisch stellt sich die Neißestraße seit weit mehreren Dekaden als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) dar. Bereits die bestehende Bauleitplanung hat den Zielkonflikt der Gemengelage nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Umwidmung in MU-Gebiet mit der Möglichkeit hier nunmehr nicht störendes Gewerbe zu etablieren, stellt eine klare Verschlechterung der hier abgegliederten Wohnnutzung dar und verbietet sich aufgrund des Verschlechterungsverbots.

### **2.9 Altlasten/Bodenschutz**

*Altlasten auf dem Gelände sind z. Zt. nicht bekannt.*

Auf der Fläche Honda-Hegner mögen zwar keine Altlasten bekannt sein, jedenfalls muss es sich um eine Verdachtsfläche handeln, weil nicht nur in der Werkstatt mit Ölen umgegangen worden ist, sondern draußen im Bereich der Neißestraße teils langzeitlich Fahrzeuge unangemeldet geparkt wurden.

### **3.1.c Schutzgut Mensch**

*Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest, welches einen geringeren Schutzanspruch besitzt als das zuvor festgesetzte Mischgebiet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen. In Folge wurde auch kein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auch zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche als allgemeines Wohngebiet angesehen werden können, erfolgt durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes eine "typische" Gliederung im Sinne der BauNVO.*

Die typische Gliederung erfolgt eben nicht. Dann wäre an der Neißestraße Wohnen und an der Vorsfelder Gewerbe. Hier soll aber laut Begründung auf beiden Seiten zum Zweck der Neuaufstellung als urbanes Gebiet gewohnt werden. Dafür ist kein Urbanes Gebiet erforderlich.

*Die nördlich angrenzende Einzelhandelsnutzung war im Zusammenhang mit dem zu vor für das Plangebiet bestehenden Mischgebietenutzungen genehmigt worden. Aufgrund der Verträglichkeit mit dem Mischgebiet ist durch die Festsetzung des urbanen Gebietes auch weiterhin die Verträglichkeit gewährleistet.*

Auch dieses Argument begründet kein Urbanes Gebiet. Die Gliederung des bestehenden Mischgebietes wird hier missachtet.

### **3.2 Andere Planungsmöglichkeiten**

*Die Planung basiert für einen Teilbereich des Plangebietes auf einem konkreten Vorhaben, welches zwischen den Eigentümern und der Stadt abgestimmt ist. Es wird auf Grundstücke zurückgegriffen, welche planungs- und bauordnungsrechtlich bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar sind. Insofern folgt die Stadt dem § 1a BauGB, nach dessen Grundsatz schonend mit Grund und Boden umzugehen ist. Andere Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen. Bei Verzicht auf diese Planung (Null-Variante) würde das Grundstück eine Bebaubarkeit weiterhin anhand des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 153 "Neißestraße" resp. der 3. Änderung zulassen; hierbei wäre die Steuerung der städtebaulichen Ziele nur eingeschränkt möglich. Die Stadt folgt mit der Planung den Vorgaben, eine angemessene Nachverdichtung sicherzustellen.*

Die Vorgabe einer angemessenen Nachverdichtung setzt das konkrete Planerfordernis ebenso voraus wie die Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Vorliegendenfalls ist aus der Begründung nicht ersichtlich, warum keine anderen Planungsmöglichkeiten gesehen werden. Auch eine Bebauung mit verdichteten Doppelhäusern oder einem Mehrfamilienhaus wie gegenüber wären ebenso denkbar und fügten sich in das Wohnumfeld ein.

Es wird nicht konkret darauf eingegangen, um was für ein Vorhaben es sich handelt, ob dieses Vorhaben wesentlich für die Stadtentwicklung gerade an diesem Ort ist und ob dieses Vorhaben nicht auch an anderem Ort umgesetzt werden könnte.

### **Bemerkung:**

Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 395 "Neißestraße" handelt es sich rechtlich um einen sog. Angebotsplanung. Innerhalb dieser ist jedwede bauliche Nutzung zulässig, welche sich innerhalb der getroffenen Festsetzungen bewegt. In dem der Vorsfelder Straße zugewandten Teilbereich war bereits im bestehenden planungsrechtlichen Zustand eine dreigeschossige Bebauung zulässig; diese wird im Bereich der Neißestraße um die Zulässigkeit eines Vollgeschosses

von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit erhöht. Dabei dienen die Änderungen der Nachverdichtung der zuvor von dem Autohaus genutzten Flächen. Für bestehende Baugebiete existiert kein Anspruch auf Bestandswahrung resp. –erhaltung des jeweiligen Zustandes. Zulässig sind Bauvorhaben, welche der Bebauungsplan zulässt, resp. bei nicht vorliegen dieses gem. § 34 BauGB entsprechend des Einfügungsgebotes zulässig sind. Für den Planbereich besteht seit 1979 der rechtskräftige Bebauungsplan F 394 "Neißestraße" sowie seine Änderungen, welche maßgebend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind. Der überplante Bereich wird hier durchgängig als Mischgebiet festgesetzt. Insofern findet durch die vorliegende Änderung zu einem Urbanen Gebiet keine wesentliche Änderung der zulässigen Nutzungen statt. Richtig ist, dass die Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe in dem Urbanen Gebiet im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichwertig sein muss.

Dabei ist grundsätzliche städtebauliche Zielstellung, in dem Plangebiet eine nutzungskonforme Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe zuzulassen. Dabei handelt es sich um eine grundsätzliche Nachsteuerung in dem Bereich südlich des bestehenden Nahversorgers. Das konkrete Vorhaben nimmt die Stadt zum Anlass, eine grundsätzliche Nachverdichtung in dem die Landessstraße begleitenden Mischgebiet, eingefasst durch den Einzelhandel im Norden sowie Vorsfelder Straße und Neißestraße im Westen resp. im Osten zu ermöglichen.

Zugleich werden erstmalig Regelungen zum zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Entsprechend den Ansätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Helmstedt liegt die Fläche zwischen Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße sowie der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Die Verbindungsachse zwischen diesen Bereichen bildet die westlich des Planbereiches verlaufende Vorsfelder Straße. Um einerseits eine verträgliche Steigerung der Attraktivität der Verbindungsachse andererseits eine nutzungskonforme Mischung zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebietes für den dargestellten Geltungsbereich.

Grundsätzlich stellt die Stadt sämtliche berührten Belange in ihre Abwägung ein. Neben z. B. den öffentlichen Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB, der städtebaulichen Ordnung und den raumordnerischen Funktionen und Aufgaben eines Mittelzentrums werden auch die u.a. hier vorgetragenen privaten Belange in die Abwägung eingestellt. Dabei werden auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange weitere Belange ermittelt und gesammelt und im Rahmen des Planverfahrens bewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Abwägung schlägt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend mit dem Satzungsbeschluss nieder. Um eine gerechte Abwägung gewährleisten zu können, werden weitere Gutachten wie z. B. zum Schall und Verkehrsaufkommen eingeholt. Dabei kann i.d.R. nicht jeglicher Belang entsprechende Berücksichtigung finden; hier hat eine Gewichtung der Belange zu erfolgen. Die alleinige Herausnahme eines Aspektes –wie des genannten § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB- wäre in diesem Prozess zu kurz gegriffen; es handelt sich um einen zu berücksichtigenden Aspekt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den Planbereich gemischte Baufläche dar. Aus dieser können dem Grunde nach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Mischgebiet oder Urbanes Gebiet entwickelt werden. Insofern sieht der Flächennutzung in den Grundzügen der Bodennutzung an dieser Stelle bereits eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe vor. Wie bereits oben richtig erwähnt, wird die Mischung dieser Nutzungen neu bewertet.

Bei der Annahme einer bestehenden Gliederung zwischen Wohnen und Gewerbe in der rechtskräftigen Planung, handelt es sich um eine Fehlinterpretation. Weder der Urplan noch die für den Planbereich zusätzlich maßgebende 3. Änderung des Bebauungsplanes nehmen eine Gliederung in der Art der Nutzung vor. Aus dem fest-

gesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder den übrigen Festsetzungen lassen sich ebenfalls keine rechtssicheren Rückschlüsse auf eine entsprechende Gliederung ziehen. Ein reines Wohngebiet besteht planungsrechtlich und infolge auch bauordnungsrechtlich –Anwendungsbereich nach § 30 BauGB- weder westlich noch östlich der Neißestraße. Auch ist eine planerische Ausweisung eines Reinen Wohngebietes an dieser Stelle weder in der Vergangenheit noch zukünftig städtebaulich gewollt.

In ihrer Abwägung der Belange berücksichtigt die Stadt sowohl das Rücksichtnahmegebot, als auch die gebietsverträgliche Nachverdichtung eines Grundstückes im Innenbereich. Dieses städtebauliche Ziel kommt auch in dem hier anzuwendenden Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausdruck. Der grundsätzliche Ansatz der Nachverdichtung ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB. Eben da ist der Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, etc. Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen oder Wald einzuräumen. Im vorliegenden Fall wird durch die Aufgabe des Autohauses eine innerstädtische Fläche für eine Nachverdichtung freigegeben. Durch den Entfall eines Gewerbebetriebes und die geplante Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbau des neuen Eigentümers, findet eine Verschiebung –zumindest in dem Teilbereich bis zur Memelstraße- in Richtung Wohnnutzung statt, welche die Aufrechterhaltung eines Mischgebietes nicht weiter zulässt. Um jedoch auch weiterhin eine –wenn auch nicht gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe für diesen Teilbereich zukünftig sicherzustellen und ermöglichen zu können, wird die Typologie des Urbanen Gebietes gewählt. Unter dem Aspekt der Schaffung von Wohnraum sowie der Nachverdichtung wird es für verträglich gehalten, in einem ansonsten planungsrechtlich zulässigen Zweigeschossigen Bereich eine Fläche von unter 1.500 m<sup>2</sup> in die bereits planungsrechtlich zulässige Dreigeschossigkeit entlang der Vorsfelder Straße. Unter gleichem Aspekt werden die Baugrenzen, Grad der Versiegelung, etc. betrachtet. Dabei wird die bestehende 1 bis 2 geschossige Wohnbebauung im Umfeld ebenfalls in die Betrachtung mit einbezogen. Es wird sich nicht nur die Ansicht von der Vorsfelder Straße sondern auch von der Neißestraße ändern. Diese Änderung wird jedoch in ihrer Kubatur als noch verträglich erachtet, da gerade, auch wenn hier eine Wiederholung stattfindet, eine Nachverdichtung angestrebt wird. Zum einen wird der Bebauungsplan die nachbarschaftsschützenden Aspekte wie z.B. Lärm und Verkehr sowie die grundsätzliche Verträglichkeit prüfen, zum anderen werden nachbarschaftsschützende Belange im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und zu überprüfen sein. So z.B. auch die Abstände zu Nachbargrundstücken. Hier regelt der Bebauungsplan nur den Mindestabstand entsprechend Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) von 3 m. Für Wohnbebauung regelt die NBauO einen Mindestabstand von  $\frac{1}{2} H$ , mindestens 3 m. Unter diesem Ansatz könnte ein 6 m hohes Gebäude mit einem Grenzabstand von 3 m errichtet werden. Je höher das Gebäude, desto höher auch der Abstand zur nachbarlichen Grenze.

Zwar ist es menschlich nachvollziehbar, dass von Anliegern hier eine Beeinträchtigung ihrer bislang bestehenden Wohnumfeldsituation gesehen wird; allein einen Rechtsanspruch auf Beibehaltung dieses Status quo existiert nicht. Durch die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist den nachbarschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen. Ein weiteres Abrücken der Bebauung sowie eine weitere Reduzierung der Geschossigkeit –wie gefordert- würde eine unverhältnismäßige Einschränkung für das Plangebiet bedeuten und der städtebaulichen Zielstellung entgegenwirken.

Neben einem Schallgutachten wird zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches neben der Anbindung der Neißestraße an die Memelstraße auch die Erschließungssituation und den Ausbauzustand der Neißestraße bewerten wird. Die Ergebnisse beider Gutachten werden in die weitere Planung einfließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch der Landkreis Helmstedt mit seinen Fachbereichen beteiligt. Ein Hinweis auf vorhandene Altlasten wurde nicht gegeben. Dessen ungeachtet ist es korrekt, dass grundsätzliche Beeinträchtigungen

durch die vorherige Nutzung nicht auszuschließen sind. Die ordnungsgerechte Entsorgung von Bau- und Aushubmaterial ist von jedem Eigentümer zu gewährleisten. Insofern besteht bereits ein allgemeiner Hinweis in der Begründung unter Pkt. 2.9. Eben da heißt es:

*Altlasten auf dem Gelände sind z. Zt. nicht bekannt. Bei ggf. geplantem Rückbau von Gebäuden ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen können. Zusätzlich kann mit Kellerräumen, Verfüllungen sowie alten Leitungen gerechnet werden. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Helmstedt) umgehend zu benachrichtigen. Zusätzlich wird empfohlen, verbleibende Altkanäle, Hohlräume etc. im Untergrund fachgerecht zu verschließen um ggf. spätere Schäden an Gebäuden oder Straßen und Wege durch nachträgliche Setzungen resp. die Ansiedlung von Ungeziefern zu vermeiden.*

*Gebäude sind vor dem Rückbau auf Gebäudeschadstoffe zu untersuchen und entsprechend zu dokumentieren. Materialien, die auf dem Grundstück anfallen (Aushub, Bauschutt) sind nach LAGA M20 zu beurteilen, einzustufen und entsprechend zu behandeln (Wiederverwertung, Abfuhr, Entsorgung). Der Umgang mit den Materialien, insbesondere die Abfuhr, ist durch einen Gutachter zu dokumentieren.*

*Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind zu beachten.*

*Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.*

Abschließend sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die vorliegende Beteiligung der Öffentlichkeit genauso wie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u.a. auch der Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange dient. Im Rahmen des Abwägungsgebotes wird das Abwägungsmaterial bewertet und die einzelnen Belange –unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes- untereinander gewichtet. In diese Abwägung wird auch die bestehende planungsrechtliche Situation im Verhältnis zu Bestand und Änderungsinhalt betrachtet.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. F 394 "NEISSESTRASSE", 5. ÄNDERUNG**

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 13a/ § 3 (1) BauGB)

---

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

---

<b>ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE</b>			<b>1</b>
D1	Autoglas-Fix Detlef Priebe; vertr. durch Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH	Stellungnahme vom 30.09.2021	1
D2	Familie Kratzel, Neißestr. 17, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.10.2021	1
D3	Elife u. Sahin Uslukilic, Neißestr. 13, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 13.10.2021	3
D4	Juliane u. Johannes Hackmann, Neißestr. 10, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 30.09.2021	5
D5	Käthe Duhm, Neißestr. 8, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 22.10.2021	6
D6	Marlies u. Hans-Joachim Peukert, Neißestr. 5, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 25.10.2021	7
D7	Ulrike u. Michael Prüße, Neißestr. 12, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 27.10.2021	7