

## V o r l a g e

an den Rat  
über den Verwaltungsausschuss  
und den Bau- und Umweltausschuss

### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. P 351 "Am Stephani – Friedhof" - Satzungsbeschluss-**

Auf der Suche nach Bauplätzen im Stadtgebiet von Helmstedt wurde die sogenannte Friedhofserweiterungsfläche auf die Eignung als Wohnbau land überprüft. Es wurden Bebauungsvorschläge und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, sowie ein Bebauungsplanentwurf erstellt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, nach dem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, sofern sie an bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von 10 000 qm nicht überschreiten (§ 13b BauGB, Satz 1).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 aufgeführt und sofern erforderlich mit einem entsprechenden Abwägungsbeschluss versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 3), zu den in den Beteiligungen nach § 4(2) und § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. P 351 "Am Stephani – Friedhof" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. H.K. Otto  
(Henning Konrad Otto)

### Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung  
Anlage 2: Begründung  
Anlage 3: Abwägungsvorschläge



**1:1000**

Friedhof

WA <sup>3</sup>	1	3
I		
0,4		
△ ED		

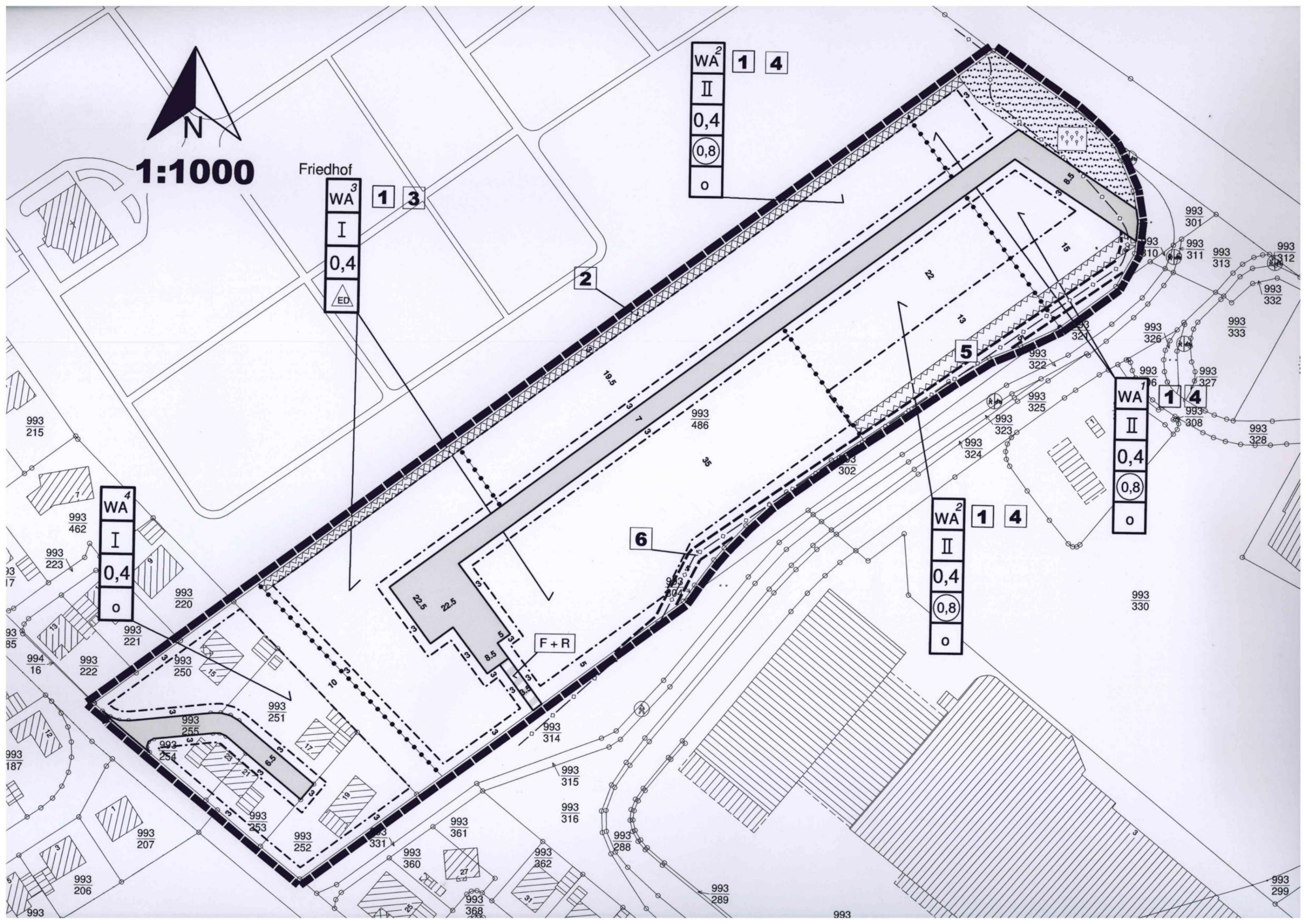
WA <sup>2</sup>	1	4
II		
0,4		
○ 0,8		
o		

WA <sup>1</sup>	1	4
II		
0,4		
○ 0,8		
o		

WA <sup>2</sup>	1	4
II		
0,4		
○ 0,8		
o		

WA <sup>4</sup>		
I		
0,4		
o		

F+R



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet 1 - 4 - s. textl. Fests. **1 3 4**

## Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

z.B.: **(0,6)** Geschößflächenzahl

z.B.: **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

 Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

## Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F + R** Fuß- und Radweg

## Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche

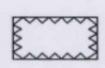
 Gestaltungsgrün

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

==== Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - s. textl. Fests. **6**

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - s. textl. Fests. **2 5**

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

◇-◇-◇- unterirdisch

# Textliche Festsetzungen

## **1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

## **2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

## **3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl**

Ein zweites Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Hanglage aus dem Kellergeschoss ein Vollgeschoss entsteht.

## **4 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

## **5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den Flächen mit der Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig. Dies dient dem Schutz vor Gewerbelärm.

## **6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Druckleitung.

Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Az.: 31/61 20 10/P 351

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani – Friedhof“

### 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, auf der Anhöhe Magdeburger Berg. Im Nordwesten grenzt der Friedhof St. Stephani an das Plangebiet an, im Südwesten der Pottkuhlenweg, im Süden die Wohnbebauung des Pottkuhlenweges, im Südosten das Einkaufszentrum Magdeburger Berg und im Nordosten jenseits der Straße Magdeburger Tor eine Kleingartenanlage. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 993/486, 993/250, 993/251, 993/252, 993/253, 993/254, 993/255 und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

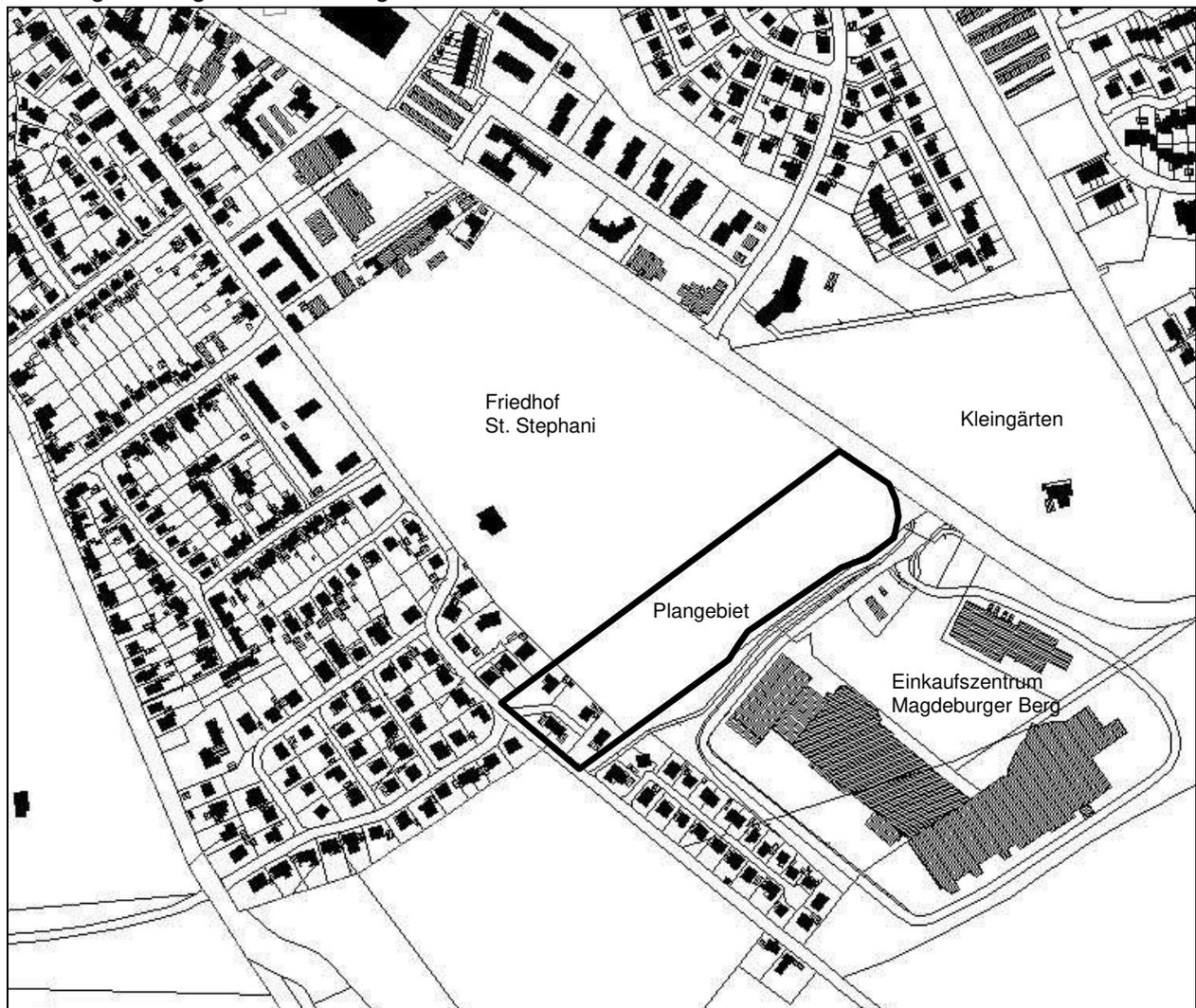


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2017 

## **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Helmstedt (2016) durchgeführten Analysen belegen, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt u.a. die sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauflächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Helmstedt.

Um diesen Empfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept nachzukommen und die Stadtentwicklung positiv voran zu treiben, wird auf der Fläche zwischen dem St. Stephani – Friedhof und dem Einkaufszentrum Magdeburger Berg ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen. Schon jetzt gibt es zahlreiche Anfragen für Baugrundstücke in diesem Gebiet.

Trotz dieser Maßnahmen im Bereich Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumbeschaffung in der Modernisierung von Wohnungen in der historischen Altstadt.

## **3 Raumordnung**

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

## **4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dar, für die bestehenden Baugrundstücke im Südwesten eine Wohnbaufläche (W). Im Südosten werden gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (S) dargestellt werden.

Die Darstellung des nordöstlichen Plangebietes im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes nicht mehr mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB.

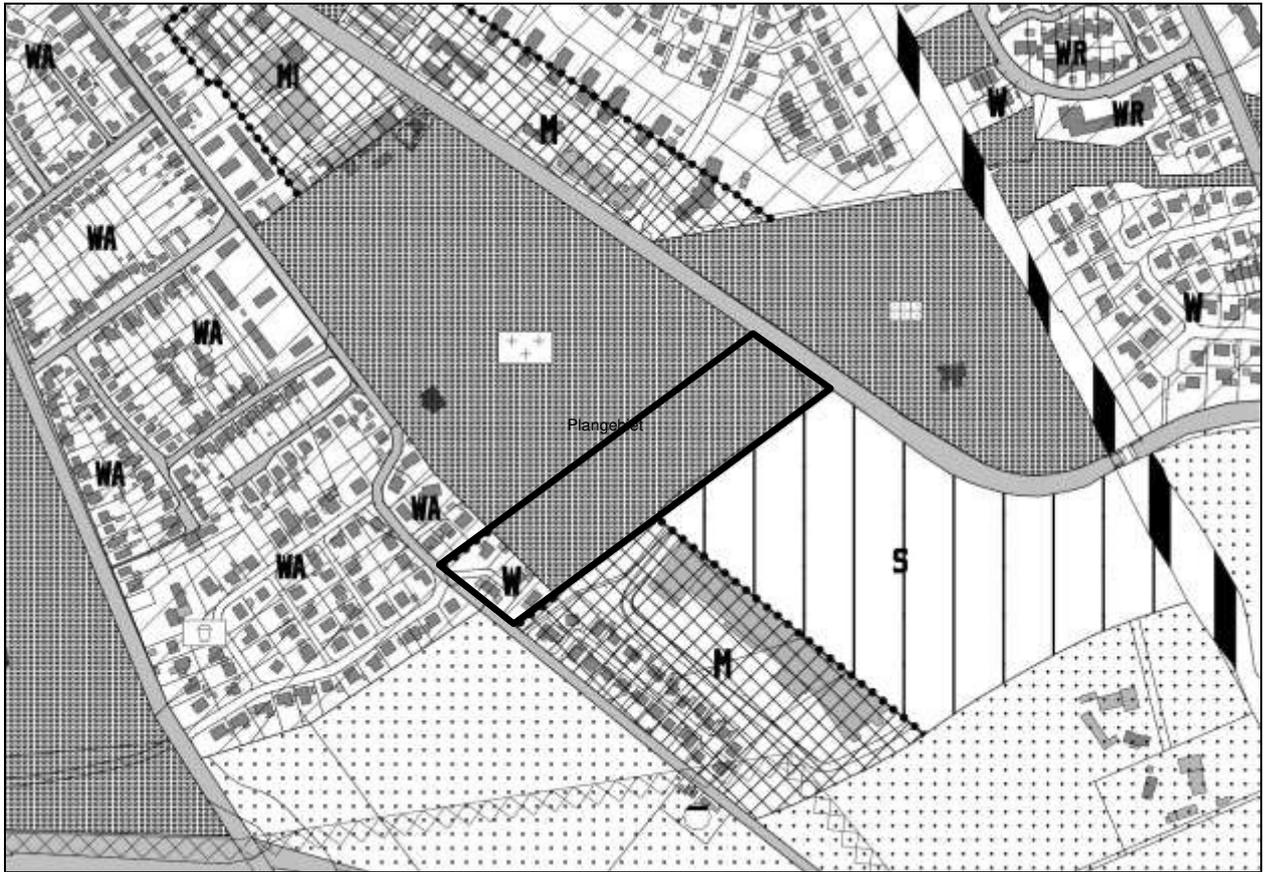


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

## 5 Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Fläche wurde bisher als Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten, wird aber zukünftig nicht mehr als Reservefläche benötigt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Wohnfunktion auch zukünftig decken zu können. Die vorhandenen Baugebiete in der Kernstadt weisen nur noch wenige freie Grundstücke auf (Ziegelberg-Süd). Auch in den Ortsteilen stehen nur noch begrenzt Baugrundstücke zur Verfügung. Das Potential an Baulücken im Stadtgebiet, für die Baurecht besteht, ist gering. Es ist nicht zu erwarten, dass sie kurzfristig dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Stephani – Friedhof geplant.

Für diesen Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Da ein Streifen am südlichen Entwicklungsgebietsrand den bestehenden Grundstücken am Pottkuhlenweg auf Wunsch deren Eigentümer zugeschlagen werden soll, werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. So wird verhindert, dass zukünftig 2 Bebauungspläne für ein Grundstück gelten. Weitere Vorteile sind, dass der bestehende kleine Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 111 „Pottkuhlenweg I“ in einen größeren Planbereich integriert wird und außerdem die Festsetzungen an die neue BauNVO angepasst werden können.

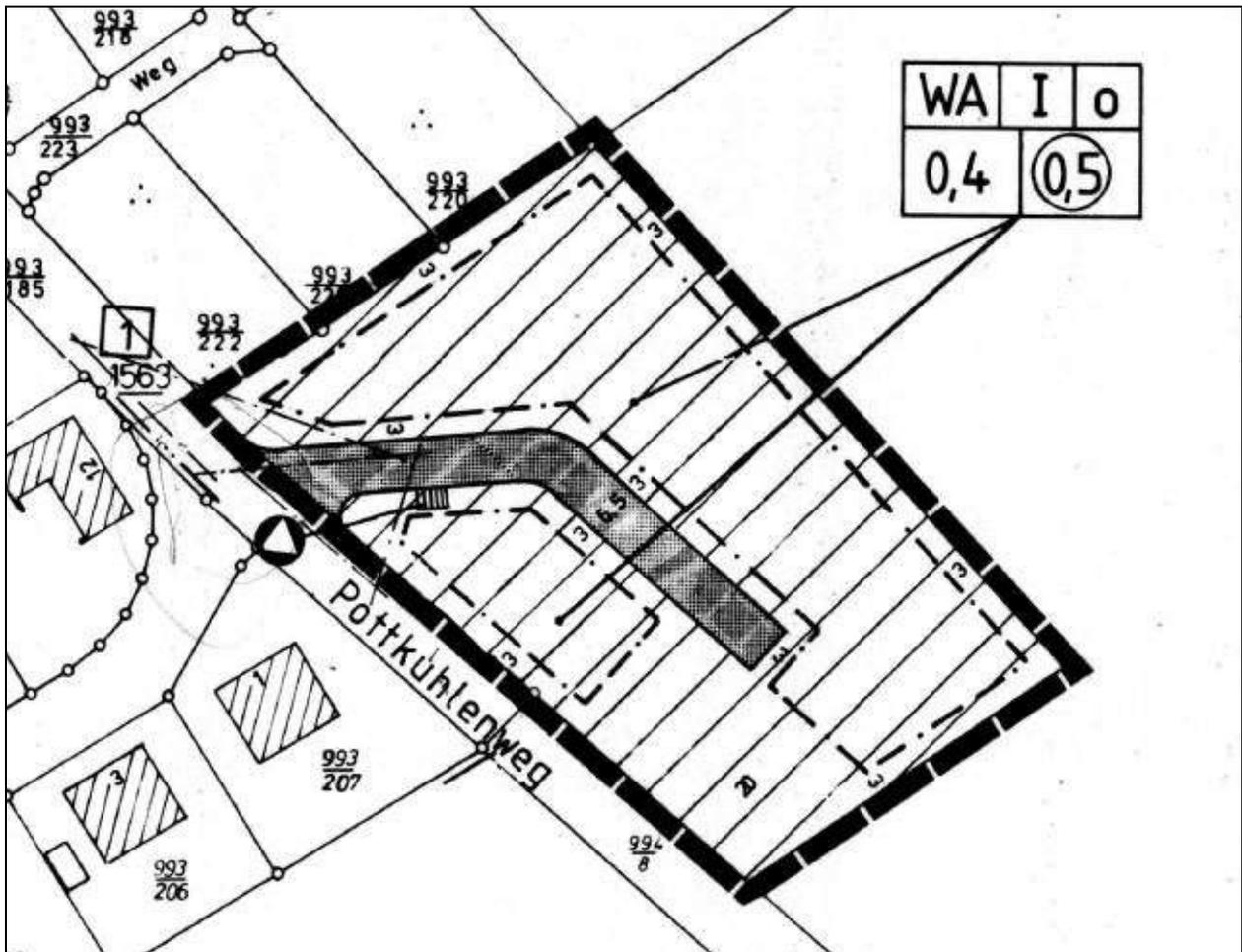


Abb. 3: Bebauungsplan P 111 „Pottkuhlenweg I“ aus dem Jahr 1983

## 6 Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wurde bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof St. Stephani vorgehalten. Für das Friedhofswesen wird diese Fläche jedoch nicht mehr benötigt.

Die Fläche befindet sich auf der Anhöhe des Magdeburger Berges, an ihrem höchsten Punkt liegt sie 153 m. ü. NN, an der Straße Magdeburger Tor auf 140 m. ü. NN, an den Grundstücksrückseiten der Grundstücke am Pottkuhlenweg auf 146 m. ü. NN. Die Höhendifferenz beträgt ca. 13 m. Zum Friedhof ist teilweise ein Geländeversprung von bis zu 2 m vorhanden. Die Böschung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg weist Höhendifferenzen von bis zu 11 m auf. Von den Hochpunkten des Gebietes kann man bei klaren Wetterbedingungen die Hügelkette des Harzes mit dem Brocken sehen.

Im Nordosten liegt das Plangebiet mit seiner Schmalseite direkt an der Straße Magdeburger Tor. Im Südosten auf halber Böschungshöhe verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Straßen Magdeburger Tor und Pottkuhlenweg miteinander verbindet.

Südlich des neu zu entwickelnden Baugebietes liegen 5 Grundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut sind.

## 7 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Helmstedt möchte mit dem Plangebiet die Voraussetzungen für ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet schaffen, das sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und über eine gute Verkehrsanbindung verfügt. Bedingt durch das nahe Einkaufszentrum verfügt der Planbereich über eine optimale Nahversorgung. Der sich in der Flutung befindende Lappwaldsee ist fußläufig erreichbar. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Dies ermöglicht, Baugrundstücke zu verhältnismäßig günstigen Verkaufspreisen zu realisieren. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 500 bis 900 qm liegen. Die Grundstücke im nordwestlichen Bereich können variabel zugeschnitten werden.

Aufgrund der Plangebietsform und –breite wird als Erschließung eine Stichstraße gewählt, die als Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet wird. In ihrem Verlauf werden je nach Grundstückszufahrten Parkplätze und Bäume untergebracht. Am Ende des Erschließungssti-ches wird ein Wendepunkt angelegt, an den sich Parkplätze und die öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke anschließt. Um Durchfahrtsverkehr zu vermeiden, wird auf eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den KFZ-Verkehr verzichtet, für Fußgänger und Radfahrer jedoch eine Anbindung zu dem südlich vorhandenen Verbindungsweg vorgesehen. Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht.

Für die Grundstücke an der Straße „Magdeburger Tor“ sind aufgrund der Immissionen (Straßen- und Bahnverkehr, Gewerbe), die auf diese Grundstücke einwirken, eine entsprechende Grundrissgestaltung und Gebäudestellung sinnvoll, die eine Abschirmung der Freiflächen durch die Baukörper ermöglichen. Aufgrund der Größe des Grundstückes an der Einfahrt zum Baugebiet sind hier eher andere Bautypen als das Einfamilienhaus denkbar, z.B. Reihenhaus, Stadtvilla oder eine klassische Zeilenbauweise.



Abb. 4: städtebauliches Konzept

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da es sich mit der umgrenzenden Nutzung vereinbaren lässt und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt werden sollen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gewählt. Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch Nutzungen, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren ihre Wohngebiete grundsätzlich als Allgemeine Wohngebiete geplant.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) P 111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl im WA 1-3 wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten. In der Praxis zeigt sich der zunehmende Wunsch nach altersgerechtem Bauen (Ebenerdigkeit, Bungalow), auch führt die Zunahme an Außendämmung zu einer Reduzierung der Netto – Grundfläche. Aus diesen Gründen wird auf eine Reduzierung der zulässigen Obergrenze verzichtet.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung der GRZ von 0,4 übernommen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der Hanglage, die eine Festsetzung von Bezugshöhen erschwert und ggf. ungleiche Voraussetzungen für die einzelnen Grundstücke schaffen würde, wird auf eine konkrete Höhenfestsetzung verzichtet und stattdessen die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Da der Stadt eine Interessensbekundungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorliegt, aber auch häufig der Wunsch besteht, Einfamilienhäuser in baurechtlich zweigeschossiger Form zu errichten, werden zur Erhöhung der Angebotsvielfalt sowohl Flächen, die eine Zweigeschossigkeit erlauben (WA 1 + 2), als auch Flächen, die auf ein Geschoss beschränkt sind (WA 3), vorgesehen.

In den eingeschossigen Bereichen (WA 3) kann es aufgrund der Hanglage sinnvoll sein, das Kellergeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss zuzulassen, wenn zumindest an einer Gebäudeseite der Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt bleibt.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die bestehende Festsetzung übernommen und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 beibehalten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Baugrenzen werden ebenfalls mit 3 m bzw. 5 m nach den Vorgaben aus den Bodengutachten festgesetzt. Laut dem Bodengutachten sollten vorsorglich die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

Um die relativ schmalen Straßenräume in ihrer Wirkung nicht einzuengen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Verkehrsflächen und zugewandter Baugrenze Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

Im Bestandsbereich des BP P111 (WA 4) wird die überbaubare Fläche erweitert. Im Nordosten werden die Baugrenzen auf die jetzigen Grundstücksgrenzen verlegt, im südlichen Planbereich werden die bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Für diese Flächen ist eine Entwässerung nur unter Zuhilfenahme besonderer technischer Mittel (Pumpen) möglich, weshalb damals (1983) eine Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen wurde. Heute wird man diese Entscheidung den jeweiligen Eigentümer überlassen, ob er die Zusatzkosten für die Entwässerung tragen möchte oder diesen Bereich lieber unbebaut lässt.

- **Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

Die Tragfähigkeit der Böschungen wurde durch ein Bodengutachten überprüft. Das Gutachten empfiehlt vorsorglich folgende Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten einzuplanen:

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

Daher werden auf den Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO ausgeschlossen.

- **Bauweise**

Da im nördlichen Plangebiet im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1+2 Mehrfamilienhäuser nicht ausgeschlossen werden sollen, wird hier eine Bauweise von über 50 m zugelassen.

- **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In dieser Fläche ist die Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und sonstigen Plätzen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig, da in diesem Bereich die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Hier ist eine Nutzung der Freiflächen nur eingeschränkt möglich.

- **Leitungsrechte**

Im und am Rande des Plangebietes in nördlicher und südöstlicher Richtung verläuft eine Druckleitung der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) für die ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingeräumt wird.

- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün**

In diesem Bereich sind Heckenbeete vorhanden, die auch zukünftig als optische Abgrenzung zwischen Plangebiet und Straße „Magdeburger Tor“ erhalten werden sollen. Darüber hinaus hat die Fläche eine ökologische Funktion. Die Pflege erfolgt durch die Stadt Helmstedt. In dieser Fläche liegt auch ein Abschnitt einer Abwasserdruckleitung.

## **9 Verkehrserschließung**

Die Erschließung vom Magdeburger Tor aus erfolgt über einen neuen Kreisverkehr, der in der Einmündung zum Einkaufszentrum Magdeburger Berg entsteht. Es wird eine Wohnstraße ausgebildet; im Einfahrtsbereich vom Kreisel bis zum zweiten Knick in einer Breite von 8,50 m mit einem Fußweg durch Hochbord von der Fahrspur getrennt und ab dort als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 7 m und einer Längsentwicklung von ca. 220 m plus Wendepplatz. Der Wendepplatz hat einen Radius von 22,5 m, so dass Müllfahrzeuge wenden können. Südöstlich des Wendepplatzes werden ca. 5 Stellplätzen vorgesehen. Neben der reinen Erschließungsfunktion dient die Wohnstraße auch dem Parken. In Abstimmung mit den späteren Grundstückszufahrten werden weitere öffentliche Parkplätze geschaffen. Es besteht die Zielsetzung im Rahmen des Endausbaues auch Bäume in den Straßenraum zu integrieren. Die erforderlichen Einstellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung sind auf den Grundstücken unterzubringen. Im Südosten wird vom Wendepplatz über den kurzen Straßenstich ausgehend ein Fuß- und Radweg angelegt, der an den bestehenden Fuß- und Radweg angebunden wird, der die Straße Magdeburger Tor und den Pottkuhlenweg miteinander verbindet. Eine Anbindung an den Pottkuhlenweg für den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr im neuen Baugebiet zu vermeiden. Dieser Verbindungsweg wird jedoch so konzipiert, dass er im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

Die Wohnstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, ohne dass explizite Festlegungen über die Gestaltung des Straßenraumes erfolgen, die Flächen für Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Vom Plangebiet aus ist eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet. An der Straße Magdeburger Tor befindet sich in ca. 220 m Entfernung (gemessen von der Einfahrt des Baugebietes) die Haltestelle „Am Stephani-Friedhof“ der Buslinie 391 der KVG Braunschweig. Eine weitere Haltestelle der gleichen Buslinie befindet sich im Einfahrtsbereich zum Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ in ca. 150 m Entfernung. Die Buslinie 391 fährt zum Bahnhof, zum Marktplatz (Innenstadt) und zur Werner-von-Siemens-Straße (Real). Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1.600 m, die Entfernung bis zur Innenstadt (Marktplatz/Rathaus) beträgt ca. 1.700 m.

## 10 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**

Die Versickerungseignung der anstehenden Oberbodenschichten ist für eine dezentrale Versickerung nur bedingt geeignet. Sollen Versickerungsanlagen gebaut werden, müssen die Verhältnisse durch objektbezogene Untersuchungen an den genauen Standorten von geplanten Versickerungsanlagen im Einzelfall überprüft werden. Aus diesem Grund wird auf Festsetzungen, die eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser fordern, verzichtet. Die neu zu erstellenden Kanäle für eine zentrale Regenentwässerung werden am tiefsten Punkt des Plangebietes im Nordosten an das bestehende Kanalnetz in der Straße Magdeburger Tor angebunden.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. Die neu zu erstellenden Kanäle werden ebenfalls im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz angebunden. Damit die Kanäle nicht zu tief unter Grund gebracht werden müssen (Kosten), soll das Gelände modelliert werden. Ziel ist, die 151 m Linie als höchsten Punkt des Geländes zu erhalten (z.Zt. liegt der höchste Punkt auf 153,9 m). Die Erdmassen sollen auf der Fläche verteilt werden.

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

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 die Deutsche Telekom, die ihre Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

- **Alternative Energiequellen**

Das Plangebiet liegt aufgrund der möglichen hohen Schichtenwasserstände in einem Gebiet, in dem die Nutzung von Erdwärme „bedingt zulässig“ ist. Wenn entsprechende alternative Energiequellen zur Beheizung oder Kühlung der Gebäude genutzt werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für Sonden- als auch für Kollektoranlagen erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Umweltministeriums (Download unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)).

## 11 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Beeinflussungsbereich der ehemaligen Braunkohlegewinnung „Grube Weichsel“.

Dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen weder Grubenrisse noch anderweitige Informationen über diesen Gewinnungsbetrieb vor. Daher können keine Aussagen zu potentieller Beeinflussung oder Standsicherheit des Gebirges im Planbereich gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, untersucht wurden. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Hierbei wurden die Emissionen der Straße „Magdeburger Tor“, der Bundesstraße 1 im Süden, der weiter nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke und die des Gewerbelärmes vom Einkaufszentrum „Magdeburger Berg“ berücksichtigt. Daraus wurden Empfehlungen für das geplante Wohngebiet erarbeitet.

Im Plangebiet ergeben sich für den **Verkehrslärm** tags Beurteilungspegel von rund 48 dB(A) bis 63 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im nordöstlichen Bereich, maßgeblich sind dort die Geräusche der unmittelbar angrenzend verlaufenden Straße „Magdeburger Tor“. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 54 dB(A). Neben der Straße „Magdeburger Tor“ wirken vor allem nachts die Geräusche der Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg relevant ein.

Die Überschreitung der **Tagwerte** der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete beschränkt sich auf einen max. 36 m breiten Streifen parallel zur Straße „Magdeburger Tor“. Da eine Druckleitung parallel zur Straße „Magdeburger Tor“ verläuft, und diese nicht überbaut werden darf, wird ein ca. 16 m breiter Streifen an der Straße „Magdeburger Tor“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerdem verläuft in diesem Streifen die Erschließungsstraße, die hier eine Breite von 8,5 m hat. Ein etwa 10 – 20 m breiter Streifen auf den Flächen im WA1 liegt damit in einem Bereich, der tagsüber Beurteilungspegeln zwischen 55 und 59 dB(A) ausgesetzt ist (siehe Abb.5).

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete vorrangig bei Schaffung von besonders ruhigen Wohnlagen empfohlen. Da das Plangebiet in eine gute Infrastruktur eingebunden ist, die Geräusche mit sich bringt (Straßen, Nahversorgung Magdeburger Berg), kann hier keine besonders ruhige Wohnlage entstehen, dennoch müssen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete tagsüber mit 59 dB(A) festgelegt. Auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt, sind der Gutachter und der Plangeber der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ebenfalls für eine sachgerechte Abwägung mit herangezogen werden können.

Insofern bleibt für die Grundstücke im WA 1 festzuhalten:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags (55dB(A)) werden überschritten.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (in denen auch Wohnen zulässig ist) tags (60 dB(A)) werden unterschritten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) werden eingehalten.

Mögliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz:

- Errichtung einer Lärmschutzwand
- Errichtung eines Lärmschutzwalles

Auf den Flächen im WA 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zu etwa der Hälfte der Fläche (südöstlich der Erschließungsstraße) und zu etwa  $\frac{3}{4}$  der Fläche (nordwestlich der Erschließungsstraße) überschritten. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen könnte auf diesen Grundstücken zu einer Einhaltung der Orientierungswerte führen, jedoch würden diese Maßnahmen die Erschließungskosten für die Käufer deutlich erhöhen. Die Ausrichtung der Grundstücke lässt Gebäudestellungen zu, die Freiflächen im Südwesten generieren. Da über die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken eine gute Abschirmung für die Freibereiche erreicht werden kann und da Teile der Grundstücksflächen in Bereich liegen, in denen die Immissionswerte unterhalb der Orientierungswerte der DIN liegen (siehe Abb. 6), wird der Verzicht auf aktiven Schallschutz für vertretbar gehalten.

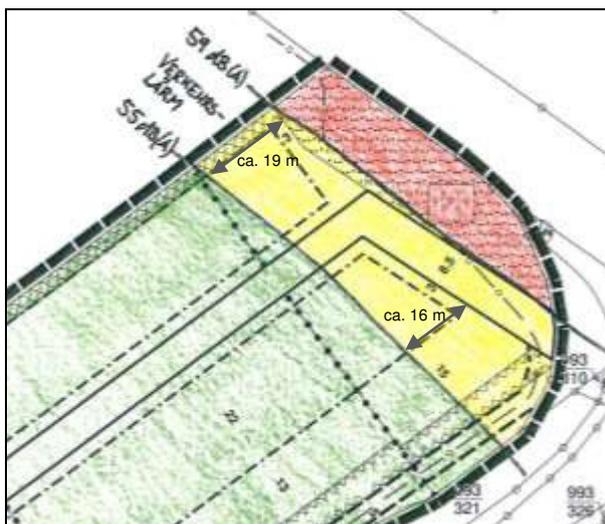


Abb. 5: Verkehrslärm – tags



Abb. 6: Verkehrslärm – tags – Abschirmung

Durch die vorstehend genannten Maßnahmen sieht der Plangeber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Satz 1 Nr.1 BauGB hergestellt. Wie in § 1 (5) BauGB gefordert, zieht der Plangeber die Innenentwicklung der Außenentwicklung vor, er hält die oben vorgenommene Abwägung der Immissionskonflikte für vertretbar.

Die **Nachtwerte** der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden quasi im gesamten Plangebiet überschritten, so dass bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.

Das Gutachten führt hierzu aus (*Auszug*):

*Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:*

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tab. 1: Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989)

(2) In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

(3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Da die Anforderungen an Außenbauteile schon aus Wärmeschutzgründen so hoch gesetzt sind, dass diese Bauteile auch den Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen, wird auf textliche Festsetzungen verzichtet. Das schalltechnische Gutachten führt hierzu aus (Auszüge):

„In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich.“

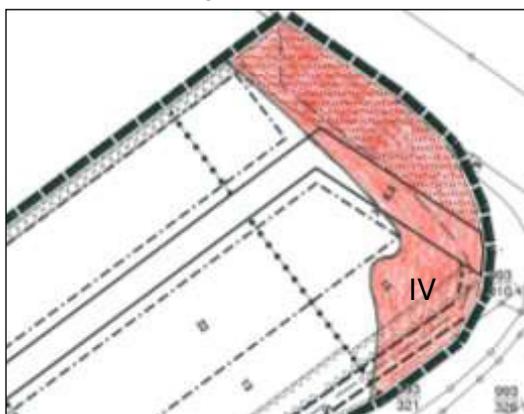


Abb. 7: Lärmpegelbereich IV

Im Lärmpegelbereich IV liegen keine Bauflächen, sondern die öffentlichen Grünfläche, die Erschließungsstraße sowie ein sehr kleiner Teil des nordöstlichen Grundstückes im WA1 außerhalb der Baugrenzen. Daher werden keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Auf die Festsetzung von schalldämpfenden Lüftungsanlagen wird verzichtet, da es den zukünftigen Bewohnern vorbehalten bleibt, ob sie solche Anlagen benötigen oder temporäre Stoßlüftung bevorzugen.

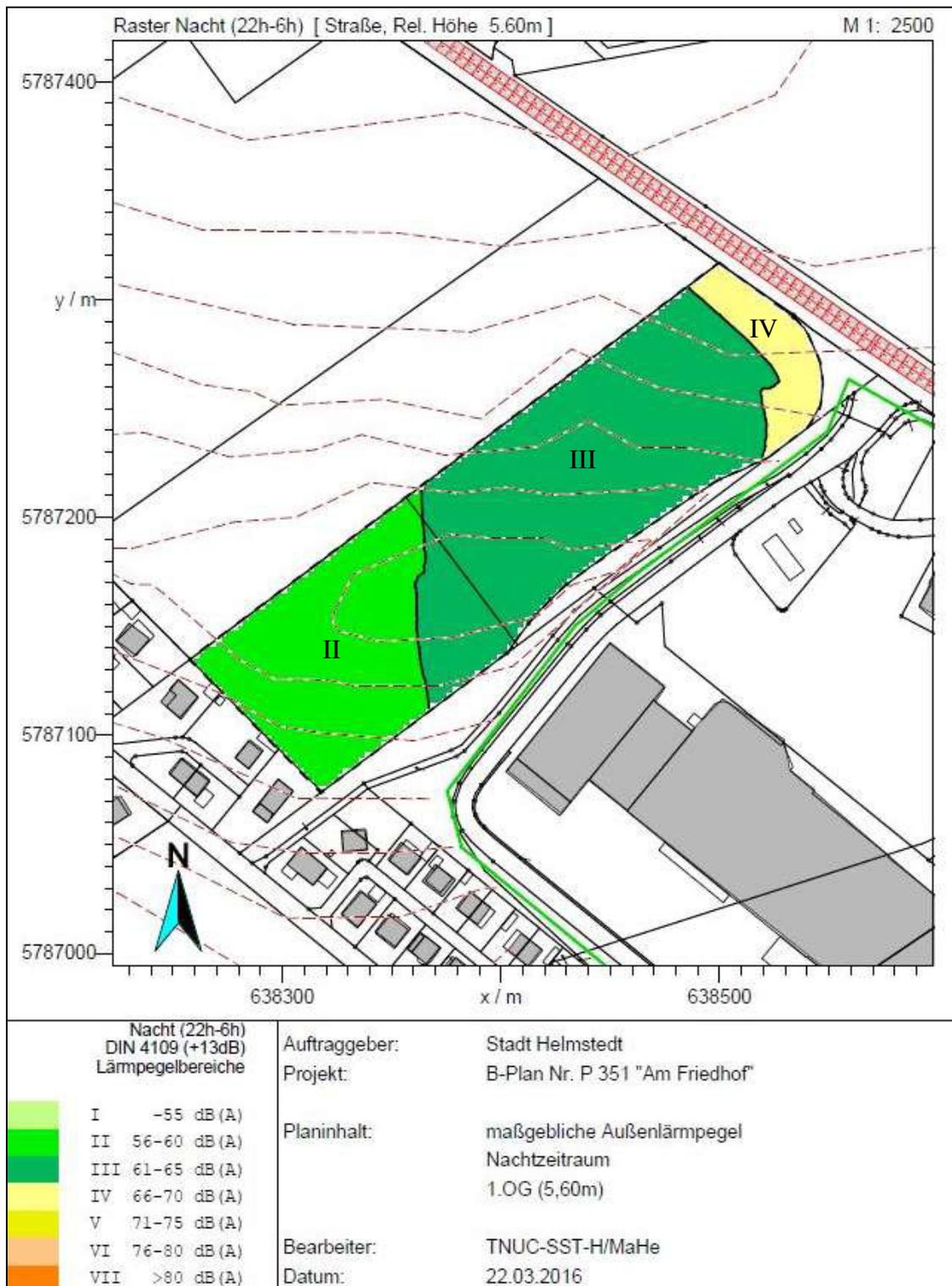


Abb.8: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anhang 5, Seite 4) Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord März 2016

Für den **Gewerbelärm** wurden die Nutzungen des Einkaufsparks „Magdeburger Berg“ schalltechnisch untersucht. Ergebnis ist, dass im südlichen und westlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Im östlich gelegenen Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zum Teil überschritten.

Vom TÜV Nord wurde eine mögliche Variante mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme berechnet. Die Schallschutzmaßnahme umfasst die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im östlichen Plangebiet die Errichtung von Wohnbebauung bis zum 1. Obergeschoss möglich wäre. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete würden dabei noch eingehalten werden. Die Baugrenzen sind so zu legen, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist.

Der Plangeber hat sich gegen die Errichtung einer Schallschutzwand entschieden, da die dort verlaufende Druckleitung ein konstruktives Problem darstellt (Erhöhung der Kosten), die Topographie dagegen spricht (die Wand stünde am Hochpunkt des Grundstückes, was das Wohngefühl negativ beeinflussen könnte) und nur 5 Grundstücke betroffen sind (für sich die Grunderwerbskosten deutlich erhöhen würden). Stattdessen werden die Grundstücke in diesem Bereich so geschnitten, dass die Baufelder im Bereich ohne Immissionen aus dem Gewerbelärm liegen. Für die Gartenbereiche, die durch Gewerbelärm belastet sind, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den Flächen mit der Umgrenzung, der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig. Dies dient dem Schutz vor Gewerbelärm.

## **13 Baugrundgutachten**

Um Aussagen über die Tragfähigkeit der Böschungen zu erlangen und um Aussagen über die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Wohnbebauung treffen zu können, hat die Stadt Helmstedt das Ingenieurbüro BGA aus Braunschweig mit einem bautechnischen Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

### **Standsicherheit der Böschungen** (Auszug aus dem Gutachten):

*Die Standsicherheit wurde exemplarisch für den höchsten Böschungsabschnitt zwischen dem geplanten Baugebiet und dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet / Einkaufszentrum überprüft. ... Ergebnis:*

*Vorsorglich sollten die folgenden Mindestabstände von Gebäuden zu den Böschungskanten eingeplant werden:*

- 5 m auf der Südostseite (Böschung zum Gewerbegebiet / Einkaufszentrum)
- 3 m auf der Nordwestseite (Böschung zum Friedhof)

*Die Standsicherheit böschungsnaher Gebäude ist ferner im Einzelfall unter Berücksichtigung der objektbezogenen Baugrunduntersuchung, der gewählten Gründungsart und Gründungstiefe und der jeweils maßgebenden Lasten nachzuweisen.*

*Auf der Südostseite dürfte sich der o.g. Mindestabstand voraussichtlich schon aufgrund des erforderlichen Abstandes zur dort verlegten Druckleitung ergeben.*

### **Generelle Beurteilung der Bebaubarkeit** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Der Baugrund wird überwiegend von gut tragfähigen Sanden aufgebaut. Nur lokal liegen in größerer Stärke und in geringer Tiefe mäßig tragfähige Ton- und Schluffschichten vor. Bei diesen Verhältnissen kann das Gebiet uneingeschränkt entsprechend [8] (städtebauliches Konzept) mit Einfamilienhäusern bebaut werden.*

*Weder die Erkundung noch die Angaben in [9] (NIBIS-Kartenserver beim LBEG) haben Hinweise auf das Vorliegen etwaiger Altablagerungen oder sonstiger Altlastenverdachtsflächen in dem Planungsbereich ergeben.*

*Auch unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich daher keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit.*

*Die Gründung von Gebäuden kann auf bewehrten Fundamenten oder auf statisch bemessenen Stahlbetonplatten erfolgen. Die frostsichere Gründungstiefe sollte mit mind. 1,0 m veranschlagt werden. Bei Einlagerungen von Schluff oder Ton dicht unter der Gründungssohle kann sich lokal ein Bodenaustausch in voraussichtlich geringem Umfang als notwendig erweisen.*

*Einzelheiten sind im Rahmen objektbezogener Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen festzulegen.*

*Die in dem Bereich anstehenden Sande sind nicht „stark durchlässig“ i.S. von DIN 18195-1. Ferner liegen bereichsweise Einlagerungen aus Schluff und Ton mit sehr geringer Durchlässigkeit vor. Es muss daher mit „zeitweise aufstauendem Sickerwasser“ i.S. von DIN 18195-1 gerechnet werden. Zur Trockenhaltung der Gebäude sind entsprechende Abdichtungen und ggf. Dränanlagen vorzusehen.*

### **Grundwasserverhältnisse** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Bis zu den Erkundungstiefen von 4 m wurde in den Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Dieser ist erst in weitaus größerer Tiefe zu erwarten.*

*Der Grundwasserspiegel wird in dieser Position u.a. vom stark abgesenkten Wasserspiegel in dem ehemaligen Tagebau Helmstedt bzw. im Lappwaldsee beeinflusst.*

*Nach ergiebigen Niederschlägen kann sich auf den Schluff- und Tonlagen zeitweise versickerndes Regenwasser ansammeln (sog. „Stauwasser“ bzw. "Schichtenwasser"). Eine derartige Wasseransammlung wurde in der Kleinrammbohrung 8 festgestellt (s. Schichtprofilverzeichnis). Zur Tiefe folgen jedoch auch hier lediglich bodenfeuchte Sande, die nicht wassergesättigt waren. Bis in die bautechnisch relevanten Tiefen ist in dieser morphologischen Position nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel in den Sanden auszugehen.*

### **Schadstoffbelastung der Böden** (Auszüge aus dem Gutachten):

*Die Ergebnisse der chemischen Analysen gehen im Detail aus den Prüfberichten in der Anlage 7 hervor. In der Anlage 8 sind die wesentlichen Ergebnisse den Zuordnungswerten gemäß [10] (LAGA – TR Boden (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – 1.2 Bodenmaterial) gegenübergestellt.*

*Abgesehen von dem braunkohlehaltigen Ton sind die Böden annähernd schadstofffrei. Der braunkohlehaltige Ton ist mit Kupfer sowie geringfügig mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen belastet (Wert für MKW möglicherweise auf Querempfindlichkeit des Messverfahrens zurückzuführen). Außerdem ist der Anteil an organischem Kohlenstoff (TOC) stark erhöht, und der pH-Wert des Eluats ist sehr niedrig.*

## **Fazit:**

Wird bei Gründungsarbeiten braunkohlehaltiger Ton angetroffen, so muss dieser entsorgt werden. Mögliche Vorgehensweisen hierzu werden auf S. 20 des bodentechnischen Gutachtens ausgeführt.

Die teilweise auftretenden Schichten aus braunkohlehaltigem Ton werden voraussichtlich zu Mehrkosten im Kanalbau und Straßenbau führen.

Die Grundstückseigentümer, die einen Keller bauen wollen, werden ggf. ebenfalls eine Entsorgung vornehmen müssen.

## **14 Umweltbelange**

### **• Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Da die betrachtete Fläche bisher nur landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume für die Erholung verzichtbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden negative Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit im Wohn- und Arbeitsbereich des Plangebietes verhindert (s. 10 Immissionsschutz).

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

Um der Bedeutung des Artenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt. Dadurch kann abgeschätzt werden, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erfolgen hat.

*Auszug aus dem Gutachten:*

#### Erfassungsergebnis

*Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel wurden nicht nachgewiesen. Für Feldlerchen und Wachteln ist der hohe an das Vorhabengebiet grenzende Baum- und Strauchbewuchs hinderlich. Rebhühner tolerieren Bäume und Sträucher nur, wenn es sich um Hecken in größerer Feldflur handelt. Dann werden die Hecken zum Verstecken oder auch zum Nahrungserwerb genutzt. Die Bedingungen sind vor Ort nicht gegeben.*

*Feldhamsterbaue wurden nicht festgestellt.*

*Auf dem Acker wurde ein Schermausbau und am südlichen Rand wurde eine Abfolge von Schermausbauen festgestellt. Eine Schermaus schaute heraus.*

*Die Baue der Schermaus sind oft verschlossen, so dass wahrscheinlich nicht alle erkannt wurden.*

#### Fazit

*Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist entbehrlich. Aufgrund des fehlenden Vorhandenseins prüfungsrelevanter Arten wie beschrieben besteht hier auch keine Notwendigkeit, Wirkfaktoren des Vorhabens auf solche Arten hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit darzulegen, zu jenen Vermeidungs-/Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaß-*

*nahmen („CEF-Maßnahmen“) vorzuschlagen und eine zusammenfassende Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen vorzulegen. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG kann nicht erforderlich werden.*

- **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist als Bodentyp für das Plangebiet ein Pseudogley ausgewiesen. In der Ingenieurbiologischen Karte von Niedersachsen sind für das Plangebiet mäßig bis gut konsolidierte feinkörnige, bindige Sande ausgewiesen. Die Bodenstrukturen konnten durch ein bautechnisches Bodengutachten aus dem September 2017 bestätigt werden. Die oberste Schicht bildet Oberboden, gefolgt von Sanden mit Schluff und Toneinlagen. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Böden abgesehen von geogen bedingten braunkohlehaltigen Tonen schadstofffrei sind. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als Mittel angegeben (NIBIS-Kartenserver). Die potenzielle Erosionsgefährdung des Bodens wird als hoch eingeschätzt, bedingt durch das nach Südwest und Nordost abfallende Gelände. Insgesamt ist der Boden aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung als stark überprägter Naturboden anzusprechen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden durch Überbauung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

- **Schutzgut Wasser- Oberflächenwasser und Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Bis zu einer Erkundungstiefe von 4 m wurde durch die Kleinrammbohrungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Nach starken Niederschlägen kann sich auf den Tonlagen aber Stauwasser bilden.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als negative Umweltauswirkung zu beurteilen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Ton- und Schluffanteile in weiten Bereichen des Gebietes nur bedingt möglich. Aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse über das Gebiet verteilt wäre die Möglichkeit zur Versickerung kleinörtlich bezogen auf einzelne Baugrundstücke im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu überprüfen und zu bemessen.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Von der zukünftigen Bebauung durch Nachverdichtung sind aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der Bebauungsstruktur mit ausreichend großen Gartenflächen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringen Umfang zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Lage des Plangebiets lässt sich dem innerstädtischen Bereich zuordnen. Durch die Bebauung des Plangebietes, im Zuge der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftbestandteile. Die planerischen Absichten üben daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Bodendenkmale sind der Stadt Helmstedt für das Plangebiet nicht bekannt, insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

- **Eingriffsregelung**

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 10 000 qm ist, kann der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, so dass aus den oben erwähnten Gründen auf eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

## 15 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	29.169	2,91	100,0
Bauflächen (WA 1-3)	21.115	2,11	72,4
Bauflächen (WA 4) – Bestand aus BP P111	3.913	0,39	13,4
öffentliche Grünfläche (Gestaltungsgrün)	992	0,10	3,5
Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfäche neu	2.708	0,26	9,0
.....Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	64	0,01	0,2
Straßenverkehrsfäche Bestand	447	0,04	1,5

## 16 Kosten

Die Stadt Helmstedt ist im Besitz des Grundstückes. Die Erschließungsmaßnahmen werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Bau- und Planungskosten der Baustraße	360.000 €
Bau- und Planungskosten Endausbau	300.000 €
Bau- und Planungskosten Entwässerung	290.000 €

Außerdem ist noch mit weiteren Kosten zu rechnen:

Bau- und Planungskosten Kreisverkehrsanlage (außerhalb des Plangebietes)	315.000 €
---	-----------

Die Stadt wird die Grundstücke selbst vermarkten, mit dem Ziel die anfallenden Kosten zu refinanzieren.

## **Bebauungsplan Nr. P 351 „Am Stephani - Friedhof“**

**[im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB)]**

---

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB, Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB**

---

### **Planungsrelevante Stellungnahmen**

#### **1. Landkreis Helmstedt, 29.01.2019**

...

zum Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 09.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge zu verschiedenen Aspekten mitgeteilt. Diese Stellungnahme habe ich unter dem 07.05.2018 in Bezug auf Fragen des Schallschutzes ergänzt, nachdem mir das zu dem Plan eingeholte schalltechnische Gutachten zur Verfügung gestellt worden war. Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals in einer Reihe von Punkten geändert worden: So soll die für die innere Erschließung des Planbereiches bestimmte Straße nunmehr an ihrem östlichen Ende nach Süden abknicken und in einen Kreisverkehrsplatz münden, der außerhalb des Planbereiches liegen wird und nur in dem „städtebaulichen Konzept“ auf Seite 5 der Entwurfsbegründung dargestellt ist. Auf das „Urbane Gebiet“ im östlichen Teil des Planbereiches soll zu Gunsten eines „Allgemeinen Wohngebietes“ verzichtet werden, das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll für den gesamten neu überplanten Bereich gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung angehoben werden, und auch bei den textlichen Festsetzungen haben sich Veränderungen ergeben. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich in meiner oben genannten Zuständigkeit wie folgt.

Es bleibt dabei, dass es sich um einen Bebauungsplan handeln soll, der unter Anwendung des § 13 b BauGB aufgestellt werden soll; daraus folgt der Verzicht auf den Nachweis von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Diese Vorgehensweise hatte ich in meiner vorausgegangenen Stellungnahme mit Bedauern akzeptiert.

Andererseits hatte ich auf die herausgehobene Bedeutung des Artenschutzes hingewiesen, die sich aus der Nachbarschaft des Friedhofes einerseits und ausgedehnter Kleingartenanlagen andererseits mit jeweils umfangreichen Gehölzbeständen begründet. Auf diesen Hinweis reagiert die Entwurfsbegründung inzwischen in ihrem Abschnitt 14 mit einem Zitat aus einem eingeholten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, in dem die Erforderlichkeit weiter gehender Untersuchungen verneint wird. Die Verbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig davon natürlich weiterhin, es kann nunmehr jedoch angenommen werden, dass die Planungsabsicht durch die artenschutzrechtlichen Verbote nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden wird.

Zur Problematik des Schallschutzes ist die Entwurfsbegründung im Abschnitt 12 umfangreich ergänzt worden. Die darin dargestellte Abwägung rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen damit, dass in den Lärmpegelbereich IV bezüglich des Verkehrslärms keine überbaubaren Flächen fallen. Für die daran anschließenden Flächen könne davon ausgegangen werden, dass

einerseits zumindest die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der „Verkehrslärmschutz-Verordnung“ für „Allgemeine Wohngebiete“ eingehalten werden, die die Rechtsprechung als Obergrenze für den Abwägungsspielraum betrachtet, und andererseits die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden für den Lärmpegelbereich III zugleich auch einen hinreichenden passiven Schallschutz gewährleisten; dagegen habe ich keine Bedenken. Für den Verzicht auf eine vom Gutachter diskutierte 3 m hohe Schallschutzwand, die das geplante Baugebiet gegenüber den Schallimmissionen des Einzelhandelsstandortes abschirmen würde, werden tragfähige Gründe genannt; dazu gehören die statt dessen vorgesehene restriktive Begrenzung der überbaubaren Fläche in einem Teilbereich und die Nutzungsbeschränkungen aus der (aktuellen) textlichen Festsetzung Nr. 5.

Diese ist allerdings aus meiner Sicht unnötig umständlich formuliert und kann missverstanden werden. Ich lese sie so, dass auf den „von Bebauung frei zu haltenden Flächen“ bauliche Anlagen, die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Freiflächen wie Terrassen oder Freisitze nicht zulässig sein sollen.

Der zweite Teil der heutigen textlichen Festsetzung Nr. 3 ist zwischenzeitlich meiner Empfehlung folgend gestrichen worden; damit ist mein diesbezüglicher Hinweis erledigt.

Die flächenhafte Signatur für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist inzwischen sowohl in der Planzeichnung als auch in der Planzeichenerklärung ergänzt worden, auch mein diesbezüglicher Planungsbeitrag ist also erledigt.

Zu Bodenverunreinigungen liegen mir keine neuen Erkenntnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Meine Hinweise zur Beseitigung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gelten unverändert weiterhin. Darin hatte ich insbesondere darauf hingewiesen, dass sich bei der beabsichtigten zentralen Ableitung eine Änderung der Einleitmenge in der bestehenden Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter als erforderlich erweisen kann.

Auf meinen Planungsbeitrag zur Erdwärmenutzung aus der vorausgegangenen Stellungnahme hin ist ein zusätzlicher Absatz an den Abschnitt 10 der Entwurfsbegründung angefügt worden. Interessierte Bauherrschaften finden darin einen Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlicher Erlaubnis als Voraussetzung für die Erdwärmenutzung. Ich rege an, ergänzend dazu auch auf den bereits erwähnten Leitfaden zur „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ hinzuweisen, um das Informationsangebot zu vervollständigen.

Bezüglich der Kostenbelastung, die der Stadt aus der Realisierung des Baugebietes entstehen wird, enthält die Entwurfsbegründung inzwischen in ihrem Abschnitt 16 nähere Angaben. Die dort mitgeteilten Zahlen lassen erwarten, dass die absehbare Kostenbelastung für die Stadt tragbar sein wird.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist so richtig verstanden und wird entsprechend beibehalten.

In der Begründung wird unter Punkt 10 Ver- und Entsorgung „alternative Energiequellen“ zusätzlich der Hinweis auf den Leitfaden zur „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ aufgenommen.

## 2. IHK Braunschweig, 09.01.2019

...

Sofern sichergestellt ist, dass die im Bereich der Einzelhandelsagglomeration „Magdeburger Berg“ gelegenen Betriebe durch den Immissionsschutzanspruch der künftigen Bewohner des Plangebietes keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erleiden haben, bestehen von unserer Seite gegen die o.g. Bebauungsplanung keine Bedenken.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan „Magdeburger Tor“ hat weiterhin Bestand, in dessen Zulässigkeit können sich die Betriebe auch künftig entwickeln.

## 3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 05.04.2018/04.01.2019

...

der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 250 m nördlich der Bundesstraße 1 im Abschnitt 1028 in der Gemarkung Helmstedt aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Stadtstraße „Magdeburger Tor“.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

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

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

...

...

gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4(1) BauGB vom 05.04.2018 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplanentwurf in straßen- und verkehrlicher Hinsicht zu.

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### **4. Telekom, 04.04.2018/ 07.01.2019**

...

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

...

wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 04.04.18 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Bitte beachten Sie besonders unsere Trassenanlagen in der Magdeburger Str. hinsichtlich des geplanten Kreisverkehrs.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Telekom erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### **5. Vodafone Kabel Deutschland, 29.01.2019**

...

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### **6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 17.05.2018**

...

Das geplante Bauvorhaben liegt im Gebiet des ehemaligen Braunkohlenabbaus Grube Weichsel. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

...

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 7. Purena, 30.01.2019

...

die uns mit Schreiben vom 19.12.2018 übersendeten Unterlagen zu o.g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

Danach ist geplant die Erschließung des o.g. Gebietes mit Trinkwasser aus Richtung Pottkuhlenweg bis zum Magdeburger Tor als Ringleitung umzusetzen. Diese erfolgt gemeinsam mit der Erschließung Strom und Gas.

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

...

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Purena erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

## 8. Avacon, 21.01.2019

...

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 19.12.2018 übersandten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplan „Stephanie - Friedhof“ der Stadt Helmstedt haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, sollte dieses vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

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.

Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.

Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen.

Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.

Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:

- a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH <http://www.avacon.de>
- b) Portal direkt <http://www.planauskunftsportal.de/>

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Avacon erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

## Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die zu einer Stellungnahme aufgefordert wurden:

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zweckverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 29.01.2019
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 08.01.2019
Helmstedter Revier GmbH	keine Stellungnahme
NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 04.01.2019
LGLN, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 07.01.2019
NFA Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 17.01.2019
Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	keine Stellungnahme
Arbeitsamt Helmstedt	keine Stellungnahme
Landeskirchenamt	keine Stellungnahme
Bischhöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
Landesverband der jüdischen Gemeinden	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	Stellungnahme vom 07.01.2019
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 29.01.2019
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 01.02.2019
Niedersächsisches Landvolk	Stellungnahme vom 30.01.2019
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 09.01.2019
Handwerkskammer	Stellungnahme vom 18.01.2019
Wasserverband Weddel-Lehre	keine Stellungnahme
Kraftverkehrsgesellschaft	keine Stellungnahme
Polizeiabschnitt Helmstedt	keine Stellungnahme
Avacon AG	Stellungnahme vom 21.01.2019
Purena GmbH	Stellungnahme vom 30.01.2019
E.ON Netz GmbH	keine Stellungnahme
Tennet TSO GmbH	keine Stellungnahme
Feldmarkinteressentschaft Helmstedt	keine Stellungnahme
Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme

### Nachbargemeinden

Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
Stadt Schöningen	keine Stellungnahme
Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 08.01.2019
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	keine Stellungnahme

### Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Keine Stellungnahmen