

V o r l a g e

An den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;
63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Braunschweiger Straße/Harsleber
Torstraße“
- Feststellungsbeschluss -**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Verkauf des Grundstückes an der Braunschweiger Straße (ehemaliger Posthof) beschlossen, um den Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 335 wird innerhalb des Innenbereiches der Kernstadt die Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung vom 03.02.2023 bis einschließlich 15.03.2023 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägerschaft öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.01.2023 und Fristsetzung bis zum 28.02.2023.

Der Plan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023 in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen. Die während der öffentlichen Auslegung erfolgten Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in die Begründung aufgenommen und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und die Trägerschaft öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2023 und Fristsetzung bis 08.12.2023 beteiligt worden.

Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

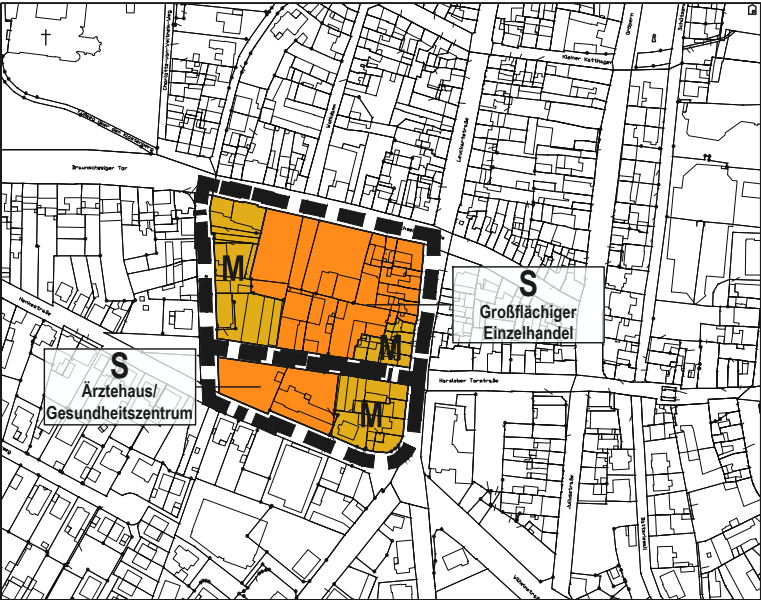
1. Der Abwägung, der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 3(1), 4(1) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlage 3).
2. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung (§§ 3(2), 4(2) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlage 4).
3. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße" wird beschlossen. Der Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlagen

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Begründung, Abwägung der Stellungnahmen



Planzeichnungs-erklärung
(BauNVO 2023, PlanZV)

Neue Darstellung

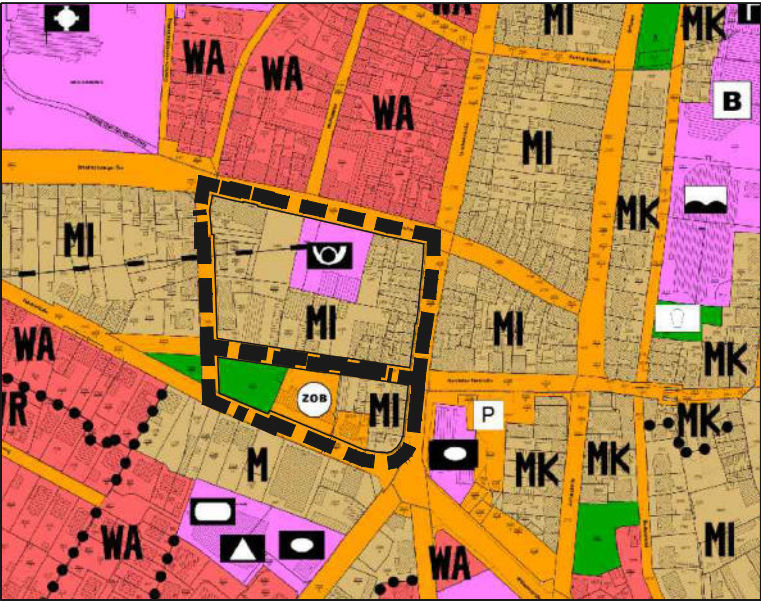
Art der baulichen Nutzung

- M Gemischte Bauflächen
- S Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- [Symbol] Lage des Änderungsbereichs der 63. Änderung

Fassung vor der 63. Änderung
dient der Information und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens



wirksame Darstellung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- [Symbol] Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- [Symbol] Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen
- [Symbol] Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- [Symbol] Zentraler Omnibusbahnhof

Grünflächen

- [Symbol] Grünfläche

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2017)



M 1:5.000

Stadt
Helmstedt
Flächennutzungsplan
63. Änderung
E 335 Braunschweiger Straße /
Harsleber Torstraße

Stand: Feststellungsbeschluss

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans

„Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“

Stand: 01/ 2024
Feststellungsbeschluss

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

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

Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Bauflächen	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Immissionsschutz	9
2.4 Natur und Landschaft	10
2.5 Bodenschutz	11
2.6 Denkmalpflege	11
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2 Entwicklungsprognose	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	17
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
3.3.4 Quellenangaben	20
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	21
5.0 Flächenbilanz	21
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
8.0 Zusammenfassende Erklärung	23
8.1 Planungsziel	23
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung	23
9.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens an der Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Stadt zählt aktuell rd. 25.300 Einwohner auf einer Fläche von rd. 49 ha. Die Stadt ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt im Einzugsbereich der Großstädte Braunschweig, Magdeburg und Wolfsburg.

Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz bildet die durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn (BAB) A 2 (Hannover – Berlin) mit insgesamt 4 Autobahnanschlussstellen. Eine weitere verkehrswichtige Straßenanbindung bilden die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – Halberstadt). Zusätzliche straßenverkehrliche Einbindungen des klassifizierten Straßenverkehrsnetzes bestehen über Landes- und Kreisstraßen.

Eine Anbindung an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG besteht über den Bahnhof Helmstedt, der auch ICE-Haltepunkt der elektrifizierten Strecken Hannover/ Berlin bzw. Hannover/ Halle/ Leipzig ist. Die Flughäfen Hannover (ca. 100 km), Braunschweig-Wolfsburg (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 50 km) sind damit sehr gut zu erreichen.

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

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele in Bezug auf den Einzelhandel und der medizinischen Versorgung der Bevölkerung. Betroffen von der Planänderung sind Flächen in einer Größe von rd. 1,09 ha innerhalb des zentralen Stadtkerns, die im Sinne der Entwicklungsabsichten der Stadt neu bebaut werden sollen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Als Teil des Landkreises Helmstedt gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Helmstedt ist hier – abgeleitet aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) für das Bundesland Niedersachsen – Mittelzentrum. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) haben Mittelzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern. Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2008 weist der Stadt die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ (III 2.4 (10)) und „Tourismus“ (III 2.4 (10)) zu. Hiermit werden die Lage der Stadt am Lappwald als „Vorsorgegebiet für die Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie die Entwicklungsvorstellungen zur Nachnutzung des Tagebergbaus im Bereich des Helmstedter Sees, der „Vorsorgegebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ ist, besonders herausgestellt.

Die vorerwähnten Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn AG ist „Vorranggebiet Haupt-eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)“ (IV 1.3 (2)) mit einem „Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion“ (IV 1.3 (2) und (4)). Die BAB A 2 mit ihren Anschlussstellen

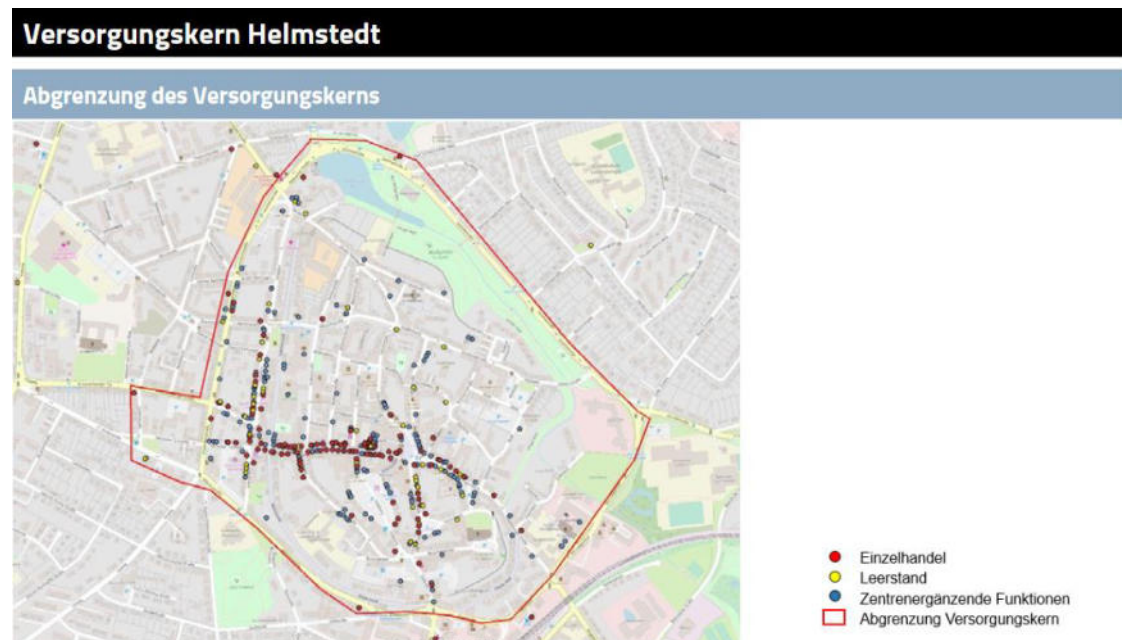
¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

ist „Vorranggebiet Autobahn“ bzw. „Anschlussstelle“ (IV 1.4 (2)). Die Bundesstraße B 1, B 244 und B 245 sind als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt.

Der Änderungsbereich und seine unmittelbare Umgebung sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt.

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK)

Nach dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018²⁾, ist der Änderungsbereich Teil des „Zentralen Versorgungskerns“ der Stadt Helmstedt. „Zentrale Versorgungskerne“ sind die städtebaulich integrierten Bereiche eines Mittel- oder Oberzentrums mit regionaler Bedeutung, in denen sich der regional relevante Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment konzentrieren soll. Die „Versorgungskerne“ umfassen somit die Hauptgeschäftsbereiche der Innenstadtzentren der Mittel- und Oberzentren sowie angrenzende Bereiche, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit diesen stehen. Über das Planzeichen 1.30 plant der Regionalverband eine Übernahme der Abgrenzung in das zurzeit in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm 3.0 (Arbeitstitel).



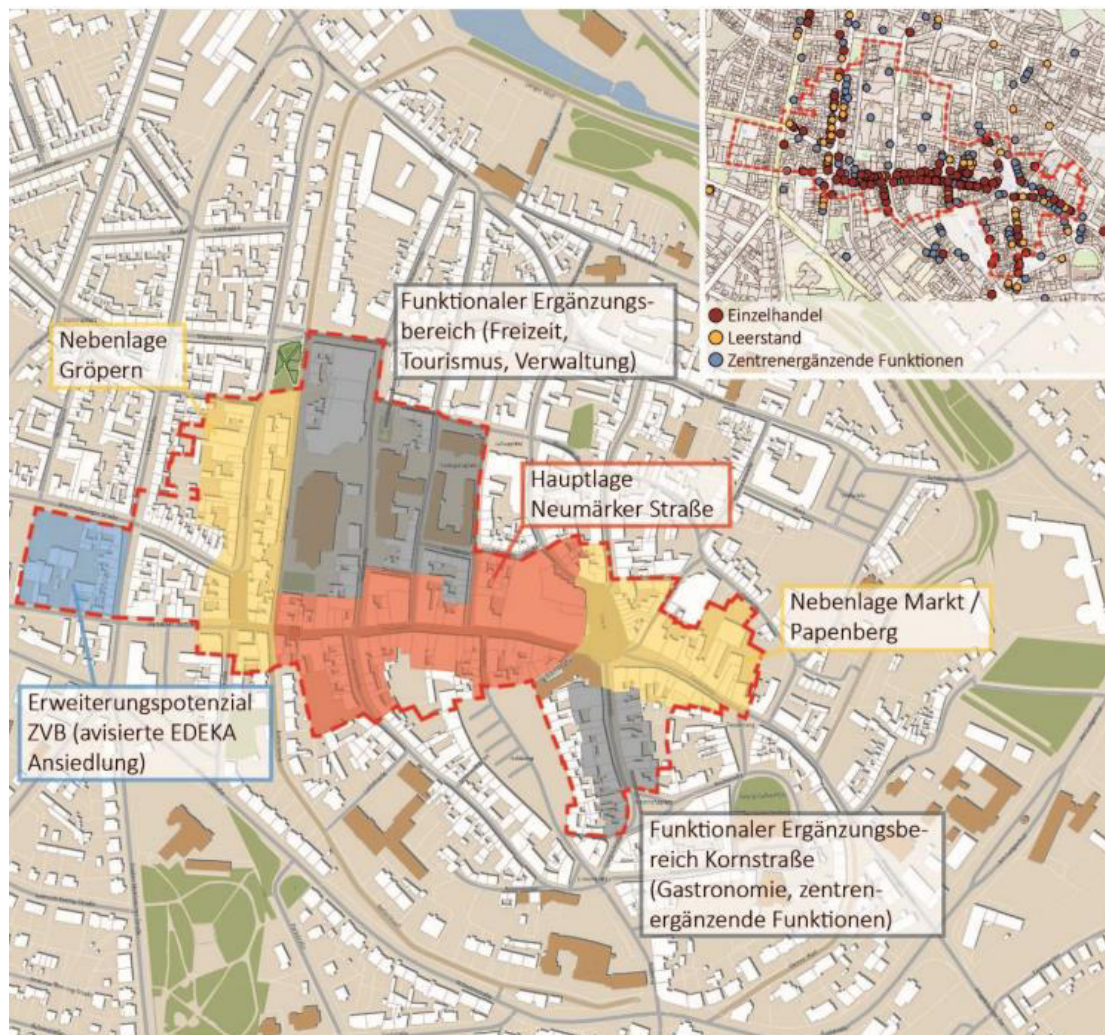
Abgrenzung des zentralen Versorgungskerns der Stadt Helmstedt (Auszugsweise Wiedergabe aus dem REHK, Seite 158)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es u.a. die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters planerisch vorzubereiten. Als Maßnahme zur Entwicklung des zentralen (und damit städtebaulich integrierten) Einkaufsbereichs der Stadt Helmstedt und zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes setzt die Flächennutzungsplanänderung die im REHK formulierten Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB folgerichtig um.

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig

Einzelhandelskonzept Stadt Helmstedt (EHK)

Zur offensiven Steuerung und Entwicklungsgestaltung von Einzelhandelsvorhaben und -ansiedlungen im Stadtgebiet besitzt die Stadt Helmstedt ein Einzelhandelskonzept³⁾. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Helmstedt ist in enger Abstimmung mit einem Arbeitskreis, der aus Vertretern des Rates, des Regionalverbandes, der Industrie- und Handelskammer, der Kreishandwerkerschaft, dem Einzelhandelsverband Helmstedt sowie dem Verein Helmstedt Aktuell bestand, erstellt worden. Das Konzept wurde durch den Rat der Stadt Helmstedt am 27.06.2019 beschlossen. Es ist damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Zielkonzept), Wiedergabe der Abbildung 44 aus dem EHK der Stadt (S. 70)

Der für den großflächigen Einzelhandel vorgesehene Änderungsbereich liegt danach innerhalb des Ergänzungsgebiets für den „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB). Im Zusammenhang mit dem bestehenden Refurbishment der Marktpassage bietet sich durch Ansiedlung eines zweiten großflächigen Einzelhandelsmarktes an dieser Stelle die Möglichkeit, eine stärkere Achse für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt zu entwickeln. Beide Standorte sind schon heute mit den öffentlichen Verkehrsmitteln,

³⁾ complan Kommunalberatung GmbH mit Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer, Stadtplaner Part-GmbH: Stadt Helmstedt, Einzelhandelskonzept, 28.05.2019

zu Fuß und mit dem PKW sehr gut zu erreichen. Zur Entwicklung und Optimierung der Achse ist vorgesehen, sowohl die Braunschweiger Straße wie auch die Harsleber Torstraße bis in den Änderungsbereich in Art und Weise der Fußgängerzone „Neumärker Straße“ zu gestalten. Die Qualifizierung dieser Achse wurde als Maßnahme in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept⁴⁾ der Stadt aufgenommen.

Die Flächennutzungsplanänderung setzt die für den Ergänzungsbereich des „Zentralen Versorgungsbereich“ im EHK der Stadt entwickelten Ziele bauleitplanerisch um.

Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP)

Gem. Abschnitt 2.3 des LROP 2017 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Neue Einzelhandels-großprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.

Den konkreten Planungen für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt in einer Größenordnung von bis zu 1.600 m² folgend, liegt zum Bebauungsplan E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“, der den Änderungsbereich verbindlich überplant, eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur Ansiedlung des geplanten EDEKA-Marktes vor⁵⁾. Innerhalb der Analyse wurde das Projekt – soweit möglich und notwendig – den Prüfkriterien gem. den Ziffern 03 bis 10 nach Abschnitt 2.3 des LROP 2017 untersucht. Als Ergebnis hält die Marktanalyse folgendes fest:

„Insgesamt handelt es sich um eine marktdäquate Neuansiedlung eines bis dato in der Innenstadt fehlenden Betriebstypus, welcher sich gut tragfähig in das Marktgebiet des Mittelzentrums Helmstedt integrieren kann.“

Konkret werden durch das Projektvorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie im relevanten Umfeld mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass der Edeka-Ansiedlung in der vorgesehenen Dimensionierung von rd. 1.600 qm VKF eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt wird.“

Die innerhalb der Analyse getroffenen Erfordernisse des Marktes zur Einhaltung der Verträglichkeit in Hinblick auf die landesplanerischen Ziele ist im Rahmen des Bebauungsplans, bspw. durch die Festsetzung einer Obergrenze der Verkaufsfläche und von Sortimenten sicherzustellen. Hiermit erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. Ziffer 07 zu 2.3 des LROP 2017.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zurzeit mit Stand der 62. Änderung wirksam.

⁴⁾ complan Kommunalberatung GmbH: Stadt Helmstedt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bericht, 18.03.2019

⁵⁾ bulwiengesa AG: Detailanalyse Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Ansiedlung Edeka-Vollsortimenter in 38350 Helmstedt, Projekt-Nr.: P2205-8556, Hamburg, 15.08.2022

In einer Übersicht ist der Bereich mit dem Gegenstand der Änderung dargestellt. Der untenliegend dargestellte Plan ist ein Ausschnitt aus dem wirksamen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt. Dieser Plan besitzt rein informellen Charakter für das Beteiligungsverfahren.

Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorwiegend nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) ausgewiesen; in Teilen – wie auch für die vorliegenden Änderungsflächen – besteht gem. § 1 Abs. 2 BauNVO noch eine Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete).

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der Fassung aus dem Jahr 2021. Ferner wird die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 in der Fassung aus dem Jahr 2023 berücksichtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Anlass genommen, die betroffenen Bereiche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bauflächen darzustellen.

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

Die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um den innerhalb des Bebauungsplans Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) verfolgten Ordnungsvorstellungen und Entwicklungszielen der Stadt zum Einzelhandel und zur Verbesserung der medizinischen/gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung unter dem Aspekt des Entwicklungsgebotes im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen. Konkret ist neben der Ansiedlung eines sogenannten „Vollsortimenters“, der neben Sortimenten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriebedarf) auch weitergehende Waren anbietet, auch der Bau eines „Ärztshauses/Gesundheitszentrums“ geplant.

Da die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den im Bebauungsplan verfolgten Zielen im Widerspruch stehen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren den grundsätzlichen Aussagen des Bebauungsplans angepasst.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Bauflächen

- **Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“**
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Das Quartier südlich der Braunschweiger Straße ist aktuell als Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen und wird überwiegend durch Wohnbebauung genutzt.

Gemäß den Vorstellungen der Stadt zur Entwicklung des Einzelhandels innerhalb ihres zentralen Versorgungskerns ist hier die Ansiedlung eines im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung und ergänzendem Warenangebot vorgesehen. Abgeleitet aus der im Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit ÖBV notwendigen Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird der betreffende Bereich gem. § 1 Abs. 1 Abs. 4 BauNVO als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen und mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ näher bestimmt.

- **Sonderbaufläche (S) „Ärztehaus/Gesundheitszentrum“**
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Für das Areal zwischen der Harsleber Torstraße und der Henkestraße bestanden einmal Überlegungen zur Verlagerung der am Braunschweiger Tor bestehenden Bushaltestelle zugunsten eines Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB), die so in den Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen wurden. Von diesen Überlegungen wurde zwischenzeitlich Abstand genommen.

Westlich vorgelagert besteht mit der vor dem Straßendreieck Harsleber Torstraße/ Henkestraße/ Gartenstraße eine Freifläche als Scherrasenfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgeschrieben ist.

Gemäß den Überlegungen, sowohl den größten Teil das ehemals für den ZOB vorgesehenen Grundstücks wie auch die angelagerte Grünfläche für den Bau eines Ärztehaus/ Gesundheitszentrum zu beanspruchen, werden beide Grundstücke als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus/Gesundheitszentrum“ dargestellt. Die Darstellung korrespondiert mit dem im Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit ÖBV festgesetzten Sondergebiet „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Begriff „Ärztehaus“ beschreibt dabei die Ansiedlung mehrerer Arztpraxen in einem Gebäude. Dabei kann es auch sinnvoll sein, nicht-ärztliche Angebote, wie bspw. Therapiepraxen mit zu integrieren. Dem entsprechend ist die Zweckbestimmung zusätzlich durch den Begriff „Gesundheitszentrum“ ergänzt.

- **Gemischte Baufläche (M)**
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Der östliche Teilbereich des Areals, für das im geltenden Flächennutzungsplan noch eine Ausweisung als „Fläche für den örtlichen Verkehr/ Zentraler Omnibusbahnhof“ besteht, wird nicht Teil des geplanten „Ärztehauses/ Gesundheitszentrums“ sein, so dass die Stadt an dieser Stelle eine gemischte Baufläche (M) darstellt. Die „gemischte Baufläche“ leitet sich sowohl aus der vorhandenen, wie auch umgebend bestehenden Nutzungsmischung von Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe ab.

Die den künftigen Verbrauchermarkt und das Ärztehaus umgebenden bebauten Flächen sollen gem. dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt stärker in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen werden. Um hier bessere Möglichkeiten für den Handel, aber auch das Wohnen zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von „urbanen Gebieten“ (MU) gem. § 6a BauNVO vor. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier aktuell „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO darstellt, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, werden die Flächen künftig nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als „gemischte Bauflächen“ (M) ausgewiesen.

2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Änderungsbereiche ist über die umliegenden und zwischenliegenden ausgebauten Straßen Braunschweiger Straße, Harsleber Torstraße und Henkestraße gegeben. Östlich verläuft die Leuckartstraße, westlich die Gartenstraße.

Die Braunschweiger Straße und die Henkestraße sind wichtige innerstädtische Erschließungsstraßen mit Anbindung an die im Westen anschließende Bundesstraße B1. Die Leuckartstraße ist Hauptverkehrsstraße für den innerstädtischen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehr.

Im Zuge der Umsetzung der hier verfolgten Planung ist beabsichtigt, die umliegenden Straßenräume im Sinne der Einzelhandelsmarktsiedlung an die Fußgängerzone „Neumärker Straße“ gestalterisch anzubinden und die Verkehrsführung den künftig geänderten Erfordernissen anzupassen. Die Maßnahmen sind innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts⁶⁾ der Stadt unter Punkt B.10 „Achse Neumärker Straße – Kloster St. Marienberg“ näher erläutert und festgeschrieben.

2.3 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Mit der Lage der Änderungsbereiche an den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Braunschweiger Straße, Leuckartstraße und Henkestraße besteht neben der allgemein vom Straßenverkehr ausgehende Schadstoffbelastung insbesondere eine Verlärmung.

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese benennt für die jeweilige Baugebietskategorie einzuhaltende Schutzwerte.

Aufgrund der anzunehmenden Verlärmung durch den Straßenverkehr sind die Lärmeinflüsse auf die Gebiete im Rahmen der verbindlichen Planung näher durch eine fachgutachterliche Untersuchung zu erfassen. Erforderlichen Falls sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf dieser Planungsebene sind abschließende Aussagen nicht möglich, da die „Orientierungswerte“ an Baugebietskategorien gem. § 2 bis § 11 BauNVO gekoppelt sind, nicht jedoch an die hier ausgewiesenen Bauflächen.

Nach den Ergebnissen des zum Bebauungsplan Nr. E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit ÖBV vorliegenden Schallgutachtens⁷⁾ besteht bereits aktuell eine hohe Verlärmung des Plangebietes durch den Verkehrslärm. Die Stadt beabsichtigt daher im Bebauungsplan Regelungen zum passiven (baulichen) Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufzunehmen. Eine wesentliche Verschlechterung der Situation für die bestehenden Gebiete ergibt nach Aussagen des Gutachtens durch die neuen Vorhaben innerhalb des Planbereichs nicht.

Gewerbelärm

Von den geplanten Vorhaben „Einzelhandelsmarkt“ können Lärmeinflüsse durch Aggregate (Kühlung/ Heizung), Anlieferung aber auch durch den Kundenverkehr ausgehen.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte entsprechen weitestgehend den o.g. „Orientierungswerten“, die für die städtebauliche Planung einzustellen sind. Für urbane Gebiete (MU) liegen die Werte der TA Lärm allerdings mit 63 dB(A) am Tage um 3 dB(A) allerdings höher als die „Orientierungswerte“ von 60 dB(A) am Tage. Für den Nachtzeitraum sind jeweils 40 dB(A) (für Gewerbebeeinflüsse) maßgebend.

⁶⁾ complan Kommunalberatung GmbH: Stadt Helmstedt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bericht, 18.03.2019

⁷⁾ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. E335 Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße der Stadt Helmstedt, Nr. 23018, Garbsen, 13.06.2023

Nach den Ergebnissen des zum Bebauungsplan Nr. E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit ÖBV vorliegenden Schallgutachtens⁸⁾ führen die durch den Betrieb des Verbrauchermarktes verursachten Lärmauswirkungen bei der untersuchten Bebauungs- und Nutzungsvariante des geplanten Edeka-Marktes zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gem. der TA Lärm bzw. der für die städtebauliche Planung heranzuziehenden Orientierungswerte. Gleiches gilt für die Nutzungsvariante des Ärztehauses mit geplanter Haupt-Stellplatzzufahrt im Bereich der Harsleber Torstraße.

Da das Schallgutachten aktuell in Planung bestehende Varianten untersucht hat, sind die Ergebnisse im Rahmen der konkreten Vorhabenumsetzung auf Ebene der Baugenehmigung zu überprüfen und dort zu sichern.

2.4 Natur und Landschaft

Bestand

Die Änderungsbereiche liegen im bebauten Innenstadtbereich von Helmstedt und sind weitestgehend mit Gebäuden und Stellplätzen bebaut. Grünräumliche Strukturen bestehen nur als Scherrasenflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und den Privatgärten sowie durch einige Einzelbäume, Sträucher und Ziergartenflächen.

Nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanenebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Aussagen zum Erschließungs- und Grünflächenanteil fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Aussage darüber möglich, ob die Planung unter ausreichender Beachtung der Belange von Natur und Landschaft überhaupt durchführbar ist und ob mögliche erhebliche Beeinträchtigungen ausgleichbar wären.

Unter diesen Prüfaspekten ruft die Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt keine wesentlichen Veränderungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft hervor, da sich der Gegenstand der Änderung vorwiegend auf den Wechsel von Bauflächenkategorien (Mischgebiet wird Sonderbaufläche) bzw. einer Verkehrsfläche/ ZOB hin zu einer gemischten Baufläche (M) ändert. Nur im Bereich der kleinen öffentlichen Grünfläche werden zusätzlich Versiegelungsmöglichkeiten durch Umwandlung einer bisher nicht bebaubaren Fläche hin zu einer Baufläche vorbereitet.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Planung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger

⁸⁾ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. E335 Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße der Stadt Helmstedt, Nr. 23018, Garbsen, 13.06.2023

Straße/ Harsleber Torstraße“ mit ÖBV überlassen. Dort ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich durch Aufwertung einer Wiesenfläche in Offleben zugunsten einer Streuobstwiese zu leisten.

Vermeidung/Minimierung

Als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme vermeidet die Planung die Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Artenschutz

Die vorhandenen künstlichen Strukturen im Gebiet legen neben der Nutzung durch häufig im Siedlungsbereich anzutreffende, im Regelfall nicht gefährdete Vogelarten, zusätzlich einen Verdacht auf eine Nutzung durch Fledermäuse (FFH Anhang IV-Art) nahe. Konkrete Regelung zum Schutz dieser Tierarten werden im Bebauungsplan getroffen.

2.5 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Für die Änderungsbereiche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Die Gebäude sind vor Umbauten/ Abriss gutachterlich in Bezug auf Bauschadstoffe zu überprüfen. Den Ergebnissen und Hinweisen der Untersuchung ist Folge zu leisten.

In Bezug auf die Hofbefestigungen ist zu beachten, dass auszubauender Asphalt gemäß den Vorgaben des Leitfadens RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau) sowie den Anforderungen der LAGA M 20 zu beproben und zu analysieren ist. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse ist das Material zu verwerten oder entsorgen.

2.6 Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs besteht mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 ein Baudenkmal (Einzeldenkmal) gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Zusätzlich finden sich im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs mit dem Wohnhaus/ Gaststätte Braunschweiger Straße Nr. 10, mit den Gebäuden Braunschweiger Straße 32 (Gerichtsstätte) und Braunschweiger Straße 13/14 weitere Einzeldenkmale sowie mit den Gebäuden Braunschweiger Straße 22-24 eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG.

Bezogen auf den Schutz des im Änderungsbereich gelegenen Einzeldenkmals sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 10 NDSchG, in Bezug auf die umliegenden Einzeldenkmale und der Baudenkmalgruppe ist bei Maßnahmen in den Änderungsbereichen der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu berücksichtigen. Entsprechend bedürfen bauliche und gestalterische Maßnahmen im Änderungsbereich einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Helmstedt.

Archäologischer Denkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedts. Nach Angaben des Landkreis Helmstedt vom 23.02.2023 liegt somit „*prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, wie die Baustrukturen des Klosters Marienberg, Töpferöfen und Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahrhundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 22, 23, 40 und 42 verzeichnet.*

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in weiteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollten Erdarbeiten oder Bodeneingriffe im Verfahren geplant werden, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ebenfalls zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen abzustimmen. Potenzielle Erdarbeiten oder Bodeneingriffe sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich anzuzeigen. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht Frau Palka in meinem Hause unter der Durchwahl -2205 gerne zur Verfügung. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.“

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um den innerhalb des Bebauungsplans Nr. 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) verfolgten Ordnungsvorstellungen und Entwicklungszielen der Stadt zum Einzelhandel und zur Verbesserung der medizinischen/ gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Konkret soll der Bereich zu einem Teil des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs der Stadt weiterentwickelt werden. Neben der allgemeinen Ansiedlung innerstädtischer Versorgungseinrichtungen soll ein großflächiger sog. „Vollsortimenter“ ermöglicht werden. Weitergehend ist die Einrichtung eines Ärztehauses/ Gesundheitszentrum geplant.

Da die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den im Bebauungsplan verfolgten Ziele im Widerspruch stehen, wird der Flächennutzungsplan gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren gemäß den grundsätzlichen Aussagen des Bebauungsplans angepasst.

Betroffen von der Änderung sind überwiegend mit Wohngebäuden, Gewerbeanlagen und Stellplatzflächen bebaute/versiegelte Flächen in einer Größe von rd. 1,545 ha innerhalb des bebauten zentralen Stadtgebietes von Helmstedt. In Teilen finden sich in Nischen auch Ziergärten. Die im Südwesten einbezogene Grünfläche in einer Größe

von rd. 0,115 ha ist öffentliche Parkfläche und wird als Scherrasen gepflegt. Einzelne Bäume mittleren Alters finden sich am Ostrand der Grünfläche.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes in folgender Art und Weise:

Schutzgut Bevölkerung (Mensch)

Ziele:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen⁹⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Darstellung der maßgeblichen Gesetze, Normen und Richtlinien,
- Hinweise zur Beachtung im Rahmen des Bebauungsplans und der Baugenehmigung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser/ Schutzgut Luft/ Schutzgut Klima/ Schutzgut Landschaft

Ziele:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁰⁾
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB)

Schutz des Bodens¹¹⁾.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt und den Niedersächsischen Umweltkarten,
- Verweis auf die vertiefende Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplans,
- Beteiligung der Unteren Altlastenbehörde,
- Hinweise in der Begründung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Schutz von Kulturgütern¹²⁾.

⁹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁰⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹¹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Denkmalatlas¹³⁾
- Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde;
- Hinweise in der Begründung.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie dem Niedersächsischen Bodenheimformationsystem (NIBIS®) entnommen.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist.

Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Änderung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Die Änderungsbereiche sind entsprechend ihrer Lage innerhalb des zentralen Stadtgebietes von Helmstedt weitestgehend mit Gebäuden und Stellplatzflächen bebaut. Diese Flächen werden gewerblich und teilweise auch für das Wohnen genutzt. Im Südwesten bezieht der Änderungsbereich eine von drei Seiten durch Straßen gefasste öffentliche Grünfläche ein, die als Scherrasenfläche gepflegt wird. Randlich innerhalb der Grünfläche besteht eine Baumreihe aus mittelalten Bäumen. Innerhalb der Umgebung findet sich eine Nutzungsmischung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Durch die Lage an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen besteht eine Verlärmung durch den Straßenverkehr sowie eine Belastung durch Abgase und Stäube. Eine gewisse Lärmbelastung verursachen die innerhalb und umliegend vorhandenen – eher kleingewerblichen – Nutzungen.

Für die Änderungsgebiete bestehen keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die Kriterien für eine entsprechende Ausweisung erfüllen.

Geotope, Bodendenkmale oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Offengewässer bestehen nicht. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers besteht durch die hohe Versiegelung mit Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Gebiet. Eine Grundwasserneubildung ist hier somit nicht gegeben. Schädliche Einträge

¹³⁾ denkmal.viewer, <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>

¹⁴⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, in der Fassung der 1. Änderung

durch die im Gebiet stattfindenden Nutzungen und dem Verkehr bestehen durch Ableitung des Schmutz- und des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers nicht.

Der zentralen Lage, dichten Bebauung und des hohen Verkehrsaufkommens geschuldet, sind die Änderungsbereiche klimatisch den stark belasteten Räumen zuzuordnen. Konkrete Aussagen über die Belastung mit Feinstaub sind wegen fehlender Messungen nicht möglich. Die Stadt besitzt keinen Luftreinhalteplan.

Eine landschaftsbezogene Erholungseignung besteht nicht. Die städtische Grünfläche besitzt eher den Charakter einer erweiterten Verkehrsinsel als die einer Parkanlage. Aufgrund ihrer geringen Größe und Ausprägung hat sie keine besondere Bedeutung für das Stadtbild.

Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 ein gem. § 3 Abs. 2 NDSchG geschütztes Baudenkmal (Einzeldenkmal). Umgebend bestehen zusätzlich Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen.

Der Änderungsbereich befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedts. Nach Angaben des Landkreis Helmstedt vom 23.02.2023 liegt somit prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung bleibt die einbezogene öffentliche Grünfläche in ihrer grundsätzlichen Ausprägung erhalten. Bauliche Veränderungen innerhalb der anderen Änderungsbereiche sind im Rahmen der aktuellen Nutzungsmischung aus Gewerbe und dem Wohnen auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans möglich.

3.2.2 Entwicklungsprognose

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

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner und im Umfeld Beschäftigte mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie bspw. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als nicht erheblich zu werten.

Gewerbliche Vorhaben, wie der geplante großflächige Einzelhandel, unterliegen im Rahmen ihrer Genehmigung den Regelungen der TA-Lärm. Diese bestimmt zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind. Übliche Lärmquellen bei solchen Einzelvorhaben sind Aggregate (Kühlung/ Heizung), Anlieferung, aber auch der ruhende (Stellplatznutzung) wie auch der Zu- und Abfahrtsverkehr. Durch Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden mögliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt.

Bei dem geplanten Ärztehaus/ Gesundheitszentrum sind je nach Art der Anlage/ Nutzung die Vorgaben gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO maßgebend. Zusätzlich greift die vorgenannte TA-Lärm. Bezogen auf die konkrete Zweckbestimmung zugunsten medizinischer und gesundheitlicher Angebote, die in diesem Umfang auch in Mischgebieten (MI) und urbanen Gebieten (MU) allgemein zulässig ist, sind keine besonderen Auswirkungen auf die gemischt geprägte Umgebung zu erwarten. Im Einzelfall mögliche

Störquellen sind im Rahmen der Bauantragsstellung zu ermitteln und entsprechend so auszugestalten, dass von diesen keine besonderen Beeinträchtigungen auf die Umgebung ausgehen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage der dort getroffenen Angaben zur Versiegelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen.

Mögliche Eingriffe in den Artenschutz im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans abzuhandeln. Da der Flächennutzungsplan nicht auf Vollzug ausgelegt ist und lediglich für die kleine öffentliche Scherrasenfläche eine Umwidmung zugunsten einer Baufläche vorbereitet, werden auf dieser Planungsebene keine Verschlechterungen für das Arteninventar vorbereitet.

c) Schutzgut Fläche

Die Planung beansprucht auf insgesamt rd. 1,65 ha bebaute Grundstücksflächen in einer Größe von rd. 1,545 ha sowie Teile einer innerstädtischen öffentlichen Grünfläche auf rd. 0,115 ha.

Ein Flächenverbrauch im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich durch die Planung allenfalls durch eine Inanspruchnahme der rd. 0,115 ha großen, intensiv gepflegten öffentlichen Grünfläche. Die Auswirkungen sind bezogen auf die Größe und Ausprägung der Fläche allerdings als nicht erheblich zu werten.

d) Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung überwiegend anthropogen überformt und zu großen Teilen versiegelt. Der Umweltzustand des Bodens wird sich durch weitere Bodenumlagerungen und Bodenaustauschmaßnahmen verändern. Wegen der Vorbelastungen sind diese Maßnahmen allerdings als nicht erheblich zu werten. Die Auswirkungen betreffen die Bau- wie auch die Betriebsphase gleichermaßen.

e) Schutzgut Wasser

Schadstoffeinträge gehen unter Beachtung der allgemeinen Regelungen weder baunoch betriebsbedingt einher. Die Grundwasserneubildungsrate ist weiterhin eingeschränkt. Mögliche Eingriffe in das Grundwasser durch Absenkungen im Bereich von Baugruben (Bauphase) sind zumeist temporär und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

In der Betriebsphase anfallendes Schmutzwasser wird aus den Gebieten abgeleitet und der Reinigung zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind sowohl für die Bau- wie auch die Betriebsphase als nicht erheblich zu werten.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Bedingungen für das Schutzgut Klima/Luft werden sich in Hinblick auf die bestehende Nutzungsdarstellung ZOB durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase ändern. Weitergehende Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

g) Schutzgut Landschaft

Veränderungen treten begrenzt in der Umwidmung/ Bebauung der kleinen städtischen Grünfläche auf. Wegen der geringen Bedeutung dieser Fläche sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen als gering erheblich zu werten. Die Beeinträchtigungen betreffen die Bau- und die Betriebsphase.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zur ausreichenden Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange bestehen Hinweise in der Begründung auf die unter Schutz stehenden Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen und die Erfordernisse gemäß dem Denkmalschutzrecht. Die Belange sind vor der Bauphase im Rahmen der Genehmigung und im Bestand zu beachten. Negative Auswirkungen bereitet die Planung nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den natürlichen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Veränderungen an der einen Stelle wirken sich zumeist unmittelbar auf die anderen Schutzgüter aus. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen. Dabei handelt es sich in der Regel um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Denkbar wären auch Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung.

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen liegen hier nicht vor.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht gestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung betreffen die Inanspruchnahme des bereits bebauten Gebietes für notwendige Entwicklungsmaßnahmen der Stadt im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen sind im Rahmen des Bebauungsplans und der Baugenehmigen durch die Genehmigungsbehörde zu treffen.

Zum Schutz der innerhalb und angrenzend vorhandenen Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen, sind die Bauvorhaben oder sonstige gestalterische Veränderungen im Gebiet der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung/ Genehmigung vorzulegen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist auf der nachfolgenden Planungsebene, dem Bebauungsplan abzuhandeln. Mögliche festgestellte Eingriffe sind dort auszugleichen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf die Ziele der Stadt zur Vorbereitung der Ansiedlung eines sogenannten „Vollsortimenters“ zur Deckung und Entwicklung der Nahversorgung, der zudem „großflächig“ ist, bestehen mit Blick auf die gesetzlichen Vorgaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wenig Alternativen zur Ausweisung einer Sonderbaufläche. Die Stadt könnte allenfalls eine gemischte Baufläche (M) ausweisen und hieraus ein Kerngebiet (MK) entwickeln. Diese relativ offene Baugebietsfestsetzung entspräche allerdings nicht den

dezidierten Zielvorstellungen der Stadt zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbezugs „Innenstadt“ des EHK.

Gemäß der Nutzungsabsicht wäre auch für die Sonderbaufläche (S) „Ärztelhaus/ Gesundheitszentrum“ eine alternative Darstellung als gemischte Baufläche (M) möglich. Die Stadt würde aber auch hier den Einfluss auf die Umsetzung ihrer konkreten Entwicklungsvorstellungen zugunsten der medizinischen Versorgung der Bevölkerung aus der Hand geben.

Eine veränderte Lage des vorgesehenen großflächigen Vollsortimenters innerhalb des Stadtgebietes scheidet aufgrund der nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeiten und der regionalen Vorgaben („Zentraler Versorgungsbezugsbereich“) aus.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbezugs mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze und Regelwerke ausgewertet. Zusätzlich erfolgten Datenabfragen bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Hilfsweise wurde auch auf die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ zurückgegriffen.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Mitgeteilte umweltrelevante Belange sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt bereitet die Flächennutzungsplanänderung zunächst nicht vor, da der Plan im Grundsatz nicht auf Vollzug ausgelegt ist.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind im Rahmen der konkret zu treffenden Ausgleichserfordernisse im Rahmen des Bebauungsplans zu bestimmen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um den innerhalb des Bebauungsplans Nr. 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) verfolgten Ordnungsvorstellungen und Entwicklungszielen der Stadt zum Einzelhandel und zur Verbesserung der medizinischen/ gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Konkret soll der Bereich zu einem Teil des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs der Stadt weiterentwickelt werden. Neben der allgemeinen Ansiedlung innerstädtischer Versorgungseinrichtungen soll ein großflächiger sog. „Vollsortimenter“ ermöglicht werden. Weitergehend ist die Einrichtung eines Ärztehauses/ Gesundheitszentrum geplant.

Da die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den im Bebauungsplan verfolgten Ziele im Widerspruch stehen, wird der Flächennutzungsplan gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren gemäß den grundsätzlichen Aussagen des Bebauungsplans angepasst.

Betroffen von der Änderung sind überwiegend mit Wohngebäuden, Gewerbeanlagen und Stellplatzflächen bebaute/versiegelte Flächen in einer Größe von rd. 1,545 ha innerhalb des bebauten zentralen Stadtgebietes von Helmstedt. In Teilen finden sich in Nischen auch Ziergärten. Die im Südwesten einbezogene Grünfläche in einer Größe von rd. 0,115 ha ist öffentliche Parkfläche und wird als Scherrasen gepflegt. Einzelne Bäume mittleren Alters finden sich am Ostrand der Grünfläche.

Gemäß § 2 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner und im Umfeld Beschäftigte mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie bspw. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als nicht erheblich zu werten.

Gewerbliche Vorhaben, wie der geplante großflächige Einzelhandel oder das Ärztehaus, unterliegen im Rahmen ihrer Genehmigung den Regelungen der TA-Lärm. Diese bestimmt zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind. Durch Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden mögliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage der dort getroffenen Angaben zur Versiegelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen.

Mögliche Eingriffe in den Artenschutz im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans abzuhandeln. Da der Flächennutzungsplan nicht

auf Vollzug ausgelegt ist und lediglich für die kleine öffentliche Scherrasenfläche eine Umwidmung zugunsten einer Baufläche vorbereitet, werden auf dieser Planungsebene keine Verschlechterungen für das Arteninventar vorbereitet.

c) Schutzgut Fläche

Ein Flächenverbrauch im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich durch die Planung allenfalls durch eine Inanspruchnahme der rd. 0,115 ha großen, intensiv gepflegten öffentlichen Grünfläche. Die Auswirkungen sind bezogen auf die Größe und Ausprägung der Fläche allerdings als nicht erheblich zu werten.

d) Schutzgut Boden

Die Bedingungen für das Schutzgut Boden werden sich in Hinblick auf die aktuell bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

e) Schutzgut Wasser

Die Bedingungen für das Schutzgut Wasser werden sich in Hinblick auf die aktuell bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Bedingungen für das Schutzgut Klima/Luft werden sich in Hinblick auf die bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

g) Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

Veränderungen treten begrenzt in der Umwidmung/ Bebauung der kleinen städtischen Grünfläche auf. Wegen der geringen Bedeutung dieser Fläche sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen als gering erheblich zu werten.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Baudenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege bestehen Hinweise in der Begründung. Negative Auswirkungen bereitet die Planung nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden im Rahmen bei der Eingriffsbilanzierung mit betrachtet. Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung, für den Großraum Braunschweig
- Stadt Helmstedt: Flächennutzungsplan
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die geänderten Darstellungen erzeugen keine wesentlich geänderten Bedingungen für die vorhandenen technischen Infrastrukturen. Die Änderungsbereiche sind erschlossen.

5.0 Flächenbilanz

gemischte Bauflächen (M)	0,61 ha
Sonderbaufläche (S) „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“	0,25 ha
Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“	0,79 ha
Gesamt	1,65 ha

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Ver- und Entsorgung

Nach Angaben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.02.2023 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein grober Übersichtsplan liegt der Stadt vor.

Nach Angaben der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 28.02.2023 und vom 23.11.2023 befinden sich im Änderungsbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben sind entsprechende Leitungsauskünfte bei der Gesellschaft einzuholen.

Nach Angaben der Avacon Wasser GmbH, Schöningen vom 26.01.2023 ist die Erschließung Trinkwasser „technisch über die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich der Henkestraße, Harsleber Torstr. und Braunschweiger Str. möglich.“

Da der Bedarf der geplanten Nutzer noch nicht feststeht, ist eine mögliche Erweiterung dieser bestehenden Leitungen im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.“ Die Gesellschaft ist daher im Rahmen der weiteren Planungen zu beteiligen.

Nach Mitteilung der Avacon Netz GmbH, Helmstedt, vom 09.11.2023 bzw. der Avacon Netz GmbH, Salzgitter, vom 03.11.2023 befinden sich im Änderungsbereich Kabel und Leitungen für Beleuchtung, Niederspannung, Mittelspannung, Gas, Wasser und Fernmeldewesen. Lagepläne und eine Leitungsschutzanweisung zu den Fernmeldeanlagen liegen der Stadt vor. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel sowie Gasanlagen im Verantwortungsbereich der Avacon werden nach Angaben der Gesellschaft im Zuge der Maßnahmen umverlegt bzw. angepasst.

Zur Stromversorgung benötigt die Avacon Netz GmbH eine Transformatorenstation mit einer Fläche von ca. 4 x 5 m. Der Lage der Transformatorenstation wird im Zuge der Planrealisierung mit der Avacon Netz GmbH erörtert und gesichert.

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.12.2023 liegen im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. *„Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.“*

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“

Kampfmittel

Nach Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen(LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.11.2023 ist für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ eine Luftbildauswertung erforderlich, da hier ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Für die übrigen Flächen wird nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Da die Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können gibt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich den Hinweis, dass beim Auffinden von anderen Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen ist.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 06.02.2023 bis zum 09.03.2023 in der Stadt Helmstedt durchgeführt. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgebracht.

- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.02.2023 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen.

Der Änderungsbereich wurde erweitert.

- Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet vom 09.11.2023 bis zum 08.12.2023 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 01.11.2023 von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Veröffentlichungsfrist bis zum 08.12.2023 gebeten.

Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um den innerhalb des Bebauungsplans Nr. 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) verfolgten Ordnungsvorstellungen und Entwicklungszielen der Stadt zum Einzelhandel und zur Verbesserung der medizinischen/ gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Konkret soll der Bereich zu einem Teil des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereichs der Stadt weiterentwickelt werden. Neben der allgemeinen Ansiedlung innerstädtischer Versorgungseinrichtungen soll ein großflächiger sog. „Vollsortimenter“ ermöglicht werden. Weitergehend ist die Einrichtung eines Ärztehauses/ Gesundheitszentrum geplant.

Da die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den im Bebauungsplan verfolgten Ziele im Widerspruch stehen, wird der Flächennutzungsplan gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren gemäß den grundsätzlichen Aussagen des Bebauungsplans angepasst.

Betroffen von der Änderung sind überwiegend mit Wohngebäuden, Gewerbeanlagen und Stellplatzflächen bebaute/versiegelte Flächen in einer Größe von rd. 1,545 ha innerhalb des bebauten zentralen Stadtgebietes von Helmstedt. In Teilen finden sich in Nischen auch Ziergärten. Die im Südwesten einbezogene Grünfläche in einer Größe von rd. 0,115 ha ist öffentliche Parkfläche und wird als Scherrasen gepflegt. Einzelne Bäume mittleren Alters finden sich am Ostrand der Grünfläche.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Gemäß § 2 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner und im Umfeld Beschäftigte mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie bspw. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als nicht erheblich zu werten.

Gewerbliche Vorhaben, wie der geplante großflächige Einzelhandel oder das Ärztehaus, unterliegen im Rahmen ihrer Genehmigung den Regelungen der TA-Lärm. Diese bestimmt zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind. Durch Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden mögliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans auf Grundlage der dort getroffenen Angaben zur Versiegelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen.

Mögliche Eingriffe in den Artenschutz im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans abzuhandeln. Da der Flächennutzungsplan nicht auf Vollzug ausgelegt ist und lediglich für die kleine öffentliche Scherrasenfläche eine Umwidmung zugunsten einer Baufläche vorbereitet, werden auf dieser Planungsebene keine Verschlechterungen für das Arteninventar vorbereitet.

c) Schutzgut Fläche

Ein Flächenverbrauch im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich durch die Planung allenfalls durch eine Inanspruchnahme der rd. 0,115 ha großen, intensiv gepflegten öffentlichen Grünfläche. Die Auswirkungen sind bezogen auf die Größe und Ausprägung der Fläche allerdings als nicht erheblich zu werten.

d) Schutzgut Boden

Die Bedingungen für das Schutzgut Boden werden sich in Hinblick auf die aktuell bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

e) Schutzgut Wasser

Die Bedingungen für das Schutzgut Wasser werden sich in Hinblick auf die aktuell bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Bedingungen für das Schutzgut Klima/Luft werden sich in Hinblick auf die bestehenden Nutzungsdarstellungen nicht ändern. Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

g) Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

Veränderungen treten begrenzt in der Umwidmung/ Bebauung der kleinen städtischen Grünfläche auf. Wegen der geringen Bedeutung dieser Fläche sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen als gering erheblich zu werten.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Baudenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege bestehen Hinweise in der Begründung. Negative Auswirkungen bereitet die Planung nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden im Rahmen bei der Eingriffsbilanzierung mit betrachtet. Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

Berücksichtigung der Beteiligungsunterlagen/ Abwägung

Die in den Beteiligungsverfahren durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahme wurden überwiegend als Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die den Erhalt der städtischen Grünfläche forderte, wurde mit Verweis auf den geringen Naherholungswert der Fläche zurückgewiesen.

Der genaue zeitliche Ablauf des Verfahrens ist dem Punkt 7.0 der Begründung zu entnehmen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 im Internet veröffentlicht.

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

Helmstedt, den

.....

(Bürgermeister)

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 23.02.2023
---	---------------------------------------	------------------------------

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Helmstedt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus/Gesundheitszentrum“ sowie zwei urbanen Gebieten (MU1 und MU2) vorgesehen. Geplant ist, u.a. ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², ein Einzelhandelsbetrieb aus den Sortimenten Augenoptik, medizinische und orthopädische Geräte oder pharmazeutische Artikel sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP¹) Niedersachsen 2017 unterscheidet zwischen unterschiedlichen Arten von Einzelhandelsbetrieben. Zunächst wird eine Differenzierung zwischen Einzelhandelsgroßprojekten und keinen Einzelhandelsgroßprojekten vorgenommen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach großflächige raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe. Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch **mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können** (Agglomerationen).

Planungen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und zugleich raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe schaffen, müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen. Dies gilt auch für die Ansiedlung von großflächigen und zugleich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben.

2. Raumordnerische Beurteilung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig begrüßt aus raumordnerischer Sicht die Entwicklung des städtebaulich integrierten Standortes der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt. Mit der oben beschriebenen Entwicklung kann auch eine nachhaltige Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Helmstedt erreicht werden.

Als untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des LROP 2017 und des RRÖP 2008 mit, dass sich die Begründung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt inhaltlich nicht ausreichend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinandersetzt. In der Begründung wird nicht auf die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der Raumordnung (gem. Abschnitt 2.3 LROP 2017) eingegangen. Die raumordnerischen Festlegungen sind in der jeweiligen Begründung hinreichend und nachvollziehbar abzu prüfen. Es ist nachzuweisen, dass der Plan an die genannten Ziele der Raumordnung angepasst ist, damit dieser rechtmäßig in Kraft gesetzt werden kann.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

Im weiteren Planverfahren bitte ich Sie daher solch einen entsprechenden Nachweis in Form einer gutachterlichen Stellungnahme zu liefern, in dem die genannten Ziele der Raumordnung abgeprüft werden.

Gerne biete ich Ihnen an, dieses Gutachten bereits frühzeitig dem Regionalverband zukommen zu lassen, damit wir Ihnen demensprechend eine erste Einschätzung geben können. Eine Ausfertigung meiner Stellungnahme habe ich dem Landkreis Helmstedt zur Kenntnis übersandt.

Für Fragen stehe ich Ihnen (Tel. 05 31-2 42 62-23) gerne zur Verfügung.

¹ Nach Beschluss durch das Kabinett gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG ist die Änderungsverordnung am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bemerkung:

Die „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“ für das Einzelhandelsvorhaben EDEKA wurde dem Regionalverband mit Schreiben vom 08.03.2023 übersandt (siehe nachfolgende Stellungnahme).

1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 06.04.2023
---	---------------------------------------	------------------------------

Hinsichtlich des o. g. geplanten (raumbedeutsamen) Einzelhandelsvorhabens hatte ich Sie mit Schreiben vom 13.09.2019 erstmalig gebeten, geeignete gutachterliche Aussagen vorzulegen, anhand derer eine Prüfung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen Belange erfolgen kann.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach 4 Abs. 1 BauGB habe ich Ihnen kürzlich mit Schreiben vom 21.02.2023 diesen Sachverhalt nochmals dargelegt und erneut um die Vorlage gutachterlicher Aussagen gebeten.

Mit Schreiben vom 08. März 2023 ist mir von ihnen eine von der Bulwiengesa AG verfasste "Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse" (Stand: August 2022) für das o.g. Einzelhandelsvorhaben übersandt worden. Hierfür bedanke ich mich.

Die gutachterlichen Aussagen habe ich einer Überprüfung unterzogen und stelle fest, dass diese eine hinreichend geeignete Grundlage für eine Prüfung der raumordnerischen Belange darstellen.

Des Weiteren teile ich Ihnen unter Bezugnahme auf § 16 Nds. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (IMROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) Abschnitt 2.3 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 als Ergebnis der Überprüfung mit, dass durch das o. g. Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm in Bezug auf das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP), das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP) und dem Kongruenzgebot (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 04 Satz 1 RROP) **keine** raumordnerischen Bedenken bestehen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen das Einzelhandelsvorhaben bestehen.

Zu dem in der E-Mail vom 08. März 2023 enthaltenen Vorschlag der textlichen Festsetzung habe ich keine weiteren Anmerkungen.

Bemerkung:

Die Stellungnahme betrifft den zugehörigen Bebauungsplan Nr. E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift. Abgeleitet aus dem Gutachten wird der Einzelhandelsmarkt dort als „Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² definiert. Der Anteil „zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“ gem. „Helmstedter Liste“ incl. Heimtiefutter muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

Eine Ausfertigung meiner Stellungnahme habe ich dem Landkreis Helmstedt zur Kenntnis übersandt.

2 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 27.02.2023

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, auf bisher mit verschiedensten Darstellungen geprägten Flächen, künftig zwei verschiedene „Sonderbauflächen“ auszuweisen. Zum einen soll der nördliche Änderungsbereich die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erhalten, zum anderen im südlichen Teil eine Zweckbestimmung als „Ärztelhaus/Gesundheitszentrum“ erfolgen. Des Weiteren soll eine kleine Teilfläche im südöstlichen Änderungsbereich künftig eine Darstellung als „Gemischte Baufläche“ erhalten. Die so beschriebene Flächennutzungsplanänderung dient dabei als Vorbereitung für die Aufstellung des darauf fußenden Bebauungsplanes. Diese Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet umfasst keine Bereiche, die naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung sind.

Bemerkung:

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

Die Stadt Helmstedt ist eigene Straßenverkehrsbehörde. Ich gebe jedoch den Hinweis, dass der Radverkehr in den Planungen zu berücksichtigen ist. Empfehlenswert wäre aus hiesiger Sicht zudem eine direkte fußläufige Anbindung zwischen dem geplanten Ärztelhaus sowie dem Einzelhandelsbetrieb.

Bemerkung:

Die Belange des Radverkehrs werden im Rahmen der Straßenausbauplanungen beachtet. Ein fußläufiger Anschluss des Einzelhandelsmarktes an die Harsleber Torstraße wird im Rahmen der Objektplanung diskutiert.

Ich gebe zudem den Hinweis, dass ausreichend Stellplätze für den motorisierten ruhenden Verkehr bereitzustellen sind, da insbesondere auch das Ärztelhaus von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen (Alter/Krankheit) aufgesucht werden dürfte. Bei Fachärzten ist mit einem überregionalen Einzugsgebiet zu rechnen, wodurch ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird.

Bemerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der im Plangebiet vorhandenen und der nördlich davon gelegenen Wohnbebauung wird jedoch auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplans im Parallelverfahren nachzuweisen sein.

Bemerkung:

Die Erfordernisse des Lärmschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplans konkret betrachtet.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedts. Somit liegt prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, wie die Baustrukturen des Klosters Marienberg, Töpferöfen und Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahrhundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 22, 23, 40 und 42 verzeichnet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in weiteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollten Erdarbeiten oder Bodeneingriffe im Verfahren geplant werden, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ebenfalls zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen abzustimmen. Potenzielle Erdarbeiten oder Bodeneingriffe sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen.

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich anzuzeigen. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht Frau Palka in meinem Hause unter der Durchwahl -2205 gerne zur Verfügung. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Einen Abdruck dieser Stellungnahme erhält die Stadt Helmstedt unmittelbar von hier aus.

3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), Magdeburg	keine Stellungnahme
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahmen vom 28.02./01.03.2023

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

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

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

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bemerkung:

Eine Auswertung des NIBIS-Kartenservers ist erfolgt und in der Begründung dargestellt.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

Bemerkung:

Nach Auswertung des NIBIS-Kartenservers bestehen für das Gebiet keine Bergrechte.

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

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

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

Bemerkung:

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

7	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 24.02.2023
---	---------------------------------------	------------------------------

Eine Betroffenheit hinsichtlich bestehender oder geplanter Bundes- oder Landesstraßen durch o.g. Verfahren ist nicht erkennbar. Insofern sind die Belange, die die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu vertreten hat, nicht berührt.

Aus diesem Grund ist eine weitere Beteiligung in o.a. Verfahren - insofern keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen werden - nicht erforderlich.

Bemerkung:

Eine weitere Beteiligung der Behörde am Planverfahren erfolgt nicht.

8	NLStBV, zGB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement, Hannover	keine Stellungnahme
---	--	---------------------

9	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme
---	--------------------------------------	---------------------

10	Die Autobahn des Bundes, Hannover	keine Stellungnahme
----	-----------------------------------	---------------------

11	DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Hamburg	keine Stellungnahme
----	---	---------------------

12	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme
----	--	---------------------

13	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 30.01.2023
----	--	------------------------------

Zu den o. a. Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.

14	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.01.2023
----	---	------------------------------

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

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

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

Bemerkung:

Die Stadt hat einen kostenpflichtigen Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Sofern die Ergebnisse vor Beschlussfassung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen, werden diese dort berücksichtigt.

15	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 06.02.2023
----	---	------------------------------

Waldbelange sind nicht betroffen.

16	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 13.02.2023
----	---	------------------------------

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel und einem Ärztehaus/Gesundheitszentrum im Innenstadtbereich der Stadt Helmstedt werden o.g. FNP-Änderung und B-Planaufstellung erforderlich.

Die rund 1,09 ha große Siedlungsfläche wird im bisher gültigen F-Plan als Mischgebiet und Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof" (ZOB) dargestellt, zudem ist eine etwa 0,1 ha große Freifläche als öffentliche Grünfläche in dem Änderungsgebiet festgeschrieben. Künftig soll die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Ärztehaus/Gesundheitszentrum an dieser Stelle erfolgen.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wie folgt Stellung:

Der Gegenstand der Änderung liegt vorwiegend im Wechsel von Mischgebiet zu Sonderbaufläche bzw. von einer Verkehrsfläche zu gemischter Baufläche. Somit ist von keinem Verlust land-

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

wirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen. Uns liegen keine Hinweise auf landwirtschaftliche Nutzung der Grünfläche im Änderungsgebiet vor. Zudem stehen keine landwirtschaftlichen Wege, Flächen oder Wirtschaftsgebäude im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Im Rahmen der Eingriffsregelung und Versiegelung der Grünlandfläche werden Kompensationsanforderungen im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans erforderlich. Aussagen zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass für eine Ausgleichsmaßnahme keine landwirtschaftliche Fläche beansprucht werden muss.

Nach o.g. Ausführungen werden die landwirtschaftlichen Belange durch die Planungen nicht berührt. Wir erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen und können das Vorhaben insofern mittragen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Behörde nicht berührt ist. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans bestimmt.

17	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen	keine Stellungnahme
----	--	----------------------------

18	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 10.02.2023
----	---	-------------------------------------

keine Bedenken

19	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
----	-------------------------------------	----------------------------

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

21	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme
----	---	----------------------------

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

23	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 21.02.2023
----	--	-------------------------------------

keine Bedenken.

Eine weitere Beteiligung ist bei dieser Planung entbehrlich.

Bitte zukünftig das Eisenbahn-Bundesamt unter der E-Mail Adresse Sb1-han@eba.bund.de anschreiben.

Bemerkung:

Eine weitere Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamt am Aufstellungsverfahren erfolgt nicht.

Die Adressänderung wird bei künftigen Bauleitplanverfahren beachtet.

24	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	keine Stellungnahme
----	--	----------------------------

25	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 30.01.2023
----	---	-------------------------------------

nicht berührt.

26	LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 26.01.2023
----	--	-------------------------------------

nicht betroffen

27	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 08.02.2023
----	--------------------------------------	-------------------------------------

Vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH be-

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

auftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen (anbei eine grobe Übersicht).

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine detailliertere Stellungnahme wurde für den BPlan abgegeben.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Der Übersichtsplan ist zu den Unterlagen genommen worden.

28	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 28.02.2023
-----------	---	-------------------------------------

Nördlich Harsleber Torstraße
Südlich Harsleber Torstraße

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2023.

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

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

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

29	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 03.02.2023
-----------	--	-------------------------------------

keine Bedenken

30	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 23.02.2023
-----------	--	-------------------------------------

keine Bedenken

31	Wasserverband Weddel-Lehre, Cremlingen	Stellungnahme vom 14.02.2023
-----------	---	-------------------------------------

In dem von Ihnen beschriebenen Bereich ist der Wasserverband Weddel-Lehre nicht zuständig.

32	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

33	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------------	----------------------------

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

35	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 26.01.2023
-----------	---------------------------------------	-------------------------------------

Wir haben ihre Anfrage erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung.

Die Erschließung Trinkwasser ist technisch über die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich der Henkestraße, Harsleber Torstr. und Braunschweiger Str. möglich.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

Da der Bedarf der geplanten Nutzer noch nicht feststeht, ist eine mögliche Erweiterung dieser bestehenden Leitungen im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Daher die Bitte, uns im weiteren Verfahren frühzeitig mit zu berücksichtigen.

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich gern an mich.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Die Stellungnahme wird zusätzlich in die Begründung zum Bebauungsplan E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift aufgenommen.

36	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 09.02.2023
-----------	--------------------------------	-------------------------------------

nicht berührt

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen

37	LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Nieders./Bremen e.V.	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

38	CRE Germany & Alps, Deutsche Post DHL Real Estate Deutschld. GmbH	keine Stellungnahme
-----------	--	----------------------------

39	Freiwillige Feuerwehr Helmstedt, Stadtbrandmeister Christian Kahl	keine Stellungnahme
-----------	--	----------------------------

40	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme
-----------	----------------------------	----------------------------

41	GTT GmbH, Kleinmachnow	Stellungnahme vom 26.01.2023
-----------	-------------------------------	-------------------------------------

Durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH / EXA betroffen.

Allgemeiner Hinweis:

Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH / EXA nur noch an oben genannte Adresse zu richten.

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Bemerkung:

Die Adresse wurde beachtet.

INTERESSENVERBÄNDE

IV1	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	keine Stellungnahme
------------	---	----------------------------

IV2	Realverband Rennau, Hr. H.-H. Ady	keine Stellungnahme
------------	--	----------------------------

NACHBARGEMEINDEN

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

N2	Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 27.01.2023
-----------	-------------------------------	-------------------------------------

keine Bedenken

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

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

N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------------------	----------------------------

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

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

N6	Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 14.02.2023
-----------	-------------------------------------	-------------------------------------

keine Bedenken

N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
-----------	-------------------------------------	----------------------------

ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE

AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Hannover	keine Stellungnahme
------------	---	----------------------------

AN2	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Nds. e.V.	keine Stellungnahme
------------	--	----------------------------

AN3	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Hannover	keine Stellungnahme
------------	--	----------------------------

AN4	Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB), Hannover	keine Stellungnahme
------------	--	----------------------------

AN5	Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nieders. e.V. (LBU)	keine Stellungnahme
------------	---	----------------------------

AN6	Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN), Langenhagen	keine Stellungnahme
------------	---	----------------------------

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 23.02.2023	2
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 06.04.2023	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 27.02.2023	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg	keine Stellungnahme	4
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	4
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahmen vom 28.02./01.03.2023	4
6	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	5
7	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 24.02.2023	5
8	NLStBV, zGB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement, Hannover	keine Stellungnahme	5
9	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	5
10	Die Autobahn des Bundes, Hannover	keine Stellungnahme	5
11	DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Hamburg	keine Stellungnahme	5
12	ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
13	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 30.01.2023	5
14	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.01.2023	5
15	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 06.02.2023	6
16	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 13.02.2023	6
17	Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Niedersachs.	keine Stellungnahme	7
18	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 10.02.2023	7
19	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	7
20	Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	7
21	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme	7
22	Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover	keine Stellungnahme	7
23	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	Stellungnahme vom 21.02.2023	7
24	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	keine Stellungnahme	7
25	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 30.01.2023	7
26	LWS Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen	Stellungnahme vom 26.01.2023	7
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 08.02.2023	7
28	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 28.02.2023	8
29	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 03.02.2023	8
30	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 23.02.2023	8
31	Wasserverband Weddel-Lehre, Cremlingen	Stellungnahme vom 14.02.2023	8
32	Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig	keine Stellungnahme	8
33	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	8
34	Avacon Netz GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	8
35	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 26.01.2023	8
36	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 09.02.2023	9
37	LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Nieders./Bremen e.V.	keine Stellungnahme	9
38	CRE Germany & Alps, Dt. Post DHL Real Estate Deutschld. GmbH	keine Stellungnahme	9
39	Freiwillige Feuerwehr Helmstedt, Stadtbrandmeister Christian Kahl	keine Stellungnahme	9
40	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	9
41	GTT GmbH, Kleinmachnow	Stellungnahme vom 26.01.2023	9
INTERESSENVERBÄNDE			9
IV1	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	keine Stellungnahme	9
IV2	Realverband Rennau, Hr. H.-H. Ady	keine Stellungnahme	9
NACHBARGEMEINDEN			9
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	9
N2	Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 27.01.2023	9
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	9
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	9
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme	9
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme vom 14.02.2023	10
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	10
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			10
AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Hannover	keine Stellungnahme	10
AN2	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Nds. e.V.	keine Stellungnahme	10
AN3	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Hannover	keine Stellungnahme	10
AN4	Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB), Hannover	keine Stellungnahme	10
AN5	Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Nieders. e.V. (LBU)	keine Stellungnahme	10
AN6	Heimatbund Niedersachsen e.V. (HBN), Langenhagen	keine Stellungnahme	10

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 29.11.2023
---	---------------------------------------	------------------------------

Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Helmstedt im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus/Gesundheitszentrum“ sowie zwei urbanen Gebieten (MU1 und MU2) vorgesehen. Geplant ist, u.a. ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², ein Einzelhandelsbetrieb aus den Sortimenten Augenoptik, medizinische und orthopädische Geräte oder pharmazeutische Artikel sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP¹) Niedersachsen 2017 unterscheidet zwischen unterschiedlichen Arten von Einzelhandelsbetrieben. Zunächst wird eine Differenzierung zwischen Einzelhandelsgroßprojekten und keinen Einzelhandelsgroßprojekten vorgenommen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach großflächige raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe.

¹ Nach Beschluss durch das Kabinett gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG ist die Änderungsverordnung am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch **mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können** (Agglomerationen).

Planungen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und zugleich raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe schaffen, müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen. Dies gilt auch für die Ansiedlung von großflächigen und zugleich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben.

2. Raumordnerische Beurteilung

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB habe ich Ihnen mit Schreiben vom 21.02.2023 als untere Landesplanungsbehörde gemäß § 6 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des LROP 2017 und des RROP 2008 mitgeteilt, dass sich die Begründung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt inhaltlich nicht ausreichend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinandersetzt. In der Begründung wird nicht auf die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der Raumordnung (gem. Abschnitt 2.3 LROP 2017) eingegangen.

Mit Schreiben vom 08.03.2023 ist mir von Ihnen eine von der Bulwiengesa AG verfasste „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“ (Stand: August 2022) für das o.g. Einzelhandelsvorhaben übersandt worden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Die gutachterlichen Aussagen habe ich einer Überprüfung unterzogen und habe Ihnen mit Schreiben vom 06.04.23 unter Bezugnahme auf § 16 NROG und unter Beachtung des LROP 2017 Abschnitt 2.3 sowie des RROP 2008 Abschnitt 2.1 als Ergebnis der Überprüfung mitgeteilt, dass durch das o.g. Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² in Bezug auf das **Konzentrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP), das **Integrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP) und dem **Kongruenzgebot** (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 04 Satz 1 RROP) keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind in die Begründung des Flächennutzungsplans und vor allem in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden. Ich habe zu der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ der Stadt Helmstedt keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Eine Ausfertigung meiner Stellungnahme habe ich dem Landkreis Helmstedt zur Kenntnis übersandt.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Regionalverbandes Großraum Braunschweig keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung bestehen.

2 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 07.12.2023

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, auf bisher mit verschiedensten Darstellungen geprägten Flächen, künftig zwei verschiedene „Sonderbauflächen“ auszuweisen. Zum einen soll der nördliche Änderungsbereich die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erhalten, zum anderen im südlichen Teil eine Zweckbestimmung als „Ärztehaus/Gesundheitszentrum“ erfolgen. Des Weiteren soll eine kleine Teilfläche im südöstlichen Änderungsbereich künftig eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ erhalten. Zudem sind weitere umliegende Flächen in den Änderungsbereich aufgenommen worden, die bislang eine Darstellung als „Mischgebiet“ aufwiesen und künftig eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ erhalten sollen. Die so beschriebene Flächennutzungsplanänderung dient dabei als Vorbereitung für die Aufstellung des darauf fußenden Bebauungsplanes. Diese Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Gegen die vorgelegte Planung gibt es aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ich verweise naturschutzfachlich auf meine Stellungnahme zum parallel in der Beteiligung befindlichen Bebauungsplanverfahren.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landkreises Helmstedts aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird im dortigen Verfahren behandelt.

Die Stadt Helmstedt ist eigene Straßenverkehrsbehörde. Ich gebe jedoch den Hinweis, dass der Radverkehr in den Planungen zu berücksichtigen ist. Empfehlenswert wäre aus hiesiger Sicht zudem eine direkte fußläufige Anbindung zwischen dem geplanten Ärztehaus sowie dem Einzelhandelsbetrieb.

Ich gebe zudem den Hinweis, dass ausreichend Stellplätze für den motorisierten ruhenden Verkehr bereitzustellen sind, da insbesondere auch das Ärztehaus von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen (Alter/Krankheit) aufgesucht werden dürfte. Bei Fachärzten ist mit einem überregionalen Einzugsgebiet zu rechnen, wodurch ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in die Überlegungen zu den Verkehrsraumplanungen des Gebietes und den konkreten Planungen des Ärztehauses eingestellt.

Gegen die geplante Änderung mit der Ausweisung der Sonderbauflächen (Einzelhandel und Ärztehaus) und der gemischten Baufläche bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der im Plangebiet vorhandenen und der nördlich davon gelegenen Wohnbebauung wird jedoch auf der Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans nachzuweisen sein.

Bemerkung:

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans konkret untersucht worden und durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Hinweise für die Planumsetzung berücksichtigt.

Das Plangebiet der Stadtsanierung befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedt. Somit liegt eine prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird.

Zudem sind aus näherer Umgebung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, die Baustrukturen wie das Kloster Marienberg, Töpferöfen und Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahrhundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 22, 23, 40 und 42 verzeichnet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in weiteren Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Sollten Erdarbeiten oder Bodeneingriffe im Verfahren geplant werden, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ebenfalls zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen abzustimmen. Alle Erdarbeiten oder Bodeneingriffe sind in Anwesenheit einer archäologischen Fachkraft durchzuführen.

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich anzuzeigen. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht Frau Palka in meinem Hause unter der Durchwahl -2205 gerne zur Verfügung.

Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.

Bemerkung:

Die bereits zum Vorverfahren vorgebrachten Hinweise zum Denkmalschutz sind in der Begründung berücksichtigt.

3 Staatliches Baumanagement Braunschweig

keine Stellungnahme

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 08.12.2023

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

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

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

Bemerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis aufgenommen.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---

Baugrund

Im Untergrund des Standorts liegen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Baugrunduntersuchungen sind im Rahmen der Planumsetzung durch die Bauwilligen vorzunehmen.

Hinweise

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

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

Bemerkung:

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme
6	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
7	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 15.11.2023
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme
10	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 20.11.2023

Zu den o. a. Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.

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

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

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

https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

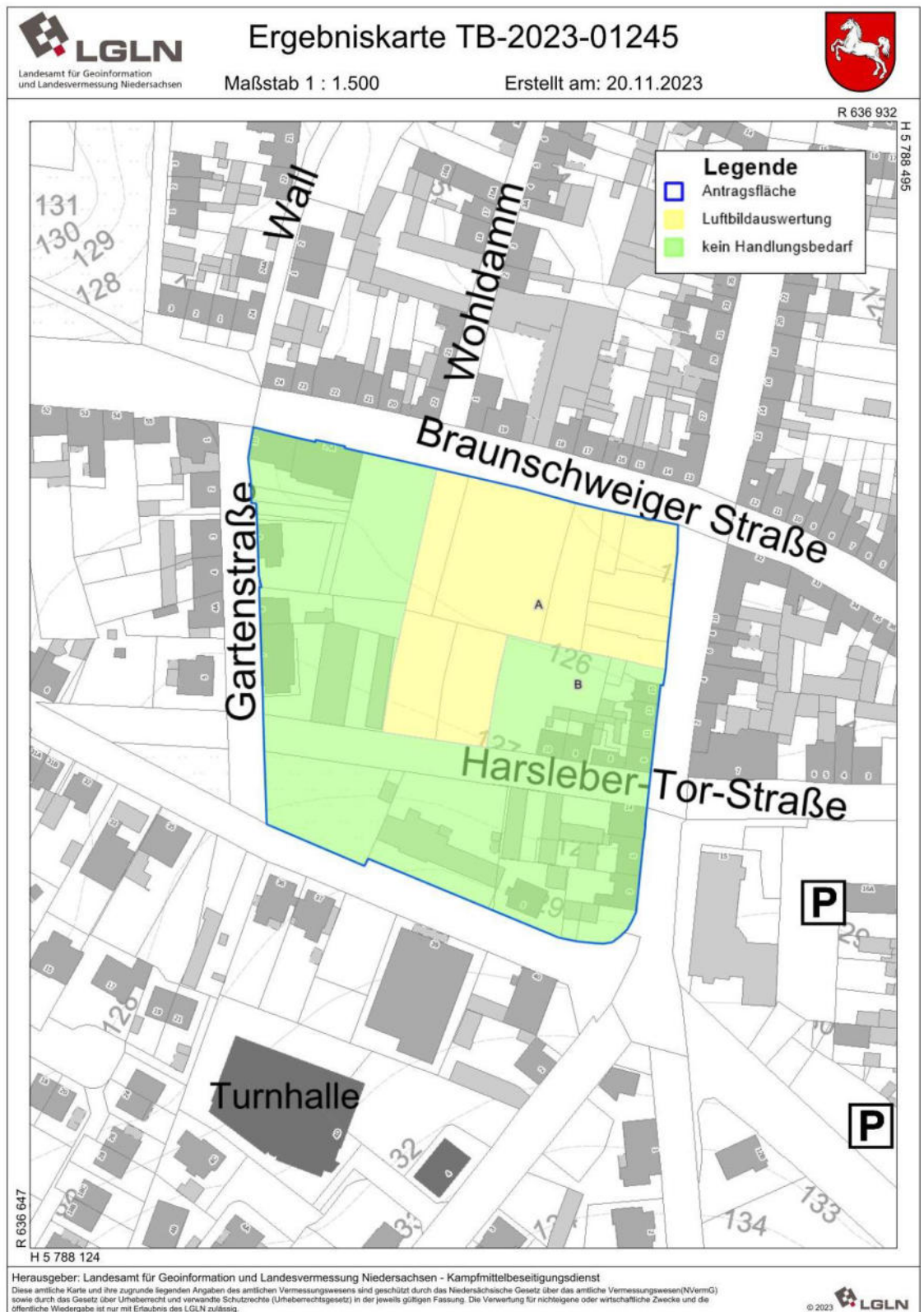
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG



Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Luftbildauswertung für den Bereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 02.11.2023
	nicht betroffen	
13	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 04.12.2023
	keine Bedenken	
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme
15	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 23.11.2023
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.11.2023.	
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	
	In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	
	Weiterführende Dokumente:	
	• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u>	
	Bemerkung:	
	Auf die gleichlautend zum Vorverfahren vorgebrachte Stellungnahme besteht ein Hinweis in der Begründung.	
16	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 27.11.2023
	Als Träger öffentlicher Belange werden wir im o.g. Verfahren erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 13.02.2023 haben wir bereits zu den von uns zu vertretenden Belangen Stellung genommen. Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:	
	Im Hinblick auf landwirtschaftliche Belange ist es zu keinen Planungsänderungen gekommen. Im Rahmen von Kompensationsanforderungen ist die vorrangige Konzeptionierung und Umsetzung flächensparender Maßnahmen unbedingt vorzusehen. Wir begrüßen in diesem Fall die Planung der konkreten Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Offleben durch die ökologische Aufwertung des bereits vorhandenen Biotops auf mesophilem Grünland mit der Entwicklung einer Streuobstwiese und Einsaat von Wiesenkräutern.	
	Alle weiteren Aspekte unserer vorherigen Stellungnahme halten wir weiterhin, mit der Bitte um Beachtung in den weiteren Planungsschritten, aufrecht.	
	Dies vorausgesetzt, erheben wir im Grundsatz aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.	
	<u>Mit Schreiben vom 13.02.2023 nimmt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wie folgt Stellung:</u>	
	Zur planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel und einem Ärztehaus/Gesundheitszentrum im Innenstadtbereich der Stadt Helmstedt werden o.g. FNP-Änderung und B-Planaufstellung erforderlich.	
	Die rund 1,09 ha große Siedlungsfläche wird im bisher gültigen F-Plan als Mischgebiet und Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB) dargestellt, zudem ist eine etwa 0,1 ha große Freifläche als öffentliche Grünfläche in dem Änderungsgebiet festgeschrieben. Künftig soll die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Ärztehaus/Gesundheitszentrum an dieser Stelle erfolgen.	

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wie folgt Stellung:

Der Gegenstand der Änderung liegt vorwiegend im Wechsel von Mischgebiet zu Sonderbaufläche bzw. von einer Verkehrsfläche zu gemischter Baufläche. Somit ist von keinem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen. Uns liegen keine Hinweise auf landwirtschaftliche Nutzung der Grünfläche im Änderungsgebiet vor. Zudem stehen keine landwirtschaftlichen Wege, Flächen oder Wirtschaftsgebäude im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Im Rahmen der Eingriffsregelung und Versiegelung der Grünlandfläche werden Kompensationsanforderungen im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans erforderlich. Aussagen zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass für eine Ausgleichsmaßnahme keine landwirtschaftliche Fläche beansprucht werden muss.

Nach o.g. Ausführungen werden die landwirtschaftlichen Belange durch die Planungen nicht berührt. Wir erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen und können das Vorhaben insofern mittragen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Behörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.12.2023
----	---	------------------------------

keine Bedenken

18a	Avacon Netz GmbH, Helmstedt	Stellungnahme vom 09.11.2023
-----	-----------------------------	------------------------------

Wir erhielten von Ihnen das o. g. Schreiben mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan zu.

Wir sind interessiert, das Gebiet der Änderungen netztechnisch zu erschließen.

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel sowie Gasanlagen unseres Verantwortungsbereiches werden im Zuge der Maßnahmen unverlegt bzw. angepasst.

Zur Stromversorgung muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Es wird eine Fläche von ca. 4 x 5 m als Standort benötigt.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin schriftlich an Ihrem Verfahren.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die beiliegenden Lagepläne zur Beleuchtung, Niederspannung, Mittelspannung, Gas und Wasser sind zu den Unterlagen genommen worden.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt nicht.

18b	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 03.11.2023
-----	------------------------------	------------------------------

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG
-----	-----	---------------	--------------------------------

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der beiliegende Lageplan zur Fernmeldeleitung und die Leitungsschutzanweisung sind zu den Unterlagen genommen worden.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt nicht.

19	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme
----	--------------------------------	---------------------

20	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 03.11.2023
----	-------------------------	------------------------------

In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.

Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.

21	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme
----	---------------------	---------------------

22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 29.02.2024
----	---	------------------------------

keine Bedenken

INTERESSENVERBÄNDE

IV1	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 06.12.2023
-----	--	------------------------------

keine Bedenken.

NACHBARGEMEINDEN

N1	Samtgemeinde Nord-Elm	Stellungnahme vom 06.11.2023
----	-----------------------	------------------------------

keine Bedenken

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

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

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

N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme
----	------------------------------	---------------------

N6	Gemeinde Harbke, über: Verbandsgem. Obere Aller	Stellungnahme vom 29.11.2023
----	---	------------------------------

keine Bedenken oder Anregungen

N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
----	------------------------------	---------------------

ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE

AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Hannover	keine Stellungnahme
-----	--	---------------------

AN2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Nieders. e.V.	keine Stellungnahme
-----	--	---------------------

AN3	Verein Naturschutzpark Lüneburger Heide e.V., Bispingen	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

AN4	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Kreisgruppe Helmstedt	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

AN5	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Hannover	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

AN6	Landesverband Niedersachsen Dt. Gebirgs- und Wandervereine e.V.	keine Stellungnahme
-----	---	---------------------

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/BEGRÜNDUNG/BEMERKUNG

ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 63. ÄNDERUNG**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Regionalverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 29.11.2023	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 07.12.2023	2
3	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	3
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 08.12.2023	3
5	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	4
6	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	4
7	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	4
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 15.11.2023	4
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	4
10	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 20.11.2023	4
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	7
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 02.11.2023	7
13	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 04.12.2023	7
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme	7
15	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 23.11.2023	7
16	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 27.11.2023	7
17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.12.2023	8
18a	Avacon Netz GmbH, Helmstedt	Stellungnahme vom 09.11.2023	8
18b	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 03.11.2023	8
19	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	9
20	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 03.11.2023	9
21	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	9
22	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 29.02.2024	9
INTERESSENVERBÄNDE			9
IV1	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 06.12.2023	9
NACHBARGEMEINDEN			9
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	Stellungnahme vom 06.11.2023	9
N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	9
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	9
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	9
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme	9
N6	Gemeinde Harbke, über: Verbandsgem. Obere Aller	Stellungnahme vom 29.11.2023	9
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	9
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			9
AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Hannover	keine Stellungnahme	9
AN2	Schutzgemeinschaft Dt. Wald, Landesverband Nieders. e.V.	keine Stellungnahme	9
AN3	Verein Naturschutzpark Lüneburger Heide e.V., Bispingen	keine Stellungnahme	9
AN4	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Kreisgr. Helmstedt	keine Stellungnahme	9
AN5	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Hannover	keine Stellungnahme	9
AN6	Landesverband Nieders. Dt. Gebirgs- und Wandervereine e.V.	keine Stellungnahme	9
ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE			10
Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.			10