

**Vorlage**  
an den  
Verwaltungsausschuss  
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan B 342 "Gewerbegebiet Marientaler Straße", Teilbereich Nord, 2.  
Änderung und Erweiterung  
- Vorbereitung der Auslegung -**

Der Bebauungsplan an der Marientaler Straße muss geändert werden, damit ein Elektronikfachmarkt hier angesiedelt werden kann. Voraussetzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes. Auch der Flächennutzungsplan ist in diesem Abschnitt zu ändern. In den Monaten Juli und August sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Ihre Stellungnahmen sind anliegend aufgeführt.

Problematisch für die weitere Planung ist die Stellungnahme des Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) aus raumordnerischer Sicht. Ähnlich wie beim Bebauungsplan zur Ansiedlung des Osfalen Outlet Helmstedt sieht er durch die Planung das raumordnerische Ziel des Integrationsgebotes verletzt. Bauleitpläne dürfen jedoch nicht gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Demnach ist derzeit unsicher, ob die Planung für ein Sondergebiet an dieser Stelle weitergeführt werden kann.

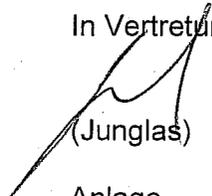
Unabhängig von diesem vermeintlichen Zielverstoß hält der ZGB andere Ziele der Raumordnung wahrscheinlich durch die Planung für eingehalten. Zu einer abschließenden Stellungnahme hält der ZGB die Erstellung eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens für unentbehrlich. Dieses müsste von der Stadt zur Durchführung der öffentlichen Auslegung noch erbracht werden.

Die Stadt hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, wonach dieser alle für die Planung erforderlichen Ermittlungen durchzuführen hat. Dazu gehört auch das geforderte Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten. Ob der Investor angesichts der negativen Stellungnahme des ZGB bereit ist, weitere Aufwendungen für die Planung zu übernehmen, ist ungewiss. Wichtig wird ein Signal der Stadt sein, dass die Ansiedlung des Fachmarktes an der Marientaler Straße weiterhin gewollt ist.

**Beschlussvorschlag:**

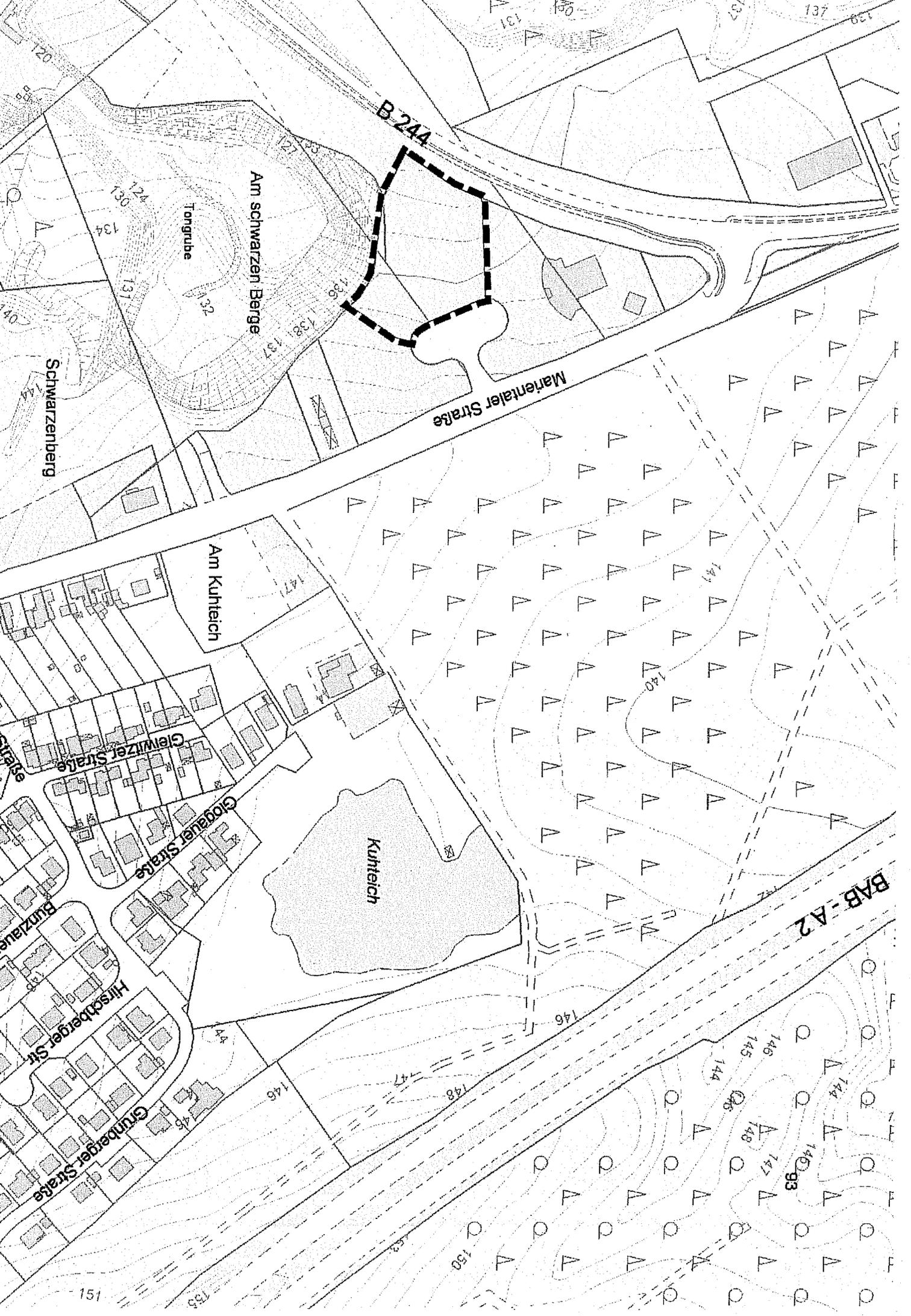
Die Stadt hält an ihrem Ziel fest, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marientaler Straße“. Teilbereich Nord zu ändern, um hier die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes zu ermöglichen. Soweit es die rechtliche Situation zulässt, soll die Auslegung der Bauleitplanentwürfe vorbereitet werden.

In Vertretung



(Junglas)

Anlage



B-24A

Am schwarzen Berge

Tongrube

Schwarzenberg

Maientaler Straße

Am Kuniteich

Kuniteich

Gleiwitzer Straße

Globauer Straße

Bunzlauer Straße

Hirschberger Str.

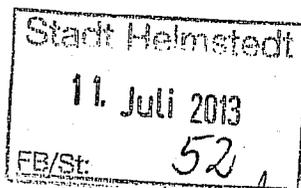
Gundberger Straße

BAW-A2

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 67 66 • 38058 Braunschweig

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Postfach 1640  
38336 Helmstedt

Bezirksstelle Braunschweig  
Fachgruppe 2  
Helene-Künne-Allee 5  
38122 Braunschweig  
Telefon: 0531 28997-0  
Telefax: 0531 28997-51



Bankverbindung  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	86-2-HE-HE 85-2-HE-HE	Claus Borchers	- 220	claus.borchers@lwk-niedersachsen.de	09.07.2013

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. B342 „Marientaler Straße – 2. Änderung“ und  
58. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Bauleitplanungen sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes im nördlichen Stadtgebiet Helmstedt geschaffen werden. Das derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet soll zukünftig als Sonderbaufläche für Handelszwecke festgesetzt werden. Es handelt sich um einen Bereich von insgesamt etwa 0,65 ha. Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen finden in Form von Anpflanzungen und Sukzession sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der Gemarkung Emmerstedt auf einer externen Fläche statt, die anteilig bereits für andere Ausgleichsmaßnahmen genutzt wurde. Zu der Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Infolge der Planung kommt es gegenüber den bisherigen Festsetzungen zwar nicht zu einer erhöhten Grundflächenzahl, mit der erweiterten Baufläche steigen jedoch die Flächenversiegelung und die Abflussmengen des Niederschlagswassers an. Eine zusätzliche Belastung der Vorflut ist vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse zu vermeiden. Hierzu sind Rückhaltemaßnahmen ausreichend zu dimensionieren und Versickerungsmöglichkeiten umfassend zu nutzen. Der Verzicht auf das bisher festgesetzte Rückhaltebecken darf sich insofern keinesfalls nachteilig auswirken.

Wir bitten, diesen Belang im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen. Dies vorausgesetzt, bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

  
Claus Borchers  
Ländliche Entwicklung

# avacon

Avacon AG · Ohrfleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640  
38336 Helmstedt

**Avacon AG**  
Betrieb Verteilnetze  
Ohrfleber Weg 5  
38364 Schöningen  
[www.avacon.de](http://www.avacon.de)

Stefan Joller  
T 0 53 52-9 39-3 45 89  
F 0 53 52-9 39-4 03 97  
[Stefan.Joller@avacon.de](mailto:Stefan.Joller@avacon.de)

12.07.2013

**Bauleitplanung Helmstedt  
Bebauungsplan Nr.B 342“ Marientaler Str.- 2 Änderung“ und  
58. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns von Ihnen mit Schreiben vom 18.03.2011 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. B 342“ Marientaler Str.- 2 Änderung“ und 58. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Da durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes evtl. Anlagenerweiterungen bzw. Änderungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße

i.V.  
Holger Lange

i.A.  
Stefan Joller

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Michael Söhle  
(Vorsitzender)  
Frank Aigner  
Matthias Herzog  
Dr. Stephan Tenge

Sitz: Helmstedt  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 100769  
Ust.-Id.-Nr. DE 812729989

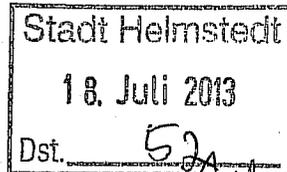
Deutsche Bank AG  
Kto.-Nr. 050 017 300  
BLZ 250 700 70



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Wirtschaftspolitik und  
Regionalmanagement

Stadt Helmstedt  
Markt 1  
38350 Helmstedt



**Bebauungsplan Nr. B 342 "Marientaler Straße - 2. Änderung, Stadt Helmstedt**

18. Juli 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: S3-jst-tst

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.

Ansprechpartner:  
Tina Sanderowski-Thomas  
Telefon 04131 712-272  
Telefax 04131 712-215  
SanderowskiThomas@hwk-bls.de

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedenstraße 6  
21335 Lüneburg

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Info@hwk-bls.de  
www.hwk-bls.de

Tina Sanderowski-Thomas  
Sekretariat Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement

Präsidenten:  
Hans-Georg Sander  
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:  
Norbert Bünten

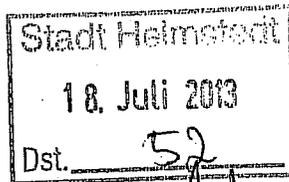
Volksbank Lüneburger Heide eG  
BLZ 240 603 00  
Konto 121 568 000

Sparkasse Lüneburg  
BLZ 240 501 10  
Konto 49 593



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Stadt Helmstedt  
Markt 1  
38350 Helmstedt



Wirtschaftspolitik und  
Regionalmanagement

**58. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Helmstedt**

18. Juli 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: S3-jst-tst

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Ansprechpartner:  
Tina Sanderowski-Thomas  
Telefon 04131 712-272  
Telefax 04131 712-215  
SanderowskiThomas@hwk-bls.de

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedenstraße 6  
21335 Lüneburg

Tina Sanderowski-Thomas  
Sekretariat Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement

Info@hwk-bls.de  
www.hwk-bls.de

Präsidenten:  
Hans-Georg Sander  
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:  
Norbert Bünten

Volksbank Lüneburger Heide eG  
BLZ 240 603 00  
Konto 121 568 000

Sparkasse Lüneburg  
BLZ 240 501 10  
Konto 49 593

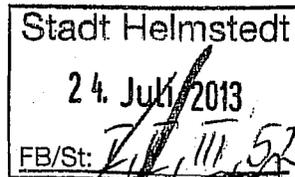


Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Postfach 1642, 38286 Wolfenbüttel



**Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640  
  
38336 Helmstedt



Bearbeitet von  
Herrn Gaffron

E-Mail  
gerhard.gaffron@nlstbv-wf.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612610/B342, 04.07.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
21/21101-121

Durchwahl (0 53 31) 88 09-  
133

Wolfenbüttel  
18.07.2013

**Bauleitplanung der Stadt Helmstedt,  
58. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Flächennutzungsplanänderung weist ein Sondergebiet an der Ostseite der freien Strecke der Bundesstraße 244 in der Gemarkung Helmstedt aus.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bauverbotszone und das Zu- und Ausfahrtsverbot im Zuge der freien Strecke der Bundesstraße sind zu berücksichtigen.

Einzelheiten werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße“ - 2. Änderung, geregelt.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der Flächennutzungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Gaffron

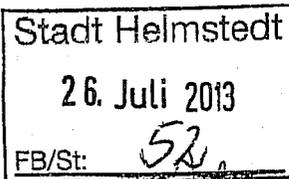


**Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Wolfenbüttel

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Postfach 1642, 38286 Wolfenbüttel

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640

38336 Helmstedt



Bearbeitet von  
Herrn Gaffron

E-Mail  
gerhard.gaffron@nlsbv-wf.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612610, 04.07.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
21/21102-121

Durchwahl (0 53 31) 88 09-  
133

Wolfenbüttel  
24.07.2013

**Bauleitplanung der Stadt Helmstedt,  
Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße“, 2. Änderung;  
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. a. Bebauungsplan weist ein Sondergebiet an der Ostseite der freien Strecke der Bundesstraße 244 in der Gemarkung Helmstedt aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Marientaler Straße“.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem FStrG dürfen Hochbauten entlang der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße in den Bebauungsplan einzutragen.

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

Für die Bereiche der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Bundesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten.

Sollte dennoch auf eine Anpflanzung von Bäumen (nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse) nicht verzichtet werden, so sind die Abstände der Bäume zum Fahrbahnrand hinsichtlich der Notwendigkeit von evtl. erforderlichen Schutzeinrichtungen, unter der Beachtung der zulässigen Geschwindigkeit, zu berücksichtigen. Die Nr. 3 (Einsatzkriterien und einsatzspezifische Anforderungen) der RPS ist hier anzuwenden.

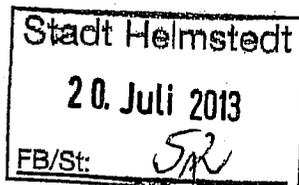
Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o. a. Bebauungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage



Gaffron

LGLN, Regionaldirektion Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marlenstraße 34, 30171 HannoverStadt Helmstedt  
FB Planen und Bauen  
Postfach 1640  
38336 HelmstedtBearbeitet von Frau Siedentopf  
e-mail: kbd-einsatz@lgin.niedersachsen.deIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
04.07.2013, 612610/B342

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000  
Telefax 0511/106-3095Hannover  
19.07.2013**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**Anlagen : - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Karow

Anlage zur Stellungnahme vom 04.07.2013 - Az.: 612610/B342-

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

**Vorbemerkung:**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt

Verfahren: B-Pl. Nr. 342, « Marientaler Str.», 2. Änd. Und 58. Änd. FNP

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:**

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

**Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:**

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.  
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.  
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

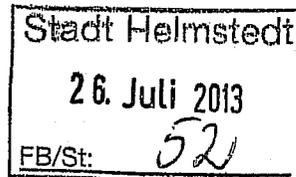


**Polizeikommissariat  
Helmstedt**

Polizeikommissariat Helmstedt, Am Ludgerihof 2, 38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt  
Postfach 16 40

38336 Helmstedt



Bearbeitet von Pagel

E-Mail (siehe unten)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612610/B342

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 05351 521-  
257

Helmstedt  
24.07.2013

### **Stellungnahme zu Bauleitplanung Helmstedt**

Sehr geehrter Herr Dr. Büchenschuß,  
aus verkehrsrechtlicher Sicht sind von hier keine Planungsbeiträge vorzubringen.

Im Auftrage

Pagel  
SB'in SG Verkehr











Von: Soppa, Berthold [Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de]  
Gesendet: Donnerstag, 25. Juli 2013 12:38  
An: Dr. Büchenschuß, Jan  
Cc: Norbert Voigts Rainer Brokof (nv@bvplan.de); Georg Renner (georg.renner@lwk-niedersachsen.de); Michael Eberl (michael.eberl@landkreis-helmstedt.de); a.menzel@zgb.de  
Betreff: Bauleitplanung Helmstedt, Bebauungsplan Nr. B 342 "Marientaler Straße - 2. Änderung; Ihr Zeichen: 612610/B342; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße“ habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange folgende Anmerkungen:

Am südlichen Rand des Plangebiets sowie angrenzend findet sich im Bereich der ehemaligen Tongrube eine Gehölzbestockung, die als **Wald** anzusprechen ist. Die im Mittel ca. 25-jährige Baumbestockung besteht im wesentlichen aus Kiefer, Birke, Aspe und Weide, daneben einzelnen Ahornen, Eschen, Robinien und Eichen. Insbesondere im Böschungsbereich und an der oberen Hangschulter kommt der Gehölzbestockung eine besondere Bodenschutzfunktion hinsichtlich Erosion und Hangrutschungen zu.

In der Waldfunktionenkarte (von 2001) ist der Bereich südlich des Plangebiets als Naturdenkmal – Frühere Ziegeleitongrube Lehmann – ausgewiesen. Daneben sind an Besonderheiten dargestellt als Biotope die zahlreichen Tümpel mit ausgeprägter Röhrich- und Wasservegetation innerhalb einer nicht verfüllten Restfläche einer ehemaligen Tongrube sowie der geowissenschaftlich bedeutsame Aufschluss von Rhät- und Lias-Schichten.

Im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Bereich als Vorranggebiet Natur- und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen, wobei nachrichtlich hinterlegt ist, dass es sich um einen vorhandenen Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt.

Auch wenn eine Waldflächendarstellung in Waldfunktionenkarte, Forstlichem Rahmenplan und RROP fehlt, ist das faktische Vorhandensein einer Waldfläche mit ihren besonderen Funktionen zu berücksichtigen.

Dieses gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes baulicher Anlagen zum Wald als Schutz vor umfallenden Bäumen bzw. herabfallenden Ästen sowie wegen der besonderen Bodenschutzfunktion, aber auch wegen der besonderen ökologischen Bedeutung (Vorranggebiet Natur- und Landschaft). Ein derartiger Abstand entspricht den Forderungen, die sich aus der baurechtlichen Generalklausel (§ 3 NBauO) ergibt, die besagt, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Nutzung geeignet sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden, sowie den Ausführungen im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig, nach denen bei einem nicht vermeidbaren

Bauvorhaben in Waldrandnähe zur Gefahrenabwehr (durch umfallende Bäume) ein Sicherheitsabstand eingehalten werden soll (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3).

Aus meiner Sicht sollte daher zum vorhandenen Waldrand der ökologische Puffer- und Sicherheitsbereich zur Bebauung im Anhalt an die zu erwartenden Baumhöhen der ausgewachsenen Bäume ca. 20 bis 25 m betragen. Dieses ist im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

**Sie finden  
Nachhaltigkeit  
modern?**

Wir auch –  
seit 300 Jahren.



Berthold Soppa  
Nds. Landesforsten - NFA Wolfenbüttel  
Funktionsstelle öffentliche Planungen  
Di, Mi u. Do  
Forstweg 1A  
38302 Wolfenbüttel  
Tel.: 05331-90170-16  
Mobil: 0171-7654893  
[Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de](mailto:Berthold.Soppa@nfa-wolfenb.niedersachsen.de)



# LANDKREIS HELMSTEDT

## DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640  
  
38336 Helmstedt

Geschäftsbereich:  
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-  
schutz

Kreishaus: 7

Hausadresse:  
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:  
Herrn Schaefer

E-Mail:  
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:  
Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr

☎ (Vermittlung) 05351/1210  
(Telefax) 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)  
Mein Zeichen

63/6301

Datum  
31.07.2013

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
61 26 10/B342; 04.07.2013

Durchwahl  
05351/121-2204

### **Bauleitplanung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Marientaler Straße, 2. Änderung"; hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt beabsichtigt, parallel zur 58. Änderung ihres Flächennutzungsplanes den im Be-  
treff genannten Bebauungsplan aufzustellen und darin ein „Sondergebiet für großflächigen  
Einzelhandel“ auszuweisen. Die verkehrliche Erschließung soll über eine bereits außer-  
halb des aktuellen Änderungsbereiches festgesetzte „mit Geh- und Fahrrechten zu belas-  
tende Fläche“ erfolgen, die den Anschluss an die Marientaler Straße als öffentliche Ver-  
kehrsfläche vermittelt. Für die leitungsgebundene Infrastruktur sollen entsprechende  
(neue) Trassen bereitgestellt werden, um den eigentlichen Standort des geplanten Einzel-  
handelsbetriebes davon frei halten zu können. Erklärtes Ziel der Planung ist die Ansied-  
lung eines Fachmarktes für Elektronikartikel und elektrische Haushaltsgeräte mit einer  
Verkaufsfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als  
Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die Frage nach der Verträglichkeit des planerisch vorbereiteten Vorhabens mit den raum-  
ordnerischen Vorgaben und der bestehenden Einzelhandelsstruktur habe ich mangels ei-  
ner diesbezüglichen Zuständigkeit nicht zu prüfen und zu erörtern. Ich gehe auch hier da-  
von aus, dass parallel der Zweckverband Großraum Braunschweig und die Industrie- und  
Handelskammer Braunschweig beteiligt worden sind.

Zu den potenziellen Konfliktpunkten dieser Planung gehört die Verträglichkeit der vorberei-  
teten Einzelhandelsnutzung mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, hier  
der Wohnnutzung an der Ostseite der Marientaler Straße und westlich der Westumgehung

Internet: [www.Helmstedt.de](http://www.Helmstedt.de)

E-Mail:  
[Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de](mailto:Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de)

Postbank Hannover:  
(BLZ 25010030)  
Kto.-Nr. 62143304  
IBAN: DE29250100300062143304  
BIC: PBNKDEFF  
Gläubiger-ID: DE09ZZZ00000019886

Nord/LB Landessparkasse Helmstedt:  
(BLZ 25050000)  
Kto.-Nr. 5802020  
IBAN: DE8825050000005802020  
BIC: NOLADE2HXXX  
Umsatzsteuer-ID: DE 11 58 61 693

Helmstedt im Zuge der B 244. Im Hinblick darauf enthält der Planentwurf bereits eine Kontingenzierung der zulässigen Emissionen mittels eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die Tag- und die Nachtzeit. Die zugehörigen Planungsüberlegungen werden im Abschnitt 4.1.1 der Entwurfsbegründung dargestellt, diese Darstellung erlaubt mir jedoch noch keine abschließende Beurteilung. Insbesondere liegt mir das schalltechnische Gutachten nicht vor, das dort zitiert wird, so dass ich weder die ihm zugrunde liegenden Annahmen nachvollziehen noch die zutreffende Umsetzung des Ergebnisses beurteilen kann. Hinzu kommt, dass die Grundlagen dieses Gutachtens erkennbar in mehrfacher Hinsicht verlassen werden sollen, indem einerseits nicht mehr eine „klassische“ gewerbliche, sondern eine verkehrsintensive Einzelhandelsnutzung verwirklicht werden soll, und indem andererseits die Flächenkulisse offenbar nicht mehr mit derjenigen übereinstimmt, die das Gutachten ursprünglich in den Blick genommen hatte. Für die vertiefte Prüfung dieses Punktes bitte ich, mir das Gutachten in geeigneter Weise zugänglich zu machen; dies kann selbstverständlich auch außerhalb der formalisierten Verfahren geschehen.

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann sich im vorliegenden Fall weithin darauf beschränken, einen Vergleich zwischen den bisher geltenden und den für die Zukunft vorgesehenen Festsetzungen vorzunehmen. Dabei ergibt sich freilich, dass zwar die Tatsache der baulichen Nutzbarkeit fortbesteht und auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, die Flächen, die zu bepflanzen oder anderweitig naturmah auszugestalten waren, sind jedoch reduziert worden, so dass sich die Situation für diese Belange verschlechtert. Nur soweit im Südwesten des aktuellen Planbereiches Flächen erstmals überplant werden, bildet die tatsächliche Situation den Referenzzustand. Als Grundlage für diese Auseinandersetzung enthält die Entwurfsbegründung insbesondere im Abschnitt 4.1.5 eine verbale Beschreibung des Ausgangszustandes, die sich im Grundsatz mit den hier verfügbaren Informationen deckt.

Ausdrücklich hinzuweisen ist auf die naturschutzfachlich sensible Nachbarschaft des aktuellen Planungsbereiches. Teile der ehemaligen Tongrube, die südwärts an den Änderungsbereich anschließt, sind als Naturdenkmal ausgewiesen. Der Zweck der damaligen Unterschutzstellung bestand in der Erhaltung eines bedeutsamen geologischen Aufschlusses des unteren Jura, der schutz- und erhaltungswürdig für Wissenschaft und Forschung ist. Dieser Schutzzweck ist aus meiner Sicht trotz zunehmender Bewaldung der Böschung und der Böschungsoberkante auch weiterhin gegeben.

Verboten sind nach der zugehörigen Schutzverordnung alle Handlungen, die das Naturdenkmal und seine geschützte Umgebung zerstören, beschädigen oder verändern, untersagt werden aber auch bereits Handlungen, die das Naturdenkmal oder seine geschützte Umgebung **gefährden oder stören können**. Explizit aufgeführt werden das Aufschütten, Abböschern und Verfüllen von Bauschutt innerhalb des schutzwürdigen Bereiches sowie Beeinträchtigungen des geologischen Aufschlusses. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Bereich der Tongrube und damit auch im Bereich des Naturdenkmals sind durch die plangemäße Nutzung als solche kaum zu erwarten. Käme es jedoch infolge der plangemäßen Bebauung zu Rutschungen der Böschung, so drohte dadurch ein Großteil des Naturdenkmals für immer verloren zu gehen. Diese Gefahr nimmt grundsätzlich zu, je länger die gemeinsame Grenze zwischen Böschung und Bauland wird, und je geringer der tatsächliche Abstand zwischen baulicher Nutzung und Hangkante ist. Sowohl der südwestwärtigen Erweiterung der „Sonderbaufläche“ als auch dem Heranrücken der überbaubaren Fläche an die Hangkante kann ich also nur unter der Prämisse zustimmen, dass eine Schädigung oder gar Zerstörung des Naturdenkmals zuverlässig ausgeschlossen

sen werden kann. Entsprechendes würde auch für den Abwasserkanal gelten, zu dessen Gunsten jetzt eine Trasse im Nahbereich der Hangkante festgesetzt wird, nach dem letzten Satz im Abschnitt 3.3.4 der Entwurfsbegründung gehe ich jedoch davon aus, dass dieser Kanal bereits so verläuft. Unter diesen Umständen stelle ich meine diesbezüglichen Bedenken zurück.

Der Vollständigkeit halber zu erwähnen ist schließlich ein etwa 1000 m<sup>2</sup> großes „Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte (NSB) mit Mahdnutzung (m)“ in Verbindung mit einer Sicker- und Rieselquelle im Wesentlichen auf dem angrenzenden Flurstück 438/20. Davon greifen aber etwa 100 m<sup>2</sup> in den aktuellen Planbereich herüber. Bei beiden Biotoptypen handelt es sich zunächst gem. § 30 BNatSchG um gesetzlich geschützte Biotope, für die Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten sind. Einen Ausschnitt aus der hier vorliegenden Biotoptypenkartierung füge ich als Anlage bei.

Der beschriebene gesetzliche Schutz wird allerdings durch § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insofern relativiert, als die damit verbundenen Verbote keine Anwendung mehr finden, wenn das Biotop erst nach dem In-Kraft-Treten des (ursprünglichen) Bebauungsplanes entstanden ist und dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht werden soll. Dieser Punkt sollte untersucht und in der Abwägung erörtert werden.

Die erforderliche naturschutzfachliche Kompensation soll nach dem Abschnitt 4.2.4 der Entwurfsbegründung innerhalb eines von der Stadt betreuten „Flächenpools“ auf einer externen, allerdings nicht stadt-eigenen Fläche nachgewiesen werden. Ich gehe davon aus, dass es sich um diejenige Fläche handelt, die in der Karte am Schluss der Entwurfsbegründung ockerfarben unterlegt ist. Eine geeignete rechtliche Sicherung des Zugriffs auf diese Fläche zu Gunsten der Stadt setze ich voraus. Die Entscheidung für eine externe Kompensation begrüße ich grundsätzlich, ist doch auf diese Weise die tatsächliche Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen am Besten gewährleistet und die fachliche Wertigkeit in der Regel am höchsten. Im vorliegenden Fall ist mir jedoch eine abschließende Beurteilung noch nicht möglich, weil dem angestrebten zukünftigen Zustand nicht der bisherige Zustand gegenüber gestellt worden ist, um auf diese Weise den erzielbaren Aufwertungseffekt quantifizieren zu können. Im Übrigen weise ich darauf hin, dass angesichts der Bepflanzung entlang des „Kaisergrabens“, der die Kompensationsfläche im Südwesten berührt, die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers unter Beachtung der geltenden Unterhaltungs- und Schauerordnung für Gewässer III. Ordnung im Gebiet des Landkreises Helmstedt weiterhin gewährleistet sein muss. Falls die Stadt Helmstedt nicht selbst unterhaltungspflichtig ist, sollte vorab Kontakt mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen aufgenommen werden.

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes liegt der Stadt bereits eine Stellungnahme meines Beratungsforstamtes vor, der ich mich inhaltlich anschließe. Auch darin werden Bedenken wegen der geringen Entfernung zwischen der Baugrenze in ihrem zukünftigen Verlauf und der teilweise mit Bäumen bestandenen Böschungsoberkante der ehemaligen Tongrube geäußert. Nach dem Luftbildmaterial aus dem Jahre 2010 dürfte der Abstand zu den nächsten Gehölzen sogar deutlich unter 10 m liegen. Der von meinem Beratungsforstamt geforderte Mindestabstand von 20 bis 25 m würde somit auch nicht annähernd erreicht werden.

Südlich des Planbereiches befindet sich im Bereich der ehemaligen Tongrube eine Altablagerung. Deren Lage ergibt sich aus dem angehängten Kartenausschnitt. Diese Lage lässt erwarten, dass sich unmittelbare Auswirkungen für den Planbereich nicht ergeben werden. Diese Altablagerung befindet sich derzeit in der Nachsorgephase; diese wird vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt in Braunschweig betreut. Nähere Informationen können deswegen nur dort abgefragt werden. Zu berücksichtigen ist aus meiner Sicht allerdings, dass es im Falle einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu einem Einstau in der Altablagerung und als dessen Folge zu einer Auswaschung von Schadstoffen kommen darf. Auf den Sachverhalt sollte zumindest in der Begründung hingewiesen werden.

Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird im Abschnitt 3.3.4 der Entwurfsbegründung mitgeteilt, diese werde über einen Schmutzwasserkanal erfolgen, der durch das Plangebiet verläuft. Das Schmutzwasser wird also der zentralen Kläranlage in Helmstedt zugeleitet.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll erklärtermaßen über einen städtischen Regenwasserkanal erfolgen. Um die Abflussmenge mit dessen Kapazität in Einklang zu halten, soll der Ableitung eine Rückhaltung vorgeschaltet werden, die nach dem Abschnitt 3.3.4 der Entwurfsbegründung nunmehr auf den Baugrundstücken erfolgen soll. Das bisher festgesetzte Regenrückhaltebecken soll aufgegeben werden, um eine möglichst große zusammenhängende überbaubare Fläche zu erhalten. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit im eigenen Wirkungskreis kann die Stadt in den erforderlichen Entwässerungsgenehmigungen Anforderungen an die dezentrale Regenrückhaltung stellen, z. B. durch Vorgabe eines maximalen Abflusswertes in ihre Kanalisation. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang entscheidend, dass die Rückhaltung in gedichteten Anlagen erfolgen muss. Sollte eine gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund Teil des verfolgten Konzeptes sein, müsste von mir als Unterer Wasserbehörde in einem gesonderten Verfahren geprüft werden, ob hier eine Erlaubnis für die Benutzung des Grundwassers erteilt werden kann.

Grundsätzlich gelten für die Niederschlagswasserbewirtschaftung die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dabei muss insbesondere das DWA-Merkblatt-M. 153 „*Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser*“ beachtet und ggf. durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass schädlich belastetes Niederschlagswasser in Gewässer gelangen kann. Dabei umfasst nach § 2 WHG der Begriff „Gewässer“ neben oberirdischen Gewässern auch das Grundwasser.

Ob als Folgerung aus der zusätzlichen Menge anfallenden Niederschlagswassers eine bestehende Erlaubnis zur Einleitung in ein Fließgewässer angepasst werden muss, wäre durch die Stadt zu prüfen.

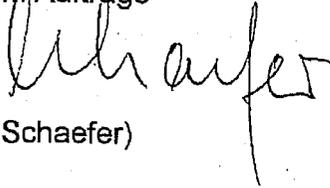
Für den Planbereich sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Er liegt jedoch im Randbereich des „Schwarzen Berges“, der im 19. Jahrhundert als archäologischer Fundplatz bekannt geworden ist. Angetroffen worden sind Urnengräber der Eisenzeit sowie Gesteinsblöcke, die möglicherweise Überreste von Großsteingräbern bilden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich das Urnengräberfeld bis in den aktuellen Planbereich erstreckt und deshalb bei den Erdarbeiten Bodenfunde angeschnitten und zerstört werden. Das wird zu gegebener Zeit eine archäologische Vorbereitung und Begleitung der Tiefbaumaßnahmen erfordern.

Zu der Frage, ob es sich bei dem als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan mit seinem erweiterten räumlichen Geltungsbereich noch um die Änderung eines geltenden oder bereits um einen neuen selbständigen Bebauungsplan handelt, verweise ich auf die Ziffer 39.1.2 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB.

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus der Durchführung der geänderten Planfassung ausweislich des Abschnittes 3.7. der Entwurfsbegründung nicht entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schaefer', written in a cursive style.

(Schaefer)

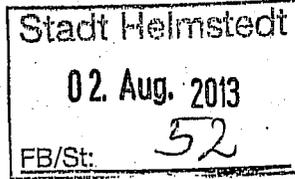


Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,  
Energie und Geologie

Stadt Helmstedt  
Postfach 16 40  
  
38336 Helmstedt



Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612610/B342 - 04.07.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)  
L 3.3-L68503-03-2013-0273  
-Ma/Loe

Durchwahl (0511) 643-3351

Hannover, 31.07.2013

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße - 2. Änderung" und  
58. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des **Geotopschutzes** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der o.g. Bebauungsplan grenzt an eine Tongrube, deren westliche und nördliche Abbauwand teilweise als Naturdenkmal unter Schutz gestellt wurde. Diese Abbauwände sollten auch weiterhin für die Wissenschaft und auch für die Heimatkunde als geologisches Naturdenkmal erhalten und zugänglich bleiben.

Hinweis: Für eine bessere Sichtbarkeit der geologischen Schichten und Strukturen sollte die Verbuschung in und direkt unterhalb der Abbauwand regelmäßig beseitigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

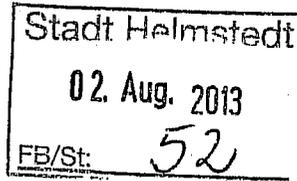
*K. May*  
(K. May)



IHK Braunschweig

IHK Braunschweig, Postfach 32 69, 38022 Braunschweig

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Postfach 16 40  
38336 Helmstedt



Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
612610/B342 / 04.07.13

Unsere Zeichen  
II-co-gü

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Geogr. Berndt von Conradi

E-Mail  
conradi@braunschweig.ihk.de

Telefon  
0531 4715-248

Fax  
0531 4715-148

Datum  
1. August 2013

**Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße, 2. Änderung“ und  
58. Änderung des Flächennutzungsplanes  
hier: Unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Bauleitplanungen sollen die beabsichtigte Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> an der Marientaler Straße planerisch vorbereiten. Zu diesem Zweck ist auf Flächennutzungsplanebene die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Handelszwecke und auf Bebauungsplanebene die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, für das in Textfestsetzung Nr. 1 nähere Regelungen zur zulässigen Handelsnutzung definiert werden, vorgesehen.

Hierzu möchten wir anmerken, dass wir das Elektrosortiment – und hierbei insbesondere die sog. „braune Ware“ - im Grundsatz für innenstadtrelevant halten. Daher ist eine Positionierung dieses Sortimentes außerhalb der Innenstadt aus unserer Sicht prinzipiell zu bedauern, zumal nach Realisierung eines größeren Fachmarktes an der Peripherie davon auszugehen ist, dass das Elektrosortiment als möglicher Impulsgeber zur Belebung der Innenstadt dauerhaft ausfällt und entsprechende Chancen für innerstädtische Entwicklungen dann nicht mehr gegeben sind. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch andere Mittelzentren in unserem IHK-Bezirk in den vergangenen Jahren das Elektrosortiment für Ansiedlungen an der Peripherie freigegeben haben. Mitunter werden nun erhebliche Anstrengungen unternommen, um es wieder in die Innenstadt zurückzuholen, was sich jedoch vor dem Hintergrund der mittlerweile bestehenden Angebotsstruktur als ausgesprochen schwierig erweist.

Für Helmstedt ist die Diskrepanz der Elektromarktsansiedlung zum bestehenden kommunalen Einzelhandelskonzept, das einzelne Sortimentsbereiche des geplanten Fachmarktes räumlich dem Handel in der Innenstadt zuordnet, von Belang. Hierauf wird in den Planunterlagen auch korrekt hingewiesen. Zudem wurde dieses Thema im Rahmen einer Gesprächsrunde unter Beteiligung der IHK Braunschweig am 02.10.12 im Rathaus der Stadt Helmstedt angesprochen. Damals hatten wir mitgeteilt, dass uns eine derartige Abweichung vom bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt vertretbar erscheint, sofern die Stadt Helmstedt in absehbarer Zeit ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept mit der professionellen Unterstützung eines einschlägigen Beratungsunternehmens erarbeiten lässt. Eine entsprechende Absicht wurde in der erwähnten Gesprächsrunde vom Bürgermeister der Stadt Helmstedt auch erklärt. Die vom geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt abweichende Planung zur Ansiedlung eines Elektromarktes an der Marientaler Straße möchten wir daher zum Anlass nehmen, die Stadt Helmstedt an das Vorhaben zur Erstellung eines qualifizierten Einzelhandelskonzeptes mit professioneller Unterstützung eines einschlägigen Beratungsunternehmens zu erinnern.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung  
Im Auftrag



Berndt von Conradi

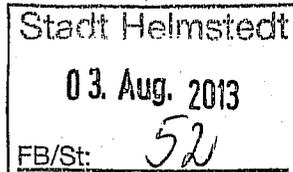


# NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK

## Braunschweiger Land e.V.

Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.  
Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt  
Postfach 16 40  
**38336 Helmstedt**



Helene-Künne-Allee 5  
38122 Braunschweig  
☎ 0531 / 28770-0 / Fax: 28770-20  
E-Mail: [mail@landvolk-braunschweig.de](mailto:mail@landvolk-braunschweig.de)  
Internet: [www.landvolk-braunschweig.de](http://www.landvolk-braunschweig.de)

Amtsgericht Braunschweig VR 200723  
Steuer Nr. 13/220/75422

Bankverbindung:  
Bankhaus C. L. Seeliger  
BLZ: 270 325 00  
Konto-Nr.: 22 99

02.08.2013

**Bauleitplanung Helmstedt**  
**Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße – 2. Änderung und 58. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**Az: 612610 /B342**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus Sicht der hiesigen Landwirtschaft wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Planung nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Meier

Von: Planauskunft, 1 [Planauskunft1@KabelDeutschland.de]  
Gesendet: Montag, 5. August 2013 11:07  
An: Dr. Büchsenschuß, Jan  
Betreff: Stellungnahme S/20617/2013, 38350 Helmstedt, Bebauungsplan Nr. B  
342 "Marienthaler Straße - 2. Änderung", Bauleitplanung

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Hans-Böckler-Allee 5 \* 30173 Hannover  
Stadt Helmstedt  
Postfach 16 40  
38336 Helmstedt  
Referenz: 612610/B342  
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S20617  
E-Mail: PL\_NE3\_Hannover@KabelDeutschland.de  
PC-Fax: +49 (0)89/9233421345

Datum: 05. August 2013

38350 Helmstedt, Bebauungsplan Nr. B 342 "Marienthaler Straße - 2. Änderung" und 58.  
Änderung des  
Flächennutzungsplanes, Bereich lt. Plan

Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.07.2013.  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von  
Ihnen  
geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine  
Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von  
Telekommunikationsanlagen  
ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Region: Niedersachsen/Bremen  
Hans-Böckler-Allee 5  
30173 Hannover  
PC-Fax: +49 (0)89/9233421345  
E-Mail: [mailto:PL\\_NE3\\_Hannover@KabelDeutschland.de](mailto:PL_NE3_Hannover@KabelDeutschland.de)  
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter  
[www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

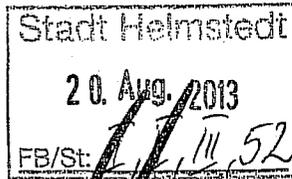
Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.



Zweckverband  
GroBraum  
Braunschweig

GroBraum Braunschweig · Frankfurter Straße 2 · 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt  
Postfach 16 40  
38336 Helmstedt



Der Verbandsdirektor  
Tel. 05 31-2 42 62 - 0  
Fax 05 31-2 42 62 - 42  
www.zgb.de  
zgb@zgb.de

Ihr Zeichen / Schreiben vom  
04.07.2013  
612610/B342

Mein Zeichen  
2.6.7

In. u. f. K. /  
Gesprächspartner/in  
Herr Thoma

Durchwahl  
2 42 62-23

Datum  
16.08.2013

**Raumordnerische Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. B 342 „Marientaler Straße – 2. Änderung“ und 58. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zunächst bedanke ich mich für die gewährte Fristverlängerung für die hier abzugebende Stellungnahme.

**1. Sachverhalt**

Mit o.g. Schreiben haben Sie mir die im Betreff genannten Bauleitpläne mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Es ist beabsichtigt im Geltungsbereich einen Fachmarkt für Elektronikartikel und elektrische Haushaltsgeräte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Laut Begründung liegt der Geltungsbereich am nördlichen Stadtrand von Helmstedt im Gewerbegebiet „Marientaler Straße“.

**Tabelle 1: Prospektierte Struktur des Elektrofachmarktes in Helmstedt**

Warensortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Unterhaltungselektronik	650
Telekommunikation	150
PC, Multimedia, Foto, Tonträger	450
Weißer Ware Großgeräte	450
Weißer Ware Kleingeräte	300
<b>Summe von bis zu</b>	<b>2.000</b>

Quelle: B-Plan Nr. 342 „Marientale Straße – 2. Änderung“ Textliche Festsetzung 1

Sie finden uns  
auf dem Artmax-Gelände  
Haltestelle Europaplatz  
Stadtbahn-M3-M5  
Bus 461-601-603-620-631  
Haltestelle Holzhof  
Bus 413(M13)-419(M19)-429(M29)  
Norddeutsche Landesbank  
BLZ 250 500 00  
Konto Nr. 328 567

## 2. Stellungnahme

Der geplante Fachmarkt ist in der oben dargestellten Größenordnung als großflächiger Einzelhandel zu beurteilen. Die Planung der Stadt Helmstedt ist sowohl raumbeanspruchend als auch raumbeeinflussend und ist demnach gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG als raumbedeutsam einzustufen. Der Bebauungsplan erfasst eine Grundfläche von ca. 6.500 qm und überplant in erheblichem Maße Raum. Das Vorhaben wird aufgrund seines autoaffinen Standortes zu nennenswerten Verkehrsbewegungen führen. Das Vorhaben wird die Kaufkraftströme in der Region verändern.

### 2.1 Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ROG prüft die für die Raumordnung zuständige Landesbehörde in einem besonderen Verfahren (Raumordnungsverfahren) die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 1 der Raumordnungsverordnung (RoV).

In der RoV ist ein Mindestkatalog von Planungen und Maßnahmen festgelegt, bei denen ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt werden soll, soweit diese raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung sind. § 1 Satz 3 Nr. 19 RoV ordnet die grundsätzliche Pflicht zur Durchführung eines ROV für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben an.

Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsisches Gesetz über Landesplanung und Raumordnung (NROG) ist der Zweckverbund Großraum Braunschweig die für das ROV zuständige Untere Landesplanungsbehörde. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NROG kann von der Durchführung eines bundesrechtlich vorgesehenen ROV gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ROG abgesehen werden, wenn die Planung oder Maßnahme räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht. Auf Grundlage der mir vorgelegten Bauleitpläne stelle ich fest, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entspricht (siehe 2.2). Insofern wird auf die Durchführung eines ROV verzichtet.

### 2.2 Raumordnerische Beurteilung und Begründung

Als Untere Landesplanungsbehörde beurteile ich die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung wie folgt:

#### 2.2.1 Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung

Grundlage der raumordnerischen Beurteilung ist die unter 1. Sachverhalt dargestellte Struktur und Größenordnung des geplanten großflächigen Elektrofachmarktes.

Die raumordnerische Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) Ziffer II 2.1 Abs. 1 bis 7 und 10, 11 und 13. **Ergebnis dieser Beurteilung ist, dass sowohl die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße – 2. Änderung“ den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entspricht.**

#### 2.2.2 Begründung zur raumordnerischen Beurteilung

Aufgrund der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Elektrofachmarktes, welche deutlich oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht. Die relevanten Ziele und Grundsätze sind dabei im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig verbindlich geregelt und werden im Folgenden systematisch für das Planvorhaben dargelegt.

**Ziffer II 2.1 Abs. 1 RROP 2008 (Ziel):**

**„Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“**

Beurteilung:

Die Stadt Helmstedt ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum festgelegt. Diese Festlegung ist als zu beachtendes Ziel der Raumordnung in das RROP 2008 übernommen worden. In Mittelzentren sind Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Darüber hinaus haben sie in ihren Stadtteilen ebenfalls die grundzentralen Versorgungsaufgaben wahrzunehmen.

Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes entspricht der mittelzentralen Funktion der Stadt Helmstedt. Ob eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung vorliegt, wird auf die Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot verwiesen.

**Ziffer II 2.1 Abs. 2 RROP 2008 (Ziel):**

**„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“**

Beurteilung:

Der geplante Elektrofachmarkt dient mit seinen Warensortimenten nicht der Nahversorgung. Das Ziel kommt hier somit nicht zur Anwendung.

**Ziffer II 2.1 Abs. 3 RROP 2008 (Ziel):**

**„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“**

Beurteilung:

Das Beeinträchtigungsverbot hat im Unterschied zu den nachfolgend genannten Geboten keine aktive räumliche Steuerungswirkung. Es wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Somit verhindert dieses Verbot eine Verletzung des Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebotes zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.<sup>1</sup>

Gegen das Beeinträchtigungsgebot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben zentralörtliche Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen, andere zentrale Orte oder die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt werden. Somit ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht unter anderem die durch das Einzelhandelsvorhaben bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund.

Ausführungen zu Umsatzumverteilungen sind den Bauleitplänen nicht zu entnehmen. Es ist Aufgabe der ansiedlungswilligen Kommune, den Nachweis der Unschädlichkeit mittels einer einzelhandelsbezogenen Auswirkungsanalyse auf die in der Stadt Helmstedt und in den

<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP 2008), S. 89

Nachbarkommunen vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu führen. Zwecks Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes ist ein geeignetes Gutachten beizubringen.

**Ziffer II 2.1 Abs. 4 Satz 1 RROP 2008 (Ziel):**

**„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).“**

Beurteilung:

**a) Verkaufsfläche und Warensortiment**

In Mittelzentren sind gem. Ziffer 2.2 03 Satz 3 LROP 2008 zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln, während in Oberzentren dies für zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf gilt. Aus raumordnerischer Sicht ist es einem Mittelzentrum nicht zu verwehren, dass es in einem gewissen Maß ein Angebot des spezialisierten höheren Bedarfs führt. Die angestrebte Größenordnung von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Güter des spezialisierten höheren Bedarfs entspricht der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Helmstedt.

**b) Verflechtungsbereich**

Vorbemerkung:

Das Kongruenzgebot ist auf Ebene des Landes-Raumordnungsprogramms mit Urteil des Obergerichtes Lüneburg<sup>2</sup> als zu unbestimmt beurteilt worden, da es an der materiellen Bestimmtheit in der Abgrenzung der ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereiche mangelt. Es könne daher nicht als Ziel der Raumordnung zur Anwendung kommen. Dieser Mangel ist jedoch auf der Ebene des RROP 2008 nicht vorhanden. Im Zusammenwirken mit Ziffer II 2.1 Abs. 1 RROP 2008 (Ziel) wird in der Begründung auf die Einhaltung der Ziele des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes Bezug genommen, wenn die jeweilige Einzelhandelsentwicklung vor Ort auf Grundlage eines Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgenommen wird. Für den Großraum Braunschweig liegt ein derartiges Konzept vor, in dem auch Verflechtungsbereiche für Mittelzentren räumlich hinreichend konkret abgegrenzt sind. Insofern kommt das Kongruenzgebot im Großraum Braunschweig zur Anwendung.

Beurteilung:

Gem. Satz 1 des Kongruenzgebotes ist im Rahmen des zentralörtlichen Gliederungssystems der Grundbedarf in den Grundzentren, der mittel- und langfristige Bedarf in den Mittel- und Oberzentren sicherzustellen. Sowohl Warensortiment als auch Verkaufsfläche haben dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu entsprechen.<sup>3</sup>

Der Verflechtungsbereich eines Mittelzentrums ist in der Regel mit dem Gebiet des jeweiligen Landkreises gleichzusetzen<sup>4</sup>. Im vorliegenden Fall reduzieren jedoch die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Helmstedt um die jeweils angrenzenden Gemeinden Lehre und Königslutter sowie um die Samtgemeinde Velpke. Insofern ist der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Helmstedt deutlich kleiner als das zugehörige Gebiet des Landkreises. Diesen Sachverhalt dokumentiert auch die Darstellung des Mittelbereiches des Mittelzentrums Helmstedt der Bezirksregierung Braunschweig mit Stand 1999, wonach die o.g. drei Gemeinden nicht dem Verflechtungsbereich Helmstedt zugeordnet sind (s. auch Aktualisierung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig. Abschlussbericht 2010, CIMA 2010, Abb. 56: Mittelzentrale Verflechtungsbereiche, S. 81).

Mittels einer Auswirkungsanalyse ist die Umsatzherkunft nachzuweisen. Um hier eine Ziel-

<sup>2</sup> OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10

<sup>3</sup> LROP 2008, S. 89

<sup>4</sup> RROP 2008 S. 23, Ziffer II 1.1.1 Abs. 6 und 7,

vereinbarkeit konstatieren zu können, müssen bis zu 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums generiert werden.

Ob im vorliegenden Fall eine Zielkonformität gegeben ist, kann nur auf Grundlage eines vom Plangeber beizubringenden Fachgutachtens überprüft werden.

Ergänzend weise ich auf folgendes hin:

Infolge des Urteils des Oberverwaltungsgerichts vom 15.03.2012, mit dem dieses dem Kongruenzgebot des LROP den Zielcharakter absprach, wurde das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) mit abschließendem Beschluss des Kabinetts vom 04.09.2012 beauftragt, die Regelungen im Kongruenzgebot und zu den Verflechtungsbereichen der Zentralen Orte zu konkretisieren und hierzu die Einleitung einer weiteren Fortschreibung des LROP vorzubereiten.

Am 23.07.2013 hat die Regierung des Landes Niedersachsen die beabsichtigte Einleitung einer Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) beschlossen. Die Bekanntmachung des ML vom 24.07.2013 – 303.1-20 302/26-2-1 – über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des LROP wurde im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 28 vom 07.08.2013 bekannt gemacht.

Nach dem Kabinettsbeschluss zur Einleitung einer Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms liegt ein in Aufstellung befindliches Ziel vor.

Das in Aufstellung befindliche Ziel ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als „sonstiges Erfordernis“ der Raumordnung von Ihnen bei der Aufstellung Ihrer Bauleitpläne zu berücksichtigen.

#### **Ziffer II. 2.1 Ziffer 4 Satz 2 RROP 2008 (Ziel):**

**„Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.“**

In der Begründung zum Plansatz 2.3 Ziffer 03 Satz 2 (LROP S. 90) wird ausgeführt, dass in die Prüfung, ob ein Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht, auch einzustellen ist, in welchem Ausmaß und welcher Qualität der zentralörtliche Versorgungsauftrag bereits durch vorhandene Einrichtungen erfüllt werden kann und inwiefern sich durch die innergemeindliche Zentrenstruktur, d.h. die Verteilung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet, besondere Beurteilungsmaßstäbe ergeben.

Beurteilung:

Auch zu diesen Prüftatbeständen sind den Bauleitplänen keine Angaben zu entnehmen. Hierzu ist zu empfehlen, die Zielkonformität mittels eines Einzelhandelsgutachten nachzuweisen.

#### **Ziffer II 2.1 Abs. 5 RROP 2008 (Grundsatz):**

**„Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. Die mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.“**

Beurteilung:

Die Raumverträglichkeit ist über ein Verträglichkeitsgutachten mit den entsprechenden Kennziffern nachzuweisen.

**Ziffer II 2.1 Abs. 6 RROP 2008 (Ziel):**

**„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**

Beurteilung:

Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote für Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.<sup>5</sup>

Der Standort befindet sich innerhalb des im RROP 2008 Ziffer II 1.1.1 Abs. 4 (Ziel) festgelegten zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Helmstedt. Das Konzentrationsgebot ist beachtet.

**Ziffer II 2.1 Abs. 7 RROP 2008 (Ziel):**

**„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“**

Beurteilung:

Das Integrationsgebot ist das raumordnerische Instrument, das am kleinteiligsten wirkt und die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen vor allem von Innenstädten und Ortsmitten zum Ziel hat. Es verknüpft die raumordnerischen und städtebaulichen Gestaltungsmittel zur zentralörtlichen Standortentwicklung.<sup>6</sup>

In dem geplanten Elektrofachmarkt werden nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente geführt. Entgegen den Ausführungen in der Begründung ist der Planstandort als nicht städtebaulich integrierte Lage zu beurteilen.

Integrierte Lagen werden in den Erläuterungen zu Nr. 2.3 Satz 6 LROP wie folgt umschrieben: Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten/-kerne als Hauptzentren sowie in Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.

Zu dem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang integrierter Lagen mit den zentralen Versorgungsbereichen eines zentralen Ortes führt das Nds. OVG in seinem Beschluss vom 17. Mai 2013 aus: „...Der großflächige Einzelhandelsbetrieb darf räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Er soll den zentralen Versorgungsbereich (i.d.R. Innenstadt, aber auch Nahversorgungszentren) – sich an diesen räumlich „anschmiegend“ – funktionell ergänzen und nicht in Konkurrenz zu ihm treten.“

Für den unmittelbar südlich angrenzenden Bereich des geplanten FOC Helmstedt an der Emmerstedter Straße hat das Verwaltungsgericht Braunschweig im Beschluss zur Verwaltungsrechtssache Stadt Helmstedt / ZGB Az.: 2 B 798/13 vom 01. August 2013 festgestellt, dass

<sup>5</sup> LROP 2008, S. 89

<sup>6</sup> LROP 2008, S. 89

dieser Standort die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllt. Diese Sachlage ist für den in Aussicht genommenen Standort des Elektrofachmarktes übertragbar. Die Lage des Plangeltungsbereiches am nördlichen Stadtrand von Helmstedt lässt sogar auf eine noch weniger integrierte Lage schließen, zumal sich im südlichen Bereich direkt eine ehemalige Tongrube mit steiler Böschung und dichtem Gehölzbestand angrenzt und östlich der Marientaler Straße das Landschaftsschutzgebiet „Lappwald“ beginnt. Auch weitere Ausführungen des VG Braunschweig sind auf den Standort des Elektrofachmarktes übertragbar: Aufgrund seiner autoaffinen Lage nahe der Ausfallstraße B 244 und der Bundesautobahn A 2 ist zu erwarten, dass ein Großteil der Kunden des Elektrofachmarktes die Stadt Helmstedt nach ihren Einkäufen wieder verlassen würden, ohne bei dieser Gelegenheit auch die Innenstadt aufzusuchen.

Weiterhin verneint das VG Braunschweig, dass der Bereich Emmerstedter Straße deshalb eine integrierte Lage darstelle, weil die Stadt Helmstedt dort einen zentralen Versorgungsbereich entwickeln wolle. Vielmehr mangelt es an allem, was den Charakter des Gebiets als neuen zentralen Versorgungsbereich (mit einem vielfältigen Angebot an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie etc.) prägen könnte. Dieses gilt gleichermaßen für den nördlich gelegenen Plangeltungsbereich des Elektrofachmarktes.

Der Projektstandort ist derzeit nicht direkt mit dem ÖPNV erreichbar. Gemäß Begründung zu den Bauleitplänen soll er jedoch nach Realisierung des Elektrofachmarktes in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Integrationsgebot nicht beachtet ist.

#### **Ziffer II 2.1 Abs. 11 RROP 2008 (Ziel):**

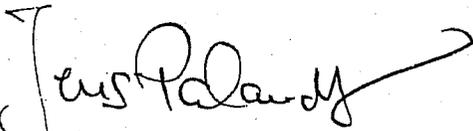
**„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“**

Beurteilung:

Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt werden. Diesem Erfordernis wird mit dem Abstimmungsgebot Rechnung getragen.<sup>7</sup> Eine derartige Abstimmung kann jedoch nur auf Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens erfolgen, damit die betroffenen Stellen in der Lage sind, eine sachgerechte Beurteilung vornehmen zu können.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den raumordnerischen Zielsetzungen des Integrationsgebotes nicht entspricht. Inwieweit eine Zielkonformität mit dem Beeinträchtigungsverbot bzw. dem Kongruenzgebot vorliegt, kann nur auf Grundlage eines durch die planende Kommune beizubringenden Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens beurteilt werden.**

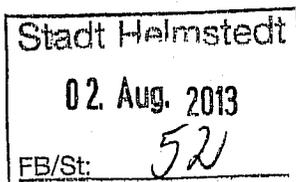
Mit freundlichen Grüßen  
i. V.

  
Jens Palandt  
1. Verbandsrat

<sup>7</sup> LROP 2008, S. 89

Purena GmbH · Ohrleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Herrn Dr. Büchsenschuß  
Markt 1  
38350 Helmstedt



W

Datum  
30. Juli 2013

Ansprechpartner  
Herr Seelig

Unser Zeichen  
TO/se-ro

Ihr Zeichen  
612610/B342

**Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. B 342 „Marientaler Straße – 2. Änderung“ und 58. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Dr. Büchsenschuß,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die an uns mit Schreiben vom 04.07.2013 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu wie folgt Stellungnehmen.

In dem beplanten Gebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung da 225 aus PE-HD Baujahr 1995 sowohl parallel verlaufend am südöstlichen Rand zur Westumgehung B 244 sowie das beplante Gebiet kreuzend im Verantwortungsbereich der Purena GmbH, welche im Bedarfsfall umverlegt werden müssten.

Weitere Informationen entnehmen sie bitte dem Anschreiben der Avacon AG.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Purena GmbH  
Netzgebiet Süd / Ost

Anlagen

i. V.  
Bernd Seelig

i. A.  
Joachim Rosenthal

purena

Wasser für die Region.



Purena GmbH  
Ohrleber Weg 5  
38364 Schöningen

Tel. (05352) 939 38896  
Fax (05352) 939 38909  
Mail bernd.seelig@purena.de  
Web www.purena.de

Bankverbindung:  
Nord/LB Helmstedt  
BLZ 250 500 00  
Kto 5055496

Sitz der Gesellschaft:  
Wolfenbüttel

Registergericht:  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 5414

Geschäftsführung:  
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

