

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
an den Verwaltungsausschuss
und den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“
-Satzungsbeschluss-**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Verkauf des Grundstückes an der Braunschweiger Straße (ehemaliger Posthof) beschlossen, um den Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung vom 26.01.2023 bis einschließlich 09.03.2023 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Auslegung (§ 3(2) und 4(2) BauGB) fand vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 statt.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung (§§ 3(2), 4(2) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlagen 3).
2. Der Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“ wird gemäß § 10 BauGB beschlossen. (Anlage 1) Der Begründung zum Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“ wird zugestimmt. (Anlage 2)

In Vertretung

gez. H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

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
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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 08.12.2023

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, auf bisher mit verschiedensten Darstellungen geprägten Flächen, künftig zwei verschiedene „Sonderbauflächen“ sowie in den Randbereichen des Geltungsbereiches „Urbane Gebiete“ auszuweisen. Das nördliche Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erhalten, das südliche eine Zweckbestimmung als „Arztelchhaus/Gesundheitszentrum“. Erklärtes Planungsziel ist dabei zum einen, die Zielvorstellungen der Stadt Helmstedt zur Entwicklung des Einzelhandels umzusetzen, zum anderen eine bessere Möglichkeit für die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Parallel wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um den im Betreff genannten Bebauungsplan aus diesem entwickeln zu können. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in meiner vorangegangenen Stellungnahme vom 28.02.23 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes gefordert, wurden nun Angaben zum Ausgleich des Eingriffs nachgeliefert. Der ursprünglichen Bilanzierung wurde bereits zugestimmt, demnach ergab sich ein Defizit von 1.740 Wertpunkten. Zum Ausgleich dieses Defizits soll nun auf einem stadteigenen Flurstück in Offleben auf einer Fläche von 1.200 m² eine Streuobstwiese samt mesophilem Grünland entwickelt werden. Zur Bilanzierung dieser Ausgleichsfläche möchte ich Folgendes anmerken:

Der Ist-Zustand der aufzuwertenden Fläche in der Gemarkung Offleben, Flur 4, Flurstück 38/2, ist nach meiner mir vorliegenden Biotoptypenkartierung nicht Acker (A) sondern Artenarmer Scherrasen (GRA). Dieser wird nach dem verwendeten Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 1 angegeben, ebenso wie Acker (in der Bilanzierung fälschlicherweise als Wertfaktor 2 eingestuft). Dadurch ergibt sich ein neuer Flächenwert von 1.200 Wertpunkten.

In der Planungsumsetzung sollen nun die Biotoptypen Junger Streuobstbestand (HOJ) und sonstiges mesophiles Grünland (GMS) mit der Wertstufe 4 entwickelt werden. Hierzu möchte ich anmerken, dass nach dem Städtetagmodell Zielbiotoptypen mit den Wertfaktoren 4 oder 5 jeweils ein Wertpunkt geringerer Wertfaktor zugeordnet werden kann, „da neugeschaffene Biotope den Wert eines „gereiften“ Biotopes erst nach Jahren erreichen“. Laut DRACHENFELS (INN 12/1) benötigen solch hochwertige Biotoptypen wie bspw. mesophiles Grünland für eine Entwicklung bis zu 150 Jahre. Aus diesem Grund wird eine zeitnahe Entwicklung hin zu GMS als Zielbiotoptyp für unwahrscheinlich gehalten, stattdessen wahrscheinlicher ist eine mögliche

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

Entwicklung hin zu Artenarmem Extensivgrünland (GE), welches mit dem Wertfaktor 3 eingestuft wird. Dadurch ergibt sich ein Soll-Zustand von 3.600 Wertpunkten.

Der ermittelte Überschuss an 2.400 Wertpunkten ändert sich durch die Korrekturen nicht und das Defizit von 1.740 Wertpunkten ist somit vollständig ausgeglichen.

Bemerkung:

Die Bilanzierungstabelle wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell korrigiert.

Der in der Bilanzierungstabelle als „Sonstige Weidefläche“ mit Wertstufe 2 (nicht „Acker“, wie in der Stellungnahme ausgeführt) angenommene Biotoptyp wird zugunsten eines „Artenarmen Scherrasen“ mit Wertstufe 1 geändert. Das Aufwertungspotential zugunsten „Junger Streuobstbestand/ Sonstiges mesophiles Grünland“ wird mit Wertstufe 3 beziffert.

Eine ordnungsgemäße Versickerung setzt die Einhaltung der technischen Regeln bzgl. der Schadstofffreiheit des Niederschlagswassers sowie des Untergrundes, dessen Sickerfähigkeit und einen ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand voraus.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) kommen nur wenige Freiflächen für die Versickerung in Betracht. Die geeigneten Versickerungsflächen sind im B-Plan auszuweisen. Auf einen ggf. erforderlichen Bodenaustausch aufgrund schluffiger bzw. schadstoffhaltiger Horizonte wird hingewiesen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Auf die Festsetzung konkreter Versiegelungsflächen im Bebauungsplan wird verzichtet. Die Regenwasserbewirtschaftung bzw. -versickerung ist vielmehr durch eine intensive Bewirtschaftung (abgekoppelte Versickerung, Dachbegrünung, Baum-/Strauchrigolen, wasserdurchlässige Befestigungen, Regenwassernutzung, rückstaufreie Regenwasserrückhaltung etc.) zu erreichen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Verfahrens zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage vorzulegen. Details werden im Genehmigungsverfahren zu klären sein.

Seit dem 01.08.2023 ist die Novellierung der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Rahmen zur Einführung der Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) vom 9. Juli 2021 in Kraft getreten.

Bei der Verwertung von Bodenaushub und Bauschutt sind die Bestimmungen nach Artikel 1 der Verordnung zu beachten. Insbesondere gelten hier die grundsätzlichen Anforderungen nach § 19 und Anhang 1 Tabelle 1 und 3.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

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.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Überlegungen zu den Verkehrsraumplanungen des Gebietes eingestellt.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb soll sowohl über die Braunschweiger Straße als auch über die Leuckartstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten sollten deshalb jeweils eine Breite aufweisen, die Begegnungsverkehr ermöglichen. Das geplante Ärztehaus soll über die

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

Henkestraße erschlossen werden und eine Tiefgarage erhalten. Derzeit ist diese Straße allerdings noch eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Wilhelmstraße.

Bemerkung:

Die Hinweise werden in die Ausführungsplanungen bzw. in die Überlegungen zu den Verkehrsraumplanungen des Gebietes eingestellt.

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.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Planungen zum geplanten Ärztehaus eingestellt.

Das Plangebiet der Stadtsanierung befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedt. Somit liegt prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten oder Bodenaustausch ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung mehrere archäologische 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 Hinweise zum Denkmalschutz sind durch nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan sowie durch Ausführungen innerhalb der Begründung berücksichtigt.

Das Vorhaben entspricht den mittelfristigen strategischen Zielen der Stadt Helmstedt, die Nahversorgungsinfrastruktur auch weiterhin zu entwickeln und auf einem sehr guten Stand zu halten. Die Veräußerung des Grundstückes in der Braunschweiger Straße ist im Investitionsprogramm der Stadt Helmstedt zudem auch im aktuell vorliegenden Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024 aufgeführt.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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:

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

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.

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.

Bemerkung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

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:

Baugrunduntersuchungen sind im Rahmen der Planumsetzung durch die Bauwilligen vorzunehmen. Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ liegt ein Baugrundgutachten vor.

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
	Zu den o. a. Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme

10 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 20.11.2023

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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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. 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 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.

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 Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

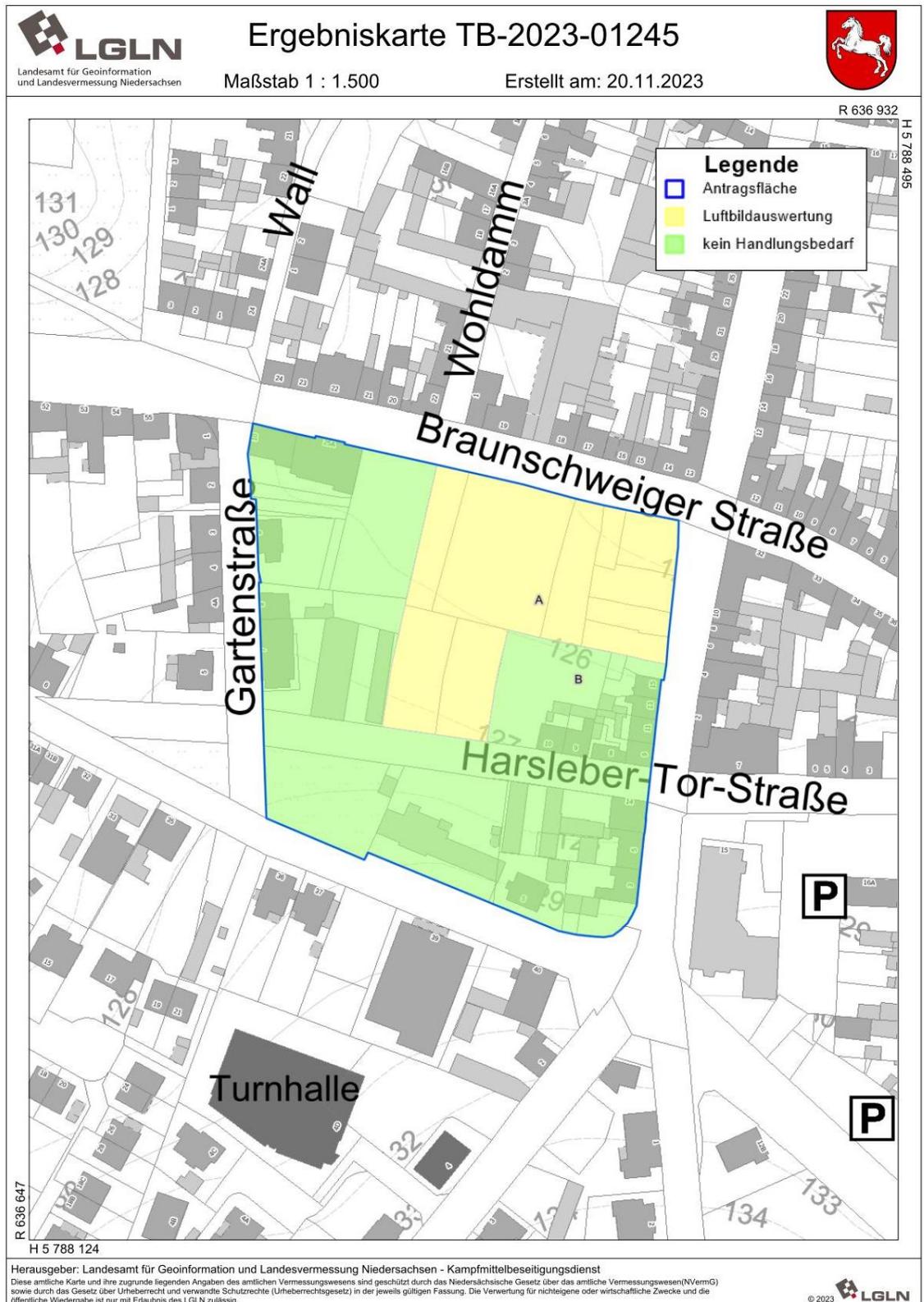
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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 Stellungnahme vom 03.11.2023

Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 08.02.2023 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.

Mit Schreiben vom 08.02.2023 nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (anbei eine grobe Übersicht).

Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de

- per Telefon: 0431/1458888

- per Fax: 0391/580225405

- per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord,
Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**.

Bemerkung:

Auf die zum Vorverfahren vorgebrachte Stellungnahme besteht ein Hinweis in der Begründung.

Der mitgesandte Lageplan ist zu den Unterlagen genommen worden.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

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:

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

Bemerkung:

Auf die 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 Einsatz 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.

Mit Schreiben vom 13.02.2023 nimmt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wie folgt Stellung:

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 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.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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

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 08.11.2023

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 umverlegt 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.

Der Standort der erforderlichen Transformatorenstation wird im Zuge der Planrealisierung mit der Avacon Netz GmbH erörtert und gesichert. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Anlagen können als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

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

Im öffentlichen Grundstück des Sondergebietes „Ärztelhaus/ Gesundheitszentrum“ besteht aktuell eine Trafostation.

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.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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:

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

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

ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE

Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 "BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE"**

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 08.12.2023	2
3	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	4
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 08.12.2023	4
5	Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M	keine Stellungnahme	5
6	NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	5
7	NLStBV, zGB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	5
8	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 15.11.2023	5
9	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	5
10	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 20.11.2023	6
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	8
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 02.11.2023	8
13	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 04.12.2023	8
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 03.11.2023	8
15	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 23.11.2023	9
16	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 27.11.2023	9
17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 06.12.2023	10
18a	Avacon Netz GmbH, Helmstedt	Stellungnahme vom 08.11.2023	10
18b	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 03.11.2023	10
19	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	keine Stellungnahme	11
20	TenneT TSO GmbH, Lehrte	Stellungnahme vom 03.11.2023	11
21	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	11
INTERESSENVERBÄNDE			11
IV1	Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 06.12.2023	11
NACHBARGEMEINDEN			11
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	Stellungnahme vom 06.11.2023	11
N2	Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	11
N3	Stadt Schöningen	keine Stellungnahme	11
N4	Stadt Königslutter am Elm	keine Stellungnahme	11
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	keine Stellungnahme	11
N6	Gemeinde Harbke, über: Verbandsgem. Obere Aller	Stellungnahme vom 29.11.2023	11
N7	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	11
ANERKANNTE NATURSCHUTZVERBÄNDE			11
AN1	BUND, Landesverband Niedersachsen e.V., Hannover	keine Stellungnahme	11
AN2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Nds. e.V.	keine Stellungnahme	11
AN3	Verein Naturschutzpark Lüneburger Heide e.V., Bispingen	keine Stellungnahme	11
AN4	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Kreisgruppe Helmstedt	keine Stellungnahme	11
AN5	Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Hannover	keine Stellungnahme	11
AN6	Landesverband Nieders. Dt. Gebirgs- und Wandervereine e.V.	keine Stellungnahme	11
ÖFFENTLICHKEIT/DRITTE			11
Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.			11

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung: MU 1, SO
Maß der baulichen Nutzung: 0,8, III, OK 9,0 m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: a
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Bäume anpflanzen, siehe textliche Festsetzung Ziffer 7
Sonstige Planzeichen: Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Ziffer 6

- Nachrichtliche Übernahmen: Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahmen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

- 1. Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO
1.1 Das Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels.
1.2 Das Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Arzt-/Gesundheitszentrum“ dient der Gesundheitsversorgung.
2. Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO
2.1 Die urbanen Gebiete (MU 1, MU 2) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandels-, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
2.2 In dem urbanen Gebiet MU 2 sind ergänzend zu Ziff. 2.1 Einzelhandelsbetriebe zulässig.
2.3 In dem urbanen Gebiet MU 1 sind ergänzend zu Ziff. 2.1 Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern diese keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der „Helmstedter Liste“ dauerhaft anbieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im Sondergebiet „Einzelhandel“ mit 9 m festgesetzt.
3.2 Bezugspunkt für die Bestimmung der Oberkante (OK) ist die Höhe der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
4. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
In den Baugebieten sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO über die Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende Überschreitungen durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche zulässig.
5. Bauweise gem. § 22 BauNVO
In den Sondergebieten sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudehöhen von über 50 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ 2018) erfüllt werden.
6.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass ein geringerer „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ vorliegt.
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
7.1 Festgesetzte Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm, mind. 14 - 16 cm Stammumfang zu setzen.
7.2 Bei offenen ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mind. 12 Stellplätzen ist je 12 Stellplätze ein Baum gem. Ziff. 6.1 zu pflanzen.
7.3 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite, 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 16 m³ Volumen vorzusehen.
8. Dachflächenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flachdächer (0 Grad -15 Grad Dachneigung) von Gebäuden mit einer Grundfläche über 500 m² sind außerhalb technischer Aufbauten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1 Notwendige Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
9.2 Vor Durchführung von Abrissarbeiten sind die Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren.
Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Baudenkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes bestehen mit dem Wohnhaus/ Gaststätte Braunschweiger Straße Nr. 10 und mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 Baudenkmale (Einzeldenkmale) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG.
Archäologischer Denkmalschutz
Erdarbeiten sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen.
Hinweise
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf dem städtischen Flurstück 38/2 der Flur 4 in der Gemarkung Offleben, in einem Umfang von 1.740 Wertpunkten (gem. der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013) zugeordnet.
DIN
Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.
Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.
§ 1 Geltungsbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Sondergebiet „Einzelhandel“ in dem Planbereich des Bebauungsplanes E 335, Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

- 1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Werbeanlagen.
§ 2 Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
2.1 Definition
Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
2.2 Gestalt der Werbeanlagen
a) Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
b) Unzulässig sind:
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City Light Boards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer
- akustische Werbeanlagen.
c) Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
d) Freistehende Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:
- maximal 4 Fahnenmasten bis max. 9,0 m Höhe,
- maximal 2 Werbeschilder/Pylone mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 6,5 m.
§ 3 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 Abs. 3 NBauO)
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

970/520



HPM Vermessung
Dipl.-Ing. Heinz Peters a.D.
Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38100 Wolfenbüttel
Tel. 05331 99 8-0
Fax: 05331 99 8-299
Email: info@hpm-vermessung.de
Web: www.hpm-vermessung.de



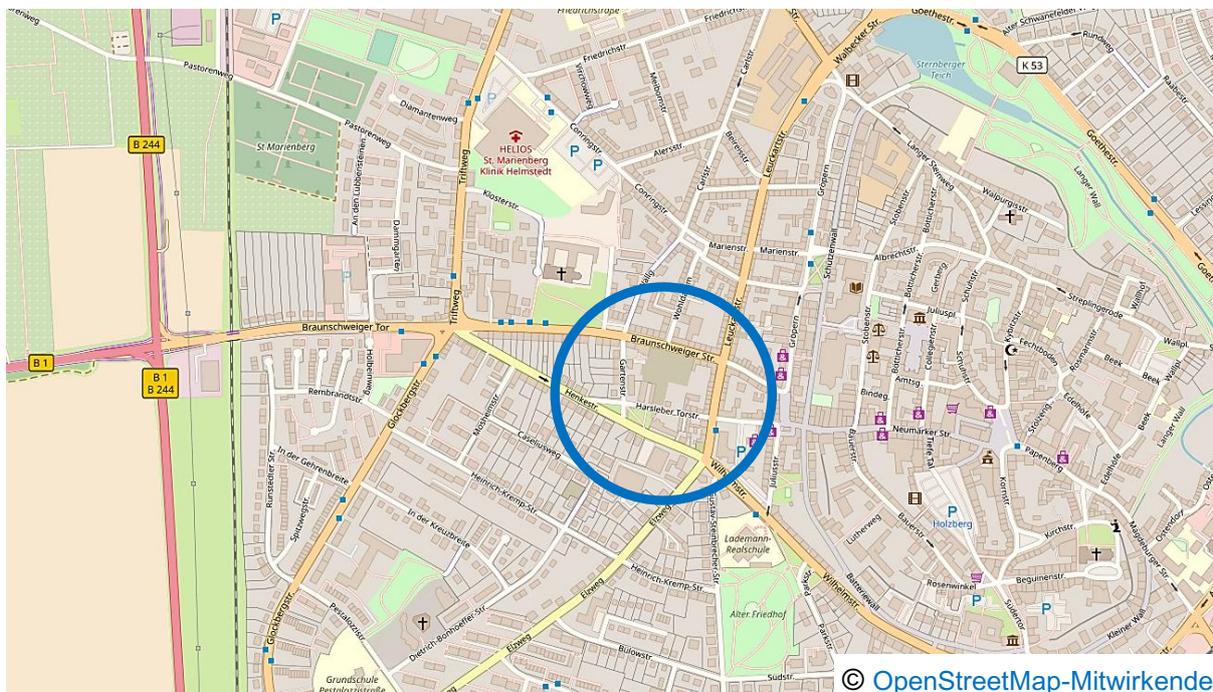
Stadt Helmstedt

E 335 Braunschweiger Straße / Harsleber Torstraße mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 07/ 2023
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Görner

Stadt Helmstedt

1.0	Vorbemerkung	4
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	8
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0	Planinhalt/ Begründung	10
2.1	Baugebiete	10
2.2	Verkehrliche Belange/ Straßenverkehrsflächen	13
2.3	Ver- und Entsorgung	14
2.4	Vorbeugender Brandschutz	15
2.5	Immissionsschutz	15
2.6	Natur und Landschaft	20
2.7	Bodenschutz/ Altlasten	23
2.8	Baugrund	24
2.9	Denkmalpflege	24
3.0	Umweltbericht	25
3.1	Einleitung	25
3.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	25
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	26
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	28
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	31
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	31
3.2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	32
3.3	Zusatzangaben	32
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	32
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	32
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
4.0	Flächenbilanz	36
5.0	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	36
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	37
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	38
8.0	Zusammenfassende Erklärung	38
9.0	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	38
10.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	39
11.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	39
12.0	Verfahrensvermerk	39
	Anhang 1: Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher	40
	Anhang 2: Übersicht externe Ausgleichsfläche	42
	Anhang 3: Übersicht Gutachten/ Untersuchungen	43

Stadt Helmstedt

Rechtsgrundlagen

- Stand: 12.07.2023 -

- 1 Baugesetzbuch (BauGB)
"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist."
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist."
- 3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
„Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“
- 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
„Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist“
- 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
„Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist“
- 6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
„Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist“
- 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
„Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)“
- 8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
„Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)“
- 9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
„Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)“ in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Stadt Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Helmstedt 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.

Als Teil des Landkreises Helmstedt gilt für die Stadt 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 zusätzlich die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ (III 2.4 (10)) und „Tourismus“ (III 2.4 (10)) zu.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich innerhalb des bebauten, zentralen Stadtgebietes südlich der Braunschweiger Straße, westlich der Leuckartstraße und nördlich der Henkestraße. Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtischen Entwicklungsvorstellungen in Bezug auf eine Ergänzung des „Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ bauplanungsrechtlich zu sichern. Neben der Stärkung des allgemeinen zentralen Einzelhandels und sonstiger zentraler Versorgungseinrichtungen besitzt hierbei die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes eine besondere Bedeutung.

Der Planbereich und seine unmittelbare Umgebung sind im RROP 2008 nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit dem Ziel des Plans, neben dem allgemeinen zentrenrelevanten Einzelhandel auch den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung vorzubereiten, ist die Planung insbesondere unter den landesplanerischen und regionalen Zielen zum Einzelhandel zu betrachten. So ist konkret vorgesehen, innerhalb des Planbereichs einen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² zu ermöglichen. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt (EHK) definiert sich der Einzelhandelsbetrieb über einen Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % aus „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der „Helmstedter Liste“.

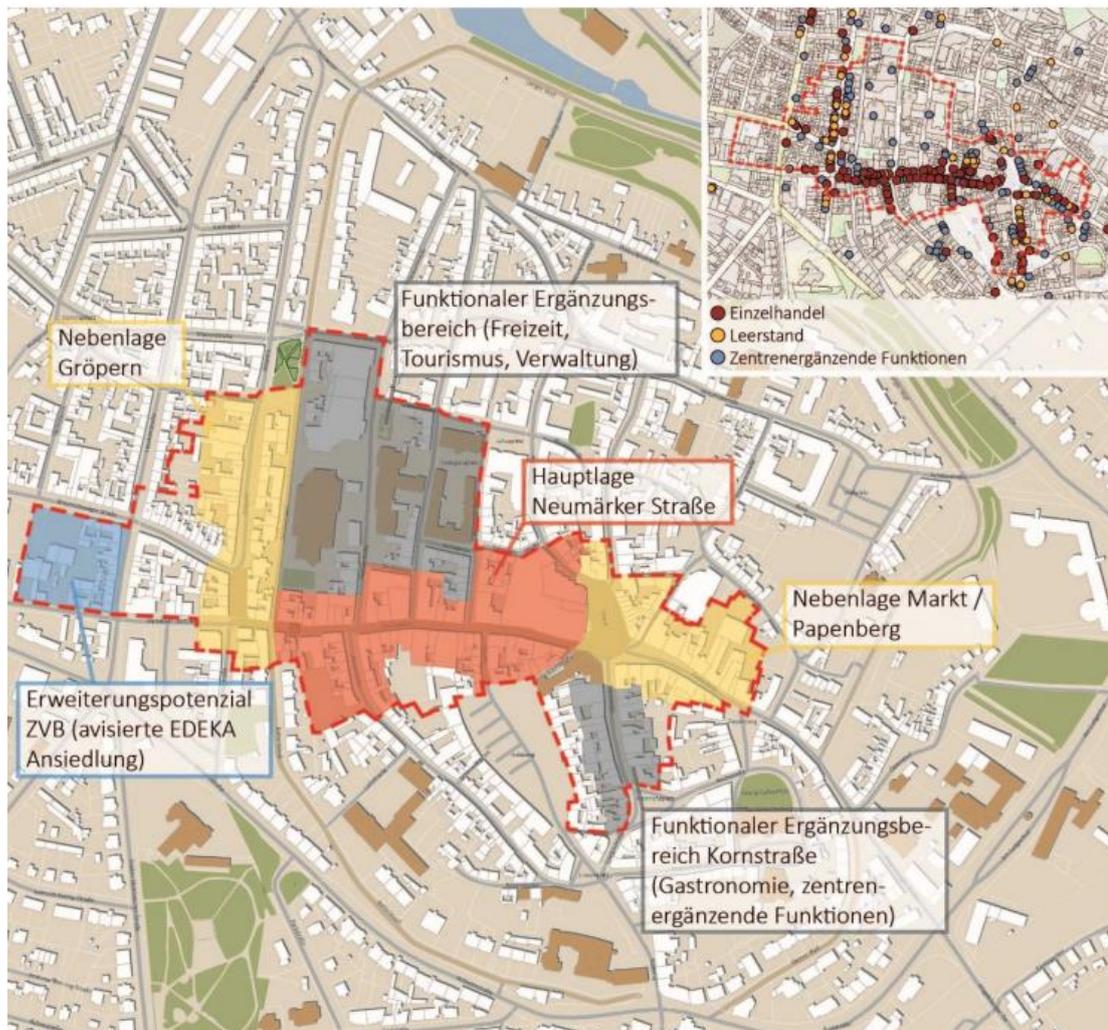
Einzelhandelskonzept Stadt Helmstedt (EHK)

Zur offensiven Steuerung und Entwicklungsgestaltung von Einzelhandelsvorhaben und -ansiedlungen im Stadtgebiet besitzt die Stadt Helmstedt ein Einzelhandelskonzept¹⁾. 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.

¹⁾ complan Kommunalberatung GmbH mit Stadt + Handel, Beckmann und Föhler, Stadtplaner Part-GmbH: Stadt Helmstedt, Einzelhandelskonzept, 28.05.2019

Stadt Helmstedt

Nach Punkt 5 „Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung“/ 5.1 „Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen“ des EHK besteht „im Osten und Westen der Kernstadt mit je einem Verbrauchermarkt bzw. einem SB-Warenhaus, einem Lebensmittel-supermarkt im Westen und mindestens einem Discounter ein vollsortimentiertes Angebot, wohingegen in der südwestlichen Kernstadt und in der Innenstadt das Lebensmittelangebot mit lediglich Lebensmitteldiscountern eher als discountorientiert zu klassifizieren ist. In diesen Bereichen der Kernstadt empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes vorzunehmen.“



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

Der für den großflächigen Einzelhandel vorgesehene Standort im Planbereich des Bebauungsplans liegt nach dem EHK innerhalb des Ergänzungsgebiets für den „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB). Im Zusammenhang mit dem bestehenden Refurbishment der Marktpassage bietet sich – auch bezogen auf die vorstehend zitierten „Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung“ – 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, 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 Stadtentwicklungskonzept²⁾ der Stadt aufgenommen.

Der Bebauungsplan setzt die für den Ergänzungsbereich des „Zentralen Versorgungsbereichs“ im EHK der Stadt entwickelten Ziele bauplanungsrechtlich verbindlich um.

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK)

Nach dem Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018³⁾, ist der Planbereich 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).

Als Maßnahme zur Entwicklung des zentralen (und damit städtebaulich integrierten) Einkaufsbereichs der Stadt Helmstedt und zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes setzt der Bebauungsplan die im REHK formulierten Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB folgerichtig 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 Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.

Gemäß diesen landesplanerischen Vorgaben liegt eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur Ansiedlung des geplanten EDEKA-Marktes vor⁴⁾. Die Analyse geht dabei von einer Marktgröße von rd. 1.560 m bzw. bis zu 1.600 m Verkaufsfläche aus. Der Lebensmittelmarkt wird dabei über die folgenden Teilsortimente definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
- Drogerieartikel/Kosmetik,
- Zeitungen/Zeitschriften und
- Heimtierfutter.

Nach Aussage der Analyse bildet dieses Sortiment etwa 90 % des Umsatzes eines typischen Vollsortimenters, wie er von der Edeka geplant wird, ab. *„Umsätze für Gebrauchsgüter Aktions- und Randsortimente sind mit Umsatzanteilen von bis zu 10 % nachrangig und streuen zudem über nahezu das gesamte Warengruppenspektrum, so dass ihre Verdrängungseffekte stark verwässert werden. Sie erreichen je Sortiment kaum mehr als das Niveau eines marktüblichen Fachgeschäftes. Städtebaulich oder*

²⁾ complan Kommunalberatung GmbH: Stadt Helmstedt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bericht, 18.03.2019

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig

⁴⁾ bulwiengesa AG: Detailanalyse Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Ansiedlung Edeka-Vollsortimenters in 38350 Helmstedt, Projekt-Nr.: P2205-8556, Hamburg, 15.08.2022

Stadt Helmstedt

raumordnerisch relevante Auswirkungen in den Gebrauchsgüter-Branchen können deshalb im Vorwege ausgeschlossen werden.“

Nach den Prüfaufgaben der Ziffern 03 bis 10 nach Abschnitt 2.3 des LROP 2017 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben u.a. hinsichtlich des Integrations- und des Konzentrationsgebotes zu untersuchen. Die Analyse hat hierauf verzichtet, da diese Kriterien mit Blick auf das lokale und regionale Einzelhandelskonzept (EHK) offensichtlich erfüllt sind. Insofern wurde die Prüfung auf die beiden Ziele „Kongruenzgebot“ sowie „Beeinträchtigungsverbot“ beschränkt.

1. Kongruenzgebot (gem. LROP 2017 Ziff. 03)

(In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Nach dem LROP ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes anzunehmen, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt würde.)

Ergebnis der Marktanalyse:

„Rund ein Viertel des Umsatzes des Gesamtvorhabens dürfen mit Kunden erwirtschaftet werden, deren Wohnsitz außerhalb des Kongruenzraumes, grundzentral (hier: Kommunale Grenze der Stadt Helmstedt vor der Fusion mit der Gemeinde Büddenstedt im Jahre 2017) liegt. Mit einem Umsatzanteil von rd. gut 23 % durch Kunden mit Wohnort außerhalb des Verflechtungsbereichs der Gemeinde Helmstedt vor der Fusion mit der Gemeinde Büddenstedt bewegt sich das Vorhaben innerhalb der Toleranzgrenze von max. 30 % gemäß Kongruenzgebot.“

2. Konzentrationsgebot (LROP 2017 Ziff. 04)

(Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.)

Ergebnis der Marktanalyse:

„Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in Helmstedt im einzigen zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums wird das Konzentrationsgebot eingehalten.“

3. Integrationsgebot (LROP 2017 Ziff. 05)

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

Ergebnis der Marktanalyse:

„Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Helmstedter Innenstadt wird das Integrationsgebot eingehalten.“

4. Abstimmungsgebot (LROP 2017 Ziff. 07)

(Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.)

Die Sicherung der Planung erfolgt über diesen Bebauungsplan an dem die Nachbarkommunen und der Regionalverband Großraum Braunschweig beteiligt werden. Eine Abstimmung findet insofern statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Nachbarkommunen keine Einwände vorgebracht.

5. Beeinträchtungsverbot (LROP 2017 Ziff. 08)

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

Ergebnis der Marktanalyse:

„Im Ergebnis erzeugt das Vorhaben geringe bis mäßige Belastungen für umgebende Wettbewerbsnetze und Versorgungsbereiche. Allerdings besteht zu integrierten Versorgungsbereichen nur ein sehr abgeschwächtes Wettbewerbsverhältnis, da das Vorhaben seinerseits Bestandteil des einzigen örtlichen ZVB wird. Weitere städtebaulich integrierte Wettbewerbsstandorte liegen außerhalb des Einzugsbereiches in umgebenden Zentralorten und werden lediglich durch umgelenkte Streuverflechtungen geringfügig betroffen.

Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender Zentraler Versorgungsbereiche, Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Es treten lediglich geringe wettbewerbliche Effekte auf, welche nicht in städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen umschlagen.

Ferner ist nicht mit einer projektinduzierten Ausdünnung des dezentralen wohnortnahen Nahversorgungsnetzes zu rechnen.

Der geringe prognostizierte Einwohnerrückgang im Untersuchungsraum führt nicht zu einer nennenswerten Verschärfung der Verdrängungswirkungen. In der Vergangenheit konnten diese in der Nahversorgung zuverlässig durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf sukzessive kompensiert werden. Dieser ausgleichende Effekt dürfte umständebedingt kurzfristig zwar ausfallen, mittelfristig jedoch ist der Generaltrend zu hochwertigerer und nachhaltigerer Ernährung und Körperpflege und damit einem weiterhin zunehmenden Nachfrageanteil des Periodischen Bedarfs intakt, so dass das Vorhaben auf Sicht in einen tendenziell steigenden Markt eintreten dürfte.“

Fazit

Als Ergebnis hält die Marktanalyse folgendes fest:

„Insgesamt handelt es sich um eine marktadäquate 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.“

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für den Planbereich besteht aktuell kein Bebauungsplan oder eine Satzung.

Die Stadt Helmstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Planbereich des Bebauungsplans ist hier gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) überwiegend als Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Für das südliche Plangebiet bestehen Darstellungen zugunsten eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und einer Grünfläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für ein Sondergebiet (SO) zugunsten des großflächigen Einzelhandels im Norden und eines sonstigen Sondergebietes (SO) für ein „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ sowie eines urbanen Gebietes (MU) im Süden,

Stadt Helmstedt

widersprechen insofern zunächst den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grunde passt die Stadt ihren Flächennutzungsplan im Rahmen der 63. Änderung entsprechend den Planungsintentionen des Bebauungsplans an und weist Sonderbauflächen (S) und eine gemischte Baufläche (M) aus. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die innerhalb des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Helmstedt (EHK) formulierten Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt bauplanungsrechtlich umzusetzen und zu sichern. Konkret ist vorgesehen, für den Bereich zwischen der Braunschweiger Straße im Norden und der Harsleber Torstraße im Süden, den Bau eines großflächigen sogenannten „Vollsortimenters“ zu ermöglichen, der zusätzlich zu Sortimenten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriebedarf) im untergeordneten Umfang auch weitergehende (zentren- und nicht zentrenrelevante) Waren anbietet.

Parallel zu den Einzelhandelsplanungen bestehen Überlegungen der Stadt, bessere Möglichkeiten für die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Zweck soll zwischen der Harsleber Torstraße und der Henkestraße ein sogenanntes „Ärztelhaus/ Gesundheitszentrum“ etabliert werden. Zur Bereitstellung eines ausreichenden Raumprogrammes soll hierfür auch die öffentliche Grünfläche mit beansprucht werden. Da für die öffentliche Grünfläche gem. § 34 BauGB aktuell keine ausreichenden Kriterien für die Zulassung eines solchen Vorhabens bestehen, wird der Teilbereich mit in den Bebauungsplan einbezogen und zugunsten eines Baugebietes überplant, das ausschließlich diesem Zweck vorbehalten sein soll.

Hinsichtlich der künftig zu erwartenden veränderten Verkehrsbeziehungen und der im Stadtentwicklungskonzept der Stadt aufgenommenen Maßnahmen zur fußläufigen Anbindung des Gebietes an die Fußgängerzone „Neumärker Straße“, sind aufbauend auf eine verkehrliche Untersuchung Umgestaltungen für die innerhalb und umliegend vorhandenen Straßenräume vorgesehen. Die Maßnahmen können nach aktuellem Planungsstand ohne besondere bauleitplanerische Regelungen erfolgen, so dass der Bebauungsplan hierüber keine Aussagen trifft.

Unter dem Aspekt einer konfliktarmen bzw. konfliktlösenden Planung wurde das Projekt schalltechnisch hinsichtlich der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Straßenverkehr) sowie in Bezug auf die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen (Gewerbelärm) untersucht werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Bebauungsplans berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Anforderungen im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind durch die Aufnahme von Maßnahmen zur Berücksichtigung bei Gebäudeabrissen und Baumfällungen beachtet. Gemäß den Ergebnissen der Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) wird im Zuge des Satzungsbeschlusses eine Ausgleichsfläche gesichert.

Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und trägt der Bebauungsplan durch Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen innerhalb einer städtisch integrierten Lage Rechnung (Nachverdichtung). Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird damit vermieden.

Stadt Helmstedt

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Stadt die Planung einer Umweltprüfung unterzogen, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 u. § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Einzelhandelszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässig. Da sich der Planbereich nicht in einem Kerngebiet befindet und auch nicht in diese Richtung entwickelt werden soll, werden die für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehenen Grundstücke folgerichtig als Sondergebiet (SO) mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Gemäß den Ansiedlungsintentionen der Stadt und abgeleitet aus der Verträglichkeitsanalyse (siehe Punkt 1.1 der Begründung) wird der großflächige Einzelhandelsbetrieb hinsichtlich seiner zulässigen Sortimente als „Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung“ mit Bezug auf die sog. „Helmstedter Liste“ gem. Einzelhandelskonzept Stadt Helmstedt (EHK) definiert und auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² begrenzt.

Als Ergänzung des Nahversorgungsangebotes hat sich bei Nahversorgern die Einrichtung einer Bäckereiverkaufsstelle/Backshop, teilweise auch ein Imbiss/ Schnellrestaurant etabliert. Insofern werden auch solche, das Marktangebot unterstützende Betriebe innerhalb des Gebietes zugelassen.

Für den Fall, dass innerhalb des Marktes auch eine Betriebsleiterwohnung oder ähnliches Wohnen vorgesehen sein sollte, wird auch dieses ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Die damit mögliche sehr hohe Bodenausnutzung trägt der begrenzten Grundstücksflächenverfügbarkeit innerhalb dieses zentralen Stadtbereichs und den Erfordernissen zur Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Kunden und Mitarbeitenden im Gebiet Rechnung. Da insbesondere die nachzuweisende Stellplatzanzahl auch zu notwendigen Überschreitungen der GRZ von 0,8 führen kann, werden für Nebenanlagen, Stellplätze u. a. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB weitere Überschreitungen auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche zugelassen. Für einen gewissen Ausgleich dieser hohen Versiegelungsrate sorgt die allgemein für Gebäude über 500 m² Grundfläche festgesetzte Dachflächenbegrünung. Zur grünräumlichen Gliederung der zu erwartenden großflächigen, ebenerdigen Stellplatzanlagen, sind dort Baumpflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Mit Blick auf die bei großflächigen Einzelhandelsmärkten üblichen Baukörper, die im Regelfall eingeschossig sind, allerdings aufgrund der Höhe der Verkaufsräume die übliche Geschosshöhe deutlich überschreiten, wird die Höhe nicht über Geschosse, sondern über ein absolutes Höhenmaß bestimmt. Die festgesetzte Oberkante baulicher

Anlagen von 9 m trägt dabei auf der einen Seite den Erfordernissen des Marktes Rechnung. Auf der anderen Seite werden die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen, die sich durch zumeist II-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss definieren, maßstabsgerecht aufgegriffen.

Einschränkungen für die überbaubaren Grundstücksflächen werden bezogen auf die umgebende Struktur mit straßenständiger Bebauung nicht getroffen. Grenzabstände in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen sind nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorzunehmen. Abstände und sonstige Regelungen zu der denkmalgeschützten Mauer/ Tor an der Braunschweiger Straße sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Der Sonderbauform eines großflächigen Einzelhandelsmarktes geschuldet, werden Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Der Art der Nutzung in zentraler Lage der Stadt geschuldet, werden ergänzende Regelungen zur Anzahl und der Gestalt von Werbeanlagen im Sondergebiet in einer örtlichen Bauvorschrift getroffen (siehe örtliche Bauvorschrift).

- Sondergebiet (SO) „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“
gem. § 11 BauNVO

Zur Schaffung besserer Möglichkeiten für Ärzte und anderer gesundheitlicher Angebote in Helmstedt, soll im Bereich zwischen der Harsleber Torstraße und der Henkestraße das Angebot zur Errichtung eines „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ geschaffen werden. Die Stadt stellt hierfür eigene städtische Flächen zur Verfügung. Um bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dieses Ziel festzuschreiben, setzt der Bebauungsplan für dieses konkrete Vorhaben ein Sondergebiet (SO) fest. Andere Nutzungen auf dieser Fläche werden damit von vornherein ausgeschlossen.

Vordringliches Ziel ist die Bereitstellung von Praxisräumen für ärztliche Berufe in einem Gebäude, einem sogenannten „Ärztehaus“. Dabei kann es auch sinnvoll sein, nicht-ärztliche Angebote, wie bspw. Therapiepraxen mit zu integrieren. Dem entsprechend ist der zulässige Nutzungskatalog auf medizinische und gesundheitliche Berufe („Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge“) ergänzt, die mit dem Begriff „Gesundheitszentrum“ umschrieben ist. Um nicht auszuschließen, dass sich in sinnvoller Weise ergänzend ein Einzelhandelsbetrieb zur gesundheitlichen und medizinischen Versorgung wie Apotheke, Sanitätshaus, Optiker oder Hörgeräteakustiker ansiedeln möchte, wird auch dieses im untergeordneten Umfang als Ausnahme ermöglicht. Ein Anspruch auf Erteilung dieser Ausnahme besteht nicht.

Die umgebenden Strukturen innerhalb der innerstädtischen Lage aufgreifend, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Den absehbaren Erfordernissen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auch für von außerhalb kommende Patienten bereitzustellen, ist eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl auf bis zu absolut 90 % der Grundstücksfläche zulässig. Für einen gewissen Ausgleich dieser hohen Versiegelungsrate sorgt die allgemein für Gebäude über 500 m Grundfläche festgesetzte Dachflächenbegrünung. Zur grünräumlichen Gliederung der zu erwartenden ebenerdigen Stellplatzanlagen, sind dort Baumpflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind mögliche Tiefgaragendächer. Die hierfür erforderlichen Bäume in Stellplatzanlagen können auch außerhalb der Tiefgaragendächer gepflanzt werden.

Zur Schaffung eines ausreichenden Platzangebotes für möglichst viele Praxen, wird eine III-Geschossigkeit ermöglicht. Bezogen auf die nach Norden, Westen und Süden

durch Straßen separierte Lage werden hierdurch keine Beeinträchtigungen für die im Umfeld vorwiegend II-geschossige Bebauung geschaffen.

Besondere Ordnungskriterien für die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen allenfalls in Richtung Südwesten bzw. nach Westen im Gegenüber der kleinen Verkehrsinsel Harsleber Torstraße, Gartenstraße und Henkestraße. Um den grün-räumlichen Charakter der Verkehrsinsel auch künftig zu betonen, setzt der Bebauungsplan vor dem geplanten „Ärztehaus“ die Pflanzung von vier Bäumen fest. Die Bebauung wird zum Schutz der Bäume an dieser Stelle auf einen Abstand von 4 m zum Straßenraum der Gartenstraße begrenzt. Nach Südwesten wird die Straßenverkehrsflächenflucht der östlichen Henkestraße aufgegriffen, so dass das Baufeld hier leicht von der Verkehrsfläche zurückspringt.

Erfordernisse für die Festsetzung einer Bauweise bestehen mit Blick auf die umgebende innerstädtische Bebauung nicht.

Für das „Ärztehaus“ liegt ein Entwurf vor, der ein Gebäude unter 50 m Länge projektiert. Für den Fall möglicher Veränderungen des Entwurfes hin zu einem etwas längeren Gebäude, das auf dem Grundstück möglich ist, wird abweichend von der offenen Bauweise auch ein Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

- Urbane Gebiete (MU)
gem. § 6a BauNVO

Die Lage der umliegend zu den sonstigen Sondergebieten im zentralen Innenstadtbereich von Helmstedt gelegenen Gebieten beachtend, wird die Art der baulichen Nutzung als urbane Gebiete (MU) bestimmt. Neben dem Erhalt des innerstädtischen Wohnens im Sinne der Konzeptionen zum Erhalt und der Förderung einer „lebendigen Innenstadt“ auch außerhalb der Öffnungszeiten von Betrieben und Geschäften, soll damit auch die bestehende Nutzungsmischung aus Geschäften, Büros, Beherbergungsbetrieben, Praxen, Einrichtungen der Kultur und Bildung sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbe erhalten bzw. entwickelt werden. Dabei spielen auch die Planungen zu einer qualitativ hochwertigen Straßenraumgestaltung eine Rolle, die das Gebiet stärker in die Fußgängerzone von Helmstedt einbinden sollen.

Gemäß der Abgrenzung des „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ innerhalb des Einzelhandelskonzepts (EHK) der Stadt, nach dem die Grenze des „Ergänzungsbereichs“ in etwa auf die südliche Verlängerung der Wohldstraße begrenzt ist, trifft der Bebauungsplan eine Nutzungsgliederung der urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2). Danach werden für die urbanen Gebiete (MU 1), die nicht innerhalb des „Ergänzungsbereichs“ liegen, zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der im EHK benannten „Helmstedter Liste“ ausgeschlossen bzw. auf „nicht zentrenschädliche“ kleinere Ladeneinheiten begrenzt.

Abgeleitet aus der teils historisch bedingten dichten Bebauung und Versiegelung, die für einige Grundstücke bei bis 100% der Grundstücksfläche liegt, und der zentralen Innenstadtlage geschuldet, wird für die Gebiete die gem. § 17 BauNVO höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen und abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 90% der Grundstücksfläche ermöglicht.

Die vorhandene, vorwiegend II-geschossige Bebauung aufgreifend, werden auch Neubauvorhaben auf dieses Maß begrenzt.

Besondere Ordnungskriterien für die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen wegen der zumeist straßenständig vorhandenen Bebauung und unregelmäßige Bebauung der Innenhöfe nicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden

Stadt Helmstedt

daher über das Mittel der Baugrenze bestimmt, die sich an den Straßenrändern orientiert.

Erfordernisse für die Festsetzung einer Bauweise bestehen für das betreffende Innenstadtdgebiet nicht. Das Gebiet ist vielmehr durch unterschiedliche Bauweisen geprägt. Der Bebauungsplan übt hier eine planerische Zurückhaltung aus und überlässt die Regelung der Bauweise den Grundstückeigentümern untereinander im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

2.2 Verkehrliche Belange/ Straßenverkehrsflächen

- Allgemein

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 Straßenräume im Sinne der Einzelhandelsmarktansiedlung an die Fußgängerzone „Neumärker Straße“ gestalterisch anzubinden und die Verkehrsführung den künftig geänderten Erfordernissen anzupassen. Die Maßnahmen sind innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts⁵⁾ der Stadt unter Punkt B.10 „Achse Neumärker Straße – Kloster St. Marienberg“ näher erläutert und festgeschrieben.

Zur näheren Betrachtung der mit der Ansiedlung des großflächigen Verbrauchermarktes und des Ärztehauses ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen in Verbindung mit den geplanten Straßenumbaumaßnahmen liegen Verkehrsuntersuchungen⁶⁾ vor. Die Verkehrsuntersuchungen bilden u.a. die Grundlage zur Einschätzung der künftig zu erwartenden Lärmauswirkungen für das Plangebiet durch den Straßenverkehr (siehe Punkt 2.5 Immissionsschutz).

- öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die das Plangebiet erschließenden öffentlichen Straßenräume der Braunschweiger Straße, Leuckartstraße, Henkestraße und Gartenstraße werden nicht in den Planbereich einbezogen, da die Straßen ausgebaut und öffentlich gewidmet sind. Die Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB bzw. die Sicherung der Grundstückerschließung wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie dokumentiert. Absehbar geplante Veränderungen der Straßenkörper im Sinne des Integrierten Entwicklungskonzepts der Stadt und durch Neubauvorhaben (Grundstückszu- und -abfahrten) sind möglich.

Der zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten gelegene Straßenraum der Harsleber Torstraße wird rein aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit des

⁵⁾ complan Kommunalberatung GmbH: Stadt Helmstedt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bericht, 18.03.2019

⁶⁾ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes an der Braunschweiger Straße in der Stadt Helmstedt, Hannover im Mai 2020.

Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung, Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Neumärker Straße und dem geplanten Edeka-Markt an der Braunschweiger Straße in der Stadt Helmstedt - unter Berücksichtigung der Ziele des ISEK Helmstedt -, Hannover, 22.03.2021

Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrserzeugung Helmstedt Ärztehaus, Hannover 17.04.2023

Stadt Helmstedt

Plans in den Planbereich mit einbezogen und gemäß seiner Funktion und Widmung und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist in die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Veränderungen daran bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Die Ver- und Entsorgung neuer Gebäude ist tlw. über die im Gebiet vorhandenen Hausanschlussleitungen möglich, soweit erforderlich erfolgt eine Neuherstellung.

Dabei erfolgt die Wasserversorgung über das von der Avavon Wasser GmbH betriebene Trinkwassernetz. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über eine Erweiterung der Netze der Avacon AG. Die Telekommunikationsgrundversorgung wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Zusätzlich befinden sich Anlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH im Plangeltungsbereich.

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser wird über das vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH) betriebene Mischwasserkanalisationsnetz der Abwasserbehandlungsanlage Helmstedt zugeleitet, die über eine ausreichende Kapazität zur Abwasserreinigung verfügt.

Die Hauptkanäle in der Leuckartstraße und in der Braunschweiger Straße sowie alle dort erforderlichen Anschlussleitungen sollen im Zuge der Straßenraumumbauten erneuert werden. Die Hauptvorflut des nördlichen Planbereichs erfolgt über den Kanal in der Leuckartstraße zum Kleinen Katthagen und in diesem Bereich wird der Hauptanschluss des Einzelhandelsmarktes erfolgen. Der südliche Bereich des Plangebietes wird über das Mischwassersystem der Henkestraße entwässert, wo auch die dort neu geplante Bebauung des urbanen Gebietes angeschlossen werden wird.

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des städtischen Mischwassernetzes und zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts ist für das Niederschlagswasser im Plangebiet eine Bewirtschaftung erforderlich. Der Gesamtabfluss des Gebietes im Anschlussbereich an die Mischwasserkanalisation ist durch geeignete Maßnahmen (abgekoppelte Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung, rückstaufreie Regenwasserrückhaltung) zu begrenzen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Verfahrens zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage vorzulegen. Die Drosselabflussspende wird durch den Querschnitt des Anschlusskanals definiert, der grundsätzlich in DN 150 hergestellt wird. Über diesen können im Normgefälle rd. 16,5 l/s abgeleitet werden. Details werden im Genehmigungsverfahren zu klären sein.

Zur Stützung der vorgenannten Maßnahmen sind die Flächen von Flachdächern bei Gebäuden über 500 m² Grundfläche mindestens extensiv zu begrünen.

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist für alle Grundstücke mit abflusswirksamer Fläche > 800 m² zu führen.

Bewirtschaftungsmaßnahmen, die eine Niederschlagswasserversickerung von nicht ausschließlich als Wohngrundstück genutzten Flächen beinhalten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (Landkreis Helmstedt). Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden (LAGA-Richtlinie Zuordnungswert Z0) erfolgen. Dies ist vorab durch die entsprechende Bodenanalytik nachzuweisen.

Von einer grundsätzlichen Versickerung ist aufgrund der anstehenden Sandböden sowie einem bis 7 m Tiefe nicht angetroffenen Grundwasserstand auszugehen.

Stadt Helmstedt

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise der Regelwerke DVGW GW 125 (M) und DWA M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter durch die Bewohner wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Bedingt durch den sandigen Untergrund und die verbundenen technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen darüber hinaus ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

2.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der vorhandenen Straßenerschließung des Gebiets durch die Stadt im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt worden.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Die Erfordernisse sind mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt abzustimmen.

2.5 Immissionsschutz

a) Straßenverkehrslärm

Mit der Lage des Planbereichs 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 betragen für urbane Gebiete (MU) 60 dB(A) am Tage (22.00 – 06.00 Uhr) und für die Nachtzeit (06.00 – 22.00 Uhr) 50 bzw. 45 dB(A). Der für die Nachtzeit angegebene höhere Wert von 50 dB(A) ist für Einflüsse des Verkehrslärms maßgebend, der niedrigere Wert von 45 dB(A) für Gewerbe- oder vergleichbare Lärmeinflüsse.

Für Sondergebiete (SO) sind Schutzwerte im Rahmen der konkreten Zweckbestimmung festzulegen. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan verfolgten Absicht zur Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, können daher die für Gewerbegebiete (GE) maßgeblichen Orientierungswerte von 65 dB(A) tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und 55 bzw. 50 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) herangezogen werden.

Stadt Helmstedt

Für das Sondergebiet „Ärztelhaus/ Gesundheitszentrum“ legt die hier zulässige „nicht störende“ gewerbliche Nutzung den Schutzanspruch der umgebenden urbanen Gebiete (MU) nahe.

Nach dem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983⁷⁾ wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Zur näheren Betrachtung der aktuell und künftig durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen liegt ein Schallgutachten⁸⁾ vor. Grundlage der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen bilden die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, insbesondere die Verkehrserzeugung Helmstedt Ärztelhaus aus 2023⁹⁾, in denen sowohl die Verkehrsauswirkungen des geplanten Edeka-Marktes wie auch die des geplanten Ärztelhauses nebst Umbaumaßnahmen der Stadt berücksichtigt sind.

Die Verkehrserzeugung stellt die Verkehrsbelastung für den Ist-Zustand als „Nullfall 2019“ dar. Die Umsetzung des Edeka-Marktes ohne Ärztelhaus ist als *Variante 1* für den Prognosezeitraum 2030/35 dargestellt. Die Umsetzung des Edeka-Marktes und des Ärztelhauses ist als Prognose „Ärztelhaus 2030/35“ ausgeführt. Hierauf aufbauend hat das Schallgutachten die Emissionspegel für die jeweils betroffenen Straßenabschnitte für den „Nullfall 2019“ und für die „Prognose 2035“ (Edeka und Ärztelhaus) ermittelt. Die Ergebnisse der „Prognose 2035“ sind innerhalb des Gutachtens weitergehend zeichnerisch in Lärmkarten für den Fall der freien Schallausbreitung dargestellt. Dabei wird in der Anlage 3, Blatt 1, auch die „Maßgebliche Außenlärmbelastung“ gemäß der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) anhand der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ aufgezeigt.

Nach den Rechenergebnissen des Schallgutachtens werden die vorgenannten Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) für den Fall der „freien Schallausbreitung“ nahezu im gesamten Planbereich überschritten. Nur im Verlauf des mittleren Abschnitts der Gartenstraße werden innerhalb der Freiflächenebene bzw. dem Erdgeschoss die Tages-Werte gerade noch erreicht. Erhebliche Überschreitungen betreffen dabei insbesondere die straßennahen Bereiche, wobei im Verlauf der Leuckartstraße und des geplanten Kreisverkehrs an der Ecke Henkestraße Überschreitungen von über 10 dB auf bis zu rd. 70 dB(A) am Tage und von bis zu 18 dB auf bis zu rd. 68 dB(A) in der Nachtzeit festgestellt werden.

Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat der Bebauungsplan die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verbindlich für die Umsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen zur Beachtung bei künftigen (genehmigungspflichtigen) Bauvorhaben aufgenommen.

-
- 7) Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317
- 8) Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. E335 Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße der Stadt Helmstedt, Nr. 23018, Garbsen, 13.06.2023
- 9) Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrserzeugung Helmstedt Ärztelhaus, Hannover 17.04.2023

Da das Schallgutachten die maßgebliche Außenlärmbelastung anhand der freien Schallausbreitung ermittelt hat, geben die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche einen Stand wieder, der so wegen der vorhandenen Bebauung im Plangebiet nicht existiert. Es handelt sich insofern um einen „Worst-Case“-Ansatz, der für die rückwärtigen Grundstücksbereiche nur eintreten würde, wenn die straßennahe Bebauung abgerissen würde. Aus diesem Grunde ist textlich zugelassen, dass auf Grundlage eines schalltechnischen Nachweises Ausnahmen vom festgesetzten passiven Schallschutz zugelassen werden kann.

Der Ausnahmetatbestand hat auch Bedeutung für rein gewerblich betriebene Vorhaben, wie bspw. dem Edeka-Markt und dem Ärztehaus, bei denen schutzwürdige Nachnutzungen nicht vorgesehen sind. Hier wären die Lärmpegelbereiche rein aufgrund der ermittelten Tageswerte festzulegen. Anhaltspunkte hierzu sind der Anlage 3, Blatt 2 des Schallgutachtens zu entnehmen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung der Stadt wäre zum Schutz vor Lärm zunächst zu prüfen, ob die Einhaltung der Orientierungswerte nicht auch über aktive Maßnahmen, wie ausreichende Abstände zum Lärmemittenten oder die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen möglich ist. Bezogen auf die Lage und Ausprägung des Plangebietes inmitten der Innenstadt mit einer historisch gewachsenen Bebauung ist dieses allerdings offensichtlich nicht möglich.

Die straßennah ermittelten Werte übersteigen zumindest für die Nachtzeit die nach den Richtlinien für Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) geregelten Sanierungsgrenzwerte von 72 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nachtzeit. Die Richtlinie betrifft ausschließlich Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, so dass sich aufgrund der Belastung auf den hier betroffenen kommunalen Straßen kein Anspruch gegenüber der Stadt ergibt. Die Stadt wird allerdings davon unabhängig im Rahmen der vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen Möglichkeiten zur Verkehrslärminderung prüfen. So können durch den Einsatz eines lärmarmen Asphalts Pegelminderungen um bis zu -3,9 dB erreicht werden.

Ein Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen leitet sich auch nicht aus der in der Verkehrsprognose veranschlagten Zunahme des Verkehrs durch die im Plangebiet geplanten Nutzungen bzw. den vorgesehenen Straßenumbaumaßnahmen ab. Hierzu führt das Schallgutachten unter Punkt 5.2.1 folgendes aus:

„Aus dem Vergleich der längenbezogenen Schalleistungspegel im Nullfall bzw. der Prognose (vgl. Tabelle 1 und 2) ist ersichtlich, dass mit einer deutlichen Steigerung der Verkehrsmenge auf der Harsleber Torstraße zu rechnen ist. Anhand einer Nebenrechnung konnte jedoch ermittelt werden, dass die nach 16. BImSchV¹⁰⁾ maßgeblichen Immissionsgrenzwerte im Bereich der bestehenden Bebauung im Prognosefall eingehalten werden können. Somit wird trotz der Verkehrssteigerung sowie Änderung der Einbahnstraßenregelung kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst.“

Das Schallgutachten wurde im Frühjahr 2023 erstellt, zu einem Zeitpunkt vor Aktualisierung der DIN18005. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU), allerdings lag ein Entwurf der zwischenzeitlich überarbeiteten Norm vor. Die Diskussion im Gutachten wurde daher anhand der für Mischgebiete (MI) geltenden Werte durchgeführt, die zwischenzeitlich so für urbane Gebiete (MU) bestätigt wurden.

¹⁰⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Stadt Helmstedt

b) Gewerbelärm

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Immissionsrichtwerte gem. 6.1 TA Lärm

Gebietskategorie	tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
Kerngebiete (MK)/ Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Einzelhandelsmarkt

Von den geplanten Vorhaben „Einzelhandelsmarkt mit ergänzenden Nutzungen“ können Lärmeinflüsse durch Aggregate (Kühlung/ Heizung), Anlieferung und Kundenverkehr (Parkplatznutzung), Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie einer möglichen Außengastronomie eines Cafés/Speiserestaurants ausgehen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der das Sondergebiet umgebenden Nutzungen, hat das Schallgutachten das für den Einzelhandelsmarkt vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept schalltechnisch untersucht. Grundlage der Untersuchung bilden u.a. Vorgaben zur Kühl- und Lüftungstechnik (einschränkender Schallleistungspegel der Geräte), eine Stellplatzanzahl von 105 für Pkw-Kunden und Mitarbeiter mit Hauptanbindung über die Leuckartstraße (rd. 1.600 Kfz) und einer Nebenanbindung über die Braunschweiger Straße (rd. 650 Kfz/Tag). Für die Anlieferung (Lkw) geht das Gutachten von einer Zufahrt über die Harsleber Torstraße aus, wobei die Ent- und Beladungsvorgänge innerhalb einer eingehausten Ladezone erfolgen soll. Die Abfahrt der Lkw erfolgt dann über den Parkplatz nach Norden, so dass Rückfahrvorgänge mit Rückfahrwarner ausgeschlossen werden können. Für den ungünstigsten Fall geht das Schallgutachten von bis zu 19 Lkw/Tag aus. Zusätzlich wurde die Anlieferung durch einen 7,5 t Lkw für den Bäcker, Zeitung bzw. einen Geldtransporter im Nahbereich des Haupteinganges eingestellt. Kühlaggregate der Lkw wären während der Ent- und Beladungsvorgänge auszuschalten. Für die Außengastronomie wurden 30, während der Öffnungszeiten durchgängig voll besetzte Sitzplätze angenommen.

Nach den Ergebnissen im Gutachten werden sowohl die für urbane Gebiete (MU) maßgeblichen Immissionsrichtwerte, wie auch die niedrigeren Werte für Mischgebiete (MI) unter Berücksichtigung der vorstehend ausgeführten Bedingungen sicher eingehalten.

Die höchste Immissionsbelastung von rd. 58 dB(A) ergibt sich am Tage an der Ostfassade des Gebäudes Braunschweiger Straße 25a in unmittelbarer Nähe zur Haupteinfahrt auf den Parkplatz des geplanten Einzelhandelszentrums durch den Parkplatzlärm. Der für urbane Gebiete (MU) maßgebliche Immissionsrichtwert wird damit um 5 dB, der Orientierungswert um 2 dB(A) unterschritten. Der für Mischgebiete (MI) geltende Immissionsrichtwert bzw. gleichlautende Orientierungswert wird um 2 dB unterschritten.

Eine Ladenöffnung innerhalb der Tageszeit sowie Anlieferverkehre in der Nachtzeit sind für das Einzelhandelsvorhaben nicht vorgesehen. Um sicherzustellen, dass eine Nutzung des Stellplatzes nach 22.00 Uhr ausgeschlossen ist, muss der Einzelhandelsmarkt frühzeitig vor 22.00 Uhr schließen. Diese Prämissen vorausgesetzt, beschrän-

Stadt Helmstedt

ken sich Lärmimmissionen des Vorhabens in der Nachtzeit auf den Betrieb der technischen Anlagen, die vorwiegend auf den Dachflächen vorgesehen sind. Unter Berücksichtigung der im Gutachten vorausgesetzten Betriebsweise der technischen Anlagen, ermittelt das Schallgutachten die höchste Belastung im Bereich des geplanten Ärztehauses (Aufpunkt 06) mit rd. 36 dB(A). Der maßgebliche Immissionswert nachts für ein urbanes Gebiet (MU) bzw. der gleichlautend für ein Kern- (MK) und ein Mischgebiet (MI) geltende Wert von 45 dB(A) wird somit um rd. 9 dB unterschritten.

Nutzungen an Sonn- und Feiertagen innerhalb des Sondergebietes werden sich auf die mögliche Verkaufsstelle für Backwaren und einer Nutzung der zugehörigen Außen-sitzbereiche beschränken. Das Schallgutachten kommt hier zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens und dem fehlenden Lkw-Anlieferungsverkehr an Sonn- und Feiertagen auch aufgrund der vorstehend für den Werktag ermittelten Werte ohne weiteren Nachweis sicher davon ausgegangen werden kann, dass die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen Maximalpegel gem. 6.3 der TA Lärm (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes schließt das Schallgutachten für die Tages- und die Nachtzeit jeweils aus.

Ärztehaus

Mögliche Auswirkungen durch das geplante Ärztehaus/ Gesundheitszentrum beschränken sich auf Zu- und Abfahrtsverkehre sowie mögliche Lüftungs-/Kühlungsaggregate.

Aufbauend auf eine Verkehrserzeugung¹¹⁾, die von insgesamt 479 Pkw-Zufahrten und 479 Pkw-Abfahrten werktags auf den geplanten Parkplatz/Tiefgarage durch Beschäftigte und Kunden/Patienten ausgeht sowie dem Betrieb von Lüftungs-/Kühlungsaggregaten, ergeben sich nach dem Schallgutachten an den nächstgelegenen Wohnnutzungen an der Henkestraße und der Harsleber Torstraße maximale Werte von bis zu 49,7 dB am Tage bzw. 30,4 dB in der Nachtzeit (Aufpunkt B unmittelbar östlich des Sondergebietes). Die für urbane Gebiete (MU) bzw. für Mischgebiete (MI) geltenden Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte werden damit deutlich unterschritten.

Fazit Gewerbelärm

Der Bebauungsplan ist weder für das Einzelhandelsvorhaben Edeka, noch für das Ärztehaus vorhabenbezogen. Insofern können das Schallgutachten und die darin getroffenen Annahmen nur als Anhaltspunkt für die Diskussion der Lärmauswirkungen auf die Umgebung herangezogen werden. Da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen auf die konkreten Projekte abgestimmt ist, ist die Einhaltung der im Schallgutachten angenommenen Prämissen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen und dort im Rahmen von Auflagen/Nebenbestimmungen zu sichern. Sollten Veränderungen gegenüber den im Schallgutachten angenommenen Vorgaben erfolgen, sind entsprechend neue schalltechnische Nachweise zu fertigen und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Auf Ebene dieses Bebauungsplans kann festgehalten werden, dass die jeweiligen Vorhaben unter Beachtung bestimmter Randbedingungen/Beschränkungen gegenüber den vorhandenen Umgebenden Nutzungen störungsfrei möglich sind.

¹¹⁾ Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrserzeugung Helmstedt Ärztehaus, Hannover
17.04.2023

Stadt Helmstedt

2.6 Natur und Landschaft

Bestand

Der Planbereich befindet sich im bebauten Innenstadtbereich von Helmstedt und ist 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.

Auswertung von Planwerken/ Beteiligungsverfahren

Nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Planbereich 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. Die Stadt orientiert sich bei der Abhandlung der Eingriffsregelung am Modell des Niedersächsischen Städtetages¹²⁾, das sog. "Städtetagsmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist.

Vermeidung/ Minimierung

Die beabsichtigte Entwicklung des Quartiers berücksichtigt die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung die Nachverdichtung von Flächen genutzt werden soll. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen im unbelasteten Außenbereich wird hierdurch vermieden.

Bilanzierung/ Ausgleich

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter im "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Da der Artenschutz gesondert behandelt wird, wurde in der Tabelle ein besonderer Schutzbedarf nicht eingestellt.

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Stadt Helmstedt

Nach dem Bilanzierungsmodell ergeben sich folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet werden kann:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff¹³⁾							
Ist-Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
<small>vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B</small>	<small>vgl. Spalte 2 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B</small>	<small>vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 17 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 18 der Tabelle B</small>	<small>vgl. Spalte 18 der Tabelle B</small>
1	2	3	4	5	6	7	8
versiegelte Flächen (X)	12.950	0	0	versiegelte Flächen (X) 90 %-Anteil	14.850	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	2.400	1	2.400	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) 10 %-Anteil	1.650	1	1.650
Öffentliche Grünfläche/ artenarmer Scherrasen (GRA)	1.150	1	1.150				
Öffentliche Grünfläche Einzelbäume (HB) 4 Stück (80 m je Baum)	(320)	3	960	Einzelbäume (HB) 4 Stück (10 m je Baum)	(40)	3	120
öffentliche Straßenverkehrsflächen (X)	1.500	0	0	öffentliche Straßenverkehrsflächen (X)	1.500	0	1.500
Summe:	18.000			Summe:	18.000		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)				Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			
4.510				2.770			
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -1.740							
gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht						
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert						
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf						

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 4.510 Wertpunkte (WP). Nach Umsetzung der Planung besitzt das Gebiet einen Wert von rd. 2.770 WP. Die Planung bereitet damit zunächst ein Defizit von rechnerisch 1.740 WP vor.

Die Stadt Helmstedt wird dieses Defizit durch eine Maßnahme auf einer stadteigenen Fläche in der Gemarkung Offleben, Flur 4, Flurstück 38/2 ausgleichen. Auf 1.200 m der Fläche wird durch Pflanzung von 10 Obstbäumen und einer Einsaat mit Wiesenkräutern eine Streuobstwiese auf mesophilem Grünland entwickelt (siehe Übersichtsplan im Anhang der Begründung).

¹³⁾ Bilanzierungstabelle gem. der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Stadt Helmstedt

Berechnung des Flächenwertes vor und nach der Maßnahme							
Gemarkung Offleben, Flur 4, Flurstück 38/2 teilweise							
Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [m ²]	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Planungs- umsetzung	Fläche [m ²]	Wert- faktor	Flä- chen- wert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 17 der Ta- belle B	vgl. Spalte 4 der Ta- belle A+B	vgl. Spalte 5 der Ta- belle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Ta- belle B	vgl. Spalte 18 der Ta- belle B	vgl. Spalte 18 der Ta- belle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	1.200	2	2.400	Junger Streuobstbestand (HOJ)/ sonstiges meso- philes Grünland (GMS)	1.200	4	4.800
Fläche	1.200			Fläche	1.200		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2.400	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			4.800
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = 2.400 WE							
Gleich 0 Eingriff wird ausgeglichen <0 zusätzlicher Kompensationsbedarf >0 Eingriff wird überkompensiert							

Die Maßnahmen auf der Fläche erzeugen gem. dem verwendeten Bilanzierungsmodell einen Überschuss von 2.400 WP. Das im Planbereich ermittelte Defizit von 1.740 WP wird damit vollständig ausgeglichen.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus wird die Maßnahme im Zuge des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB für den Ausgleich zu einem Anteil von 1.740 WP gesichert. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis. Die Belange von Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insofern vollends berücksichtigt.

Den verbleibenden Überschuss von 660 WP wird die Stadt in ihr Flächenpoolkatalog einbuchen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzes besonders geschützter Arten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für Bebauungspläne die Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Danach sind bei der Bebauungsplanung insbesondere europäische Vogelarten und die Arten zu betrachten, die im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. Für andere besonders geschützte Arten liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens, wie diesem Bebauungsplan, kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG vor.

Dabei legen die vorhandenen künstlichen Strukturen im Gebiet 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.

Gefährdungen der Tiere können sich insbesondere dann ergeben, sofern Bäume während der Brut- und Setzzeit gefällt werden sollen. Im Unterschied zu Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten werden dürfen, um zu vermeiden, dass Tiere oder ihre Entwicklungsformen getötet werden, besteht dieser Schutz für Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen nicht.

Stadt Helmstedt

- Um auf Ebene des Bebauungsplans auch sicher auszuschließen, dass ergänzend zu Sträuchern im Planbereich vorhandene Bäume nicht während der Brut- und Setzzeit gefällt werden, wird der gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geltende Schutzzeitraum auch für Bäume festgeschrieben.
- Damit ausgeschlossen werden, dass innerhalb von Baumhöhlen übertagende/überwinternde Fledermäuse nicht getötet werden, sind die Bäume durch eine fachkundige Person im Vorfeld zu kontrollieren. Werden bei der Kontrolle Fledermäuse angetroffen, sind die Tiere in im Umfeld zu schaffende Ersatzquartiere umzusetzen. Für jedes tatsächliche Fledermausquartier, das beseitigt wird, sind jeweils fünf Fledermauskästen im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten. Das Töten von Fledermäusen wird damit vermieden. Das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Schaffung von Ersatzquartieren im Sinne von § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG ausgeglichen.
- Zur Sicherung geeigneter Ersatzquartiere von Vögeln im Sinne von § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG sind als Ersatz jeder Bruthöhle, die an Bäumen aufgefunden wird, bis zum 28./29.02. jeweils drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im Umfeld aufzuhängen und auf Dauer zu erhalten.

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand im Gebiet und der geplanten Neubebauung werden Abrissarbeiten erforderlich. Da vorhandene Gebäude möglicherweise als Quartier für Vogel- und Fledermausarten dienen, ist auch hier auszuschließen, dass es zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG kommt.

- Vor Durchführung von Abrissarbeiten sind die Gebäude daher auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

2.7 Bodenschutz/ Altlasten

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 das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Eingriffen in den Boden Hinweise auf auffällige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Grundsätzlich gilt, dass bei Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Bodenaushub gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)“ zu prüfen und entsprechend dem Prüfungsergebnis zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Gebäude sind entsprechend 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.

Stadt Helmstedt

2.8 Baugrund

Nach Angaben im NIBIS©-Kartenserver stehen in den Änderungsbereichen wasserempfindlicher Ton und Tongesteine mit einer geringen bis mittleren Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung) an. Weitergehende Aussagen zum Baugrund sind durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen im Zuge der konkreten Bebauung vorzunehmen.

Nach dem Baugrundgutachten¹⁴⁾ für den Bereich des Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ liegen in den ungestörten Bereichen Sande mit schwach schluffigen unterschiedlich kiesigen Anteilen vor. Die ungestörten Bereiche begannen ab spätestens 3 m unter Geländeoberkannte (u. GOK) bis zur Endteufe von 7 m u. GOK. In den oberen Schichten waren Bauschutt-Anteile sowie Kohle, Schlacke, Glas, Styropor, Kunststoff und Pflanzenreste anzutreffen. Bis zu einer Tiefe von 7 m u. GOK war kein Grund- oder Schichtenwasser anzutreffen. Die Durchlässigkeit der Sande schwankt zwischen rd. 3×10^{-5} m/s und rd. 7×10^{-5} m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben ist. Bei den oberen Böden ist im Einzelfall aufgrund des Vorkommens stark schluffiger Bereiche über einen Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Material zu entscheiden.

2.9 Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 und mit dem Wohnhaus/ Gaststätte Braunschweiger Straße Nr. 10 Baudenkmale (Einzeldenkmal) gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Zusätzlich finden sich im unmittelbaren Umfeld des Gebietes mit den Gebäuden Braunschweiger Straße 32 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 der im Planbereich gelegenen Einzeldenkmale sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 10 NDSchG, in Bezug der auf die umliegenden Einzeldenkmale und der Baudenkmalgruppe ist bei Maßnahmen im Planbereich der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu berücksichtigen. Entsprechend bedürfen bauliche und gestalterische Maßnahmen im Planbereich einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt.

Die Denkmale sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan sowohl zeichnerisch wie auch textlich mit entsprechenden Hinweisen aufgenommen.

Archäologischer Denkmalschutz

Der Planbereich 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.*

¹⁴⁾ GeoAnalytik Dr. Loh: Baugrundgutachten zum Bau des EDEKA-Marktes "Braunschweiger Straße" in 38350 Helmstedt, Projekt-Nr. G5052280, Bünde, 30.11.2018

Stadt Helmstedt

Die Erdarbeiten sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen und mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Erdarbeiten 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.“

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die innerhalb des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Helmstedt (EHK) formulierten Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt bauplanungsrechtlich umzusetzen und zu sichern. Konkret ist vorgesehen, für den Bereich zwischen der Braunschweiger Straße im Norden und der Harsleber Torstraße im Süden, den Bau eines großflächigen sogenannten „Vollsortimenters“ zu ermöglichen, der zusätzlich zu Sortimenten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriebedarf) im untergeordneten Umfang auch weitergehende (zentren- und nicht zentrenrelevante) Waren anbietet.

Parallel zu den Einzelhandelsplanungen bestehen Überlegungen der Stadt, bessere Möglichkeiten für die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Zweck soll zwischen der Harsleber Torstraße und der Henkestraße ein sogenanntes „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ etabliert werden. Zur Bereitstellung eines ausreichenden Raumprogrammes soll hierfür auch die öffentliche Grünfläche mit beansprucht werden. Da für die öffentliche Grünfläche gem. § 34 BauGB aktuell keine ausreichenden Kriterien für die Zulassung eines solchen Vorhabens bestehen, wird der Teilbereich mit in den Bebauungsplan einbezogen und zugunsten eines Baugebietes überplant, das ausschließlich diesem Zweck vorbehalten sein soll.

Die direkt umliegend zu den Sondergebieten gelegenen Teilflächen innerhalb der Straßenquartiere werden gem. ihrer vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe und der innerstädtischen Lage als urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Veränderungen an dieser Stelle sind seitens der Stadt nicht vorgesehen bzw. der Stadt aktuell nicht bekannt.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auf rd. 0,79 ha, eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO auf rd. 0,25 ha Fläche und urbaner Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO auf rd. 0,61 ha und öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf rd. 0,15 ha vor. Bezogen auf die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNV auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche wird in den Baugebieten eine Gesamtversiegelung auf bis zu rd. 14.850 m² ermöglicht. Innerhalb des einbezogenen Straßenraums der Harsleber Torstraße sind Versiegelungen auf rd. 1.500 m² vorhanden bzw. möglich.

Stadt Helmstedt

Für eine Minimierung/Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sorgen Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen über eine Größe von 12 Stellplätzen sowie die Begrünung von Flachdächern bei Gebäuden über 500 m Grundfläche. Der wesentliche Eingriff, der durch die Inanspruchnahme der städtischen Grünanlage im Südwesten erzeugt wird, wird außerhalb des Bebauungsplanbereichs auf einer städtischen Fläche in Offleben durch Extensivierung und das Pflanzen von Obstbäumen ausgeglichen. Die Maßnahme wird im Zuge des Satzungsbeschlusses gesichert.

Betroffen von der Planänderung sind aktuell bebaute Gebiete, die für das Wohnen und das Gewerbe gemischt genutzt werden. In einem Teilbereich wird eine kleine öffentliche Grünfläche (rd. 1.150 m) überplant.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung 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 Umwelteinwirkungen¹⁵⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung der Verkehrsuntersuchung und des Schallgutachtens,
- Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz.

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 Landschaft¹⁶⁾
 - 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 Bodens¹⁷⁾

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
- Auswertung der Eingriffsregelung
- Beteiligung der Unteren Naturschutz-, Immissionsschutz, Bodenschutz- und Altlastenbehörde

¹⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Stadt Helmstedt

- Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse im Bebauungsplan.
- Sicherung einer externen Ausgleichsmaßnahme im Zuge des Satzungsbeschlusses

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Schutz von Kulturgütern¹⁸⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Denkmalatlas¹⁹⁾
- Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörden
- Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan und Hinweise in der Begründung.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms²⁰⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) entnommen.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Planbereich ist entsprechend seiner 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 Planbereich 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 setzt sich die im Planbereich vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe fort.

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 gewerblichen Nutzungen.

Für den Planbereich bestehen keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die Kriterien für eine entsprechende Ausweisung erfüllen. Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Lage und naturfernen, künstlichen Überprägung nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Dabei legen die vorhandenen künstlichen Strukturen im Gebiet 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. Die Bedeutung für Vögel und Fledermäuse beschränkt sich aufgrund des naturfernen Zustandes auf die teilweise überkommene Bausubstanz und

¹⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

¹⁹⁾ denkmal.viewer, <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas>

²⁰⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, in der Fassung der 1. Änderung

Stadt Helmstedt

die wenigen vorhandenen Bäume, die als mögliche Brut- und Überwinterungs- bzw. Übernachtungsstätte dienen könnten.

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 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, ist der Planbereich 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 Planbereich befinden sich mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 und dem Wohnhaus/ Gaststätte Braunschweiger Straße 10 geschützte Baudenkmale (Einzeldenkmale) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Umgebend bestehen zusätzlich Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen.

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

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

Hinsichtlich der auf die Baugebiete einwirkenden Immissionen aus dem Verkehrslärm sowie möglicher Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Gebietes liegt aufbauend auf eine Verkehrsuntersuchung ein Schallgutachten vor. Neben dem Verkehrslärm hat das Schallgutachten auch die Nutzungen der im Plangebiet vorgesehenen Sondergebiete in Bezug auf den Gewerbelärm untersucht.

Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms besteht nach Aussagen des Schallgutachtens bereits insbesondere entlang der Leuckartstraße eine hohe Belastung in der Form, dass sowohl die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte wie

Stadt Helmstedt

auch die für den Bau von Straßen geltenden Immissionsgrenzwerte gem. der 16. BImSchV überschritten werden (siehe Punkt 2.5 Immissionsschutz der Begründung). Nach Aussagen des Schallgutachtens führen dabei die durch den Verbrauchermarkt und das Ärztehaus zu erwartenden Zusatzverkehre jedoch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung. Die Auswirkungen des Verkehrslärms sind insofern bereits im Besatnd als erheblich zu werten, werden jedoch durch die Planung nicht erheblich

Gewerbelärm

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens (siehe Punkt 2.5. Immissionsschutz der Begründung) 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. Gleiches gilt für die Nutzungsvariante des Ärztehauses mit geplanter Haupt-Stellplatzzufahrt im Bereich der Harsleber Torstraße.

Die Auswirkungen sind insofern als nicht erheblich zu werten. Da das Schallgutachten aktuell in Planung bestehende Varianten untersucht hat, sind die Ergebnisse im Rahmen der konkreten Vorhabenumsetzung auf Ebene der Baugenehmigung zu überprüfen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beeinträchtigungen der allgemeinen Schutzgüter von Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere durch die bauliche Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche. Die zum Bebauungsplan durchgeführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe Punkt 2.6 der Begründung) ermittelt aufbauend auf das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages hier ein Defizit von 1.740 Wertpunkten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zunächst als erheblich zu werten.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beschränken sich im Wesentlichen auf die Vorbereitung von Baumaßnahmen (Bauphase) durch Abrissmaßnahmen und das Fällen von Bäumen bzw. die Beseitigung der wenig vorhandenen Sträucher. Auch wenn das Plangebiet aufgrund seiner Bebauung und Nutzung keine besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten hat, können sich hierbei zumindest in Teilen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

Für die Betriebsphase (künftiger Bau- und Nutzungsbestand) bereitet der Bebauungsplan mit Bezug auf die aktuelle Ausprägung des Gebietes keine Beeinträchtigungen vor.

c) Schutzgut Fläche

Eine Neuinanspruchnahme bisher un bebauter Fläche beschränkt sich auf die öffentliche Grünfläche in einer Größe von rd. 1.150 m . Die Beanspruchung erfolgt in der Bauphase und ist dauerhaft.

Bezogen auf die aktuelle Bedeutung als Verkehrsgrün und der geringen Größe und grünräumlichen Ausprägung ist die Inanspruchnahme 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.

Mit der Festsetzung einer Grundstücksversiegelung auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche erhöht sich die zulässige Bodenversiegelung. Nach der Eingriffsregelung gem.

Stadt Helmstedt

BNatSchG erzeugt die Planung aktuell ein naturschutzfachliches Defizit. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit in Teilbereichen, wie bspw. der öffentlichen Grünfläche, zunächst als erheblich zu werten und dauerhaft.

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 temporär und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

Die Auswirkungen sind bezogen auf den Bestand 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 durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase ändern. Weitergehende Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

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 zu werten. Die Beeinträchtigungen betreffen die Bau- und die Betriebsphase.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zur ausreichenden Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sind die Bau- und Sachgüter nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz von archäologischen Funden bestehen Hinweise in der Begründung und auf dem Bebauungsplan zur Beachtung bei konkreten Baumaßnahmen.

Negative Auswirkungen für das Schutzgut 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.

Stadt Helmstedt

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

a) Schutzgut Mensch (Bevölkerung)

Zum Schutz der Bevölkerung im Planbereich vor Verkehrslärm bestimmt der Bebauungsplan auf Grundlage der Lärm-Ausbreitungsberechnungen des Schallgutachtens Maßnahmen zum passiven (baulichen) Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau). Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen von genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit minimiert bzw. vermieden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Um bei Abrissmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen zum Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG auszuschließen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Vorfeld von Abrissmaßnahmen die Gebäudesubstanz auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren ist. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für Bäume, die gefällt werden müssen, wird der Fällzeitraum vorsorglich auf die Wintermonate begrenzt. Um ausschließen, dass auch keine in Baumhöhlen überwinternde/übertragende Fledermäuse getötet werden, sind die Bäume im Vorfeld auf Baumhöhlen bzw. Tiere zu kontrollieren.

Als Ausgleich für den möglichen Verlust an Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse, die Baumhöhlen nutzen, sind im Falle des Auffindens von Baumhöhlen künstliche Ersatzquartiere in geeigneter Zahl im Umfeld zu schaffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für den Planbereich relevanten Tierarten werden damit vermieden bzw. ausgeglichen.

c) Schutzgut Boden

Innerhalb der Begründung bestehen Hinweise zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen und zum Schutz des Bodens.

Die durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche einhergehenden Bodenversiegelungen werden gem. dem verwendeten Bilanzierungsmodell (Eingriffsregelung) durch Extensivierung und Obstbaumpflanzungen auf einer Fläche in der Gemarkung Offleben ausgeglichen. Die zunächst ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen werden damit in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

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 bestehen mit Blick auf die gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung keine veränderten Möglichkeiten zur Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3. Da die festgesetzte Ausdehnung des Areals auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigt, bestehen auch hierin keine Alternativen zur getroffenen Lagefestsetzung innerhalb des Planbereichs. Die grundsätzliche Standortwahl innerhalb des Plangebietes leitet sich aus dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt ab.

Stadt Helmstedt

Gemäß der Nutzungsabsicht wäre auch für das Sondergebiet (SO) „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ eine alternative Festsetzung als Mischgebiet (MI), urbanes Gebiet (MU) oder Kerngebiet (MK) möglich. Die Stadt würde damit aber den Einfluss auf die Umsetzung ihrer konkreten Entwicklungsvorstellungen zugunsten der medizinischen Versorgung der Bevölkerung aus der Hand geben.

Alternativen Diskussionen zur Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) für die umliegend einbezogenen Flächen bestehen nur in der Festsetzung von Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO und Kerngebieten (MK) gem. § 7 BauNVO. Mischgebiete (MI) setzen eine annähernd gleiche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe voraus; Kerngebiete (MK) dienen reinen Geschäftslagen. Vor dem Hintergrund der im Gebiet vorhandenen, nicht immer gleichwertigen Nutzungsmischung, und den Zielen der Stadt zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums, der die Voraussetzungen für eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung schafft, ist ein urbanes Gebiet (MU) die angemessenere Baugebietswahl.

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 Festsetzung urbaner Gebiete (MU) und einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel 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 Geltungsbereich 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).

Zusätzlich konnte auf ein Schallgutachten zurückgegriffen werden.

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

Ausgleich in der Gemarkung Offleben/Flächenpool

Das Monitoring der Maßnahmen in Offleben erfolgt durch fotografische Dokumentation des Ist-Zustandes und nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Durchführung der Maßnahme.

Stadt Helmstedt

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die innerhalb des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Helmstedt (EHK) formulierten Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt bauplanungsrechtlich umzusetzen und zu sichern. Konkret ist vorgesehen, für den Bereich zwischen der Braunschweiger Straße im Norden und der Harsleber Torstraße im Süden, den Bau eines großflächigen sogenannten „Vollsortimenters“ zu ermöglichen, der zusätzlich zu Sortimenten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriebedarf) im untergeordneten Umfang auch weitergehende (zentren- und nicht zentrenrelevante) Waren anbietet.

Parallel zu den Einzelhandelsplanungen bestehen Überlegungen der Stadt, bessere Möglichkeiten für die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Zweck soll zwischen der Harsleber Torstraße und der Henkestraße ein sogenanntes „Ärztehaus/ Gesundheitszentrum“ etabliert werden. Zur Bereitstellung eines ausreichenden Raumprogrammes soll hierfür auch die öffentliche Grünfläche mit beansprucht werden. Da für die öffentliche Grünfläche gem. § 34 BauGB aktuell keine ausreichenden Kriterien für die Zulassung eines solchen Vorhabens bestehen, wird der Teilbereich mit in den Bebauungsplan einbezogen und zugunsten eines Baugebietes überplant, das ausschließlich diesem Zweck vorbehalten sein soll.

Die direkt umliegend zu den Sondergebieten gelegenen Teilflächen innerhalb der Straßenquartiere werden gem. ihrer vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe und der innerstädtischen Lage als urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Veränderungen an dieser Stelle sind seitens der Stadt nicht vorgesehen bzw. der Stadt aktuell nicht bekannt.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auf rd. 0,79 ha, eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO auf rd. 0,25 ha Fläche und urbaner Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO auf rd. 0,61 ha und öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf rd. 0,15 ha vor. Bezogen auf die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNV auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche wird in den Baugebieten eine Gesamtversiegelung auf bis zu rd. 14.850 m² ermöglicht. Innerhalb des einbezogenen Straßenraums der Harsleber Torstraße sind Versiegelungen auf rd. 1.500 m² vorhanden bzw. möglich.

Für einen gewissen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sorgen Baupflanzungen in Stellplatzanlagen über eine Größe von 12 Stellplätzen sowie die Begrünung von Flachdächern bei Gebäuden über 500 m² Grundfläche.

Betroffen von der Planänderung sind aktuell bebaute Gebiete, die für das Wohnen und das Gewerbe gemischt genutzt werden. In einem Teilbereich wird eine kleine öffentliche Grünfläche (rd. 1.150 m²) überplant.

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. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Tiere,

Stadt Helmstedt

Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie mögliche Wechselwirkungen untereinander.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren konnte auf eine schalltechnische Untersuchung zur Betrachtung des Verkehrs- und des Gewerbelärms zurückgegriffen werden. Für die Behandlung des Eingriffs in die naturschutzfachlichen Schutzgüter liegt eine Eingriffsregelung innerhalb der Begründung vor.

a) Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich bestehen durch die Lage an teils stark befahrenen Straßen. Der aktuell bestehenden Lärmbelastung geschuldet, trifft der Bebauungsplan Regelungen zum passiven (baulichen) Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau). Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen von genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit minimiert bzw. vermieden.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens 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. Gleiches gilt für die Nutzungsvariante des Ärztehauses mit geplanter Haupt-Stellplatzzufahrt im Bereich der Harsleber Torstraße. Die Auswirkungen sind insofern als nicht erheblich zu werten. 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 zu sichern.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bezogen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung und nach Auswertung der allgemeinen Informationssysteme und der Beteiligungsverfahren (Stellungnahme des Landkreises Helmstedt) besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und für Tier- und Pflanzenarten.

Zum Schutz von innerhalb des städtischen Gebietes zu vermutenden Vogelarten und Fledermäuse beschränkt der Bebauungsplan mögliche Baumfällungen auf die Winterzeit. Die Bäume sind zusätzlich vor der Fällung auf eine Eignung als für Höhlenbrüter und übertagende/überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Sollte sich eine entsprechende Eignung ergeben, sind künstliche Ersatzquartiere im Umfeld zu schaffen. Für Abrissmaßnahmen regelt der Bebauungsplan ebenfalls eine Vorabkontrolle.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG schließt der Bebauungsplan somit aus. Es verbleiben allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

c) Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut ergeben sich allenfalls geringe Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme der innerstädtischen Grünfläche auf rd. 1.150 m² Fläche. Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle bestehen aktuell nicht, so dass Beeinträchtigungen entstehen, die bezogen auf die innerstädtische Lage und geringe Flächengröße allerdings als nicht erheblich zu werten sind.

d) Schutzgut Boden

Die durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche einhergehenden Bodenversiegelungen werden gem. dem verwendeten Bilanzierungsmodell (Eingriffsregelung) durch Extensivierung und Obstbaumpflanzungen auf einer Fläche in der Gemarkung Offleben ausgeglichen. Die zunächst ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen werden damit in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Zum allgemeinen schonenden Umgang mit dem Schutzgut bestehen Hinweise in der Begründung.

e) Schutzgut Wasser

Bezogen auf die bestehende Bebauung und Nutzung ergeben sich keine weitergehenden Beeinträchtigungen durch die Planung für das Schutzgut.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bezogen auf die bestehende Bebauung und Nutzung ergeben sich keine weitergehenden Beeinträchtigungen durch die Planung für das Schutzgut.

Als allgemeine Maßnahmen zu einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb größerer Stellplätze sowie die Dachbegrünungen bei größeren Gebäuden (über 500 m Gebäudegrundfläche) bei.

g) Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

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

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zur ausreichenden Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sind die Bau- und Kulturdenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz von archäologischen Funden bestehen Hinweise in der Begründung und auf dem Bebauungsplan zur Beachtung bei konkreten Baumaßnahmen.

Negative Auswirkungen für das Schutzgut bereitet die Planung nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen wurden nicht ermittelt. 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

- 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
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Marktes an der Braunschweiger Straße in der Stadt Helmstedt, Hannover im Mai 2020.
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung, Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Neumärker Straße und dem geplanten Edeka-Markt an der Braunschweiger Straße in der Stadt Helmstedt - unter Berücksichtigung der Ziele des ISEK Helmstedt -, Hannover, 22.03.2021
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrserzeugung Helmstedt Ärztehaus, Hannover 17.04.2023
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. E335 Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße der Stadt Helmstedt, Nr. 23018, Garbsen, 13.06.2023

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
urbane Gebiete (MU)	0,61 ha	34 %
Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“	0,79 ha	43 %
Sondergebiet (SO) „Ärztehaus/Gesundheitszentrum“	0,25 ha	14 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,15 ha	9 %
Plangeltungsbereich	1,80 ha	100 %

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes befindet sich inmitten der innerstädtischen Bebauung. Damit von dem Markt keine Störungen auf die innerstädtischen Nutzungen und dem Wohnen hinsichtlich greller und überdimensionierter Werbeanlagen ausgehen, erlässt die Stadt parallel zum Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO eine örtliche Bauvorschrift für das im Bebauungsplan festgesetzt Sondergebiet „Einzelhandel“.

zu § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift umfasst alle Flächen des Einzelhandelsstandortes. Insofern ist der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel".

Der sachliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift beschränkt sich auf Werbeanlagen im Sinne von § 50 BauNVO. Ein Erfordernis zur Regelung anderer Anlagen ergibt sich nicht.

zu § 2 Werbeanlagen

Die integrierte Lage des künftigen Marktes in der bebauten Innenstadt von Helmstedt erfordert einen behutsamen Umgang bei dem Einsatz von Werbeanlagen, um Störungen auf andere innerstädtische Nutzungen wie kleineren Geschäften, Büronutzungen und dem Wohnen zu vermeiden und das Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund wird die allgemeine Gestalt von Werbeanlagen, die Art der Werbeanlagen und der Ort von Werbeanlagen geregelt. Zusätzlich werden Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen getroffen.

Damit sich Werbeanlagen dem gebauten Bild einfügen, haben diese sich an der Gebäudekubatur zu orientieren und dürfen die Oberkante des Gebäudes nicht überschreiten. Störende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Rollbänder, Filmwände usw. sowie akustische Werbeanlagen, wirken sich sowohl störend auf das Erscheinungsbild einer Innenstadt wie auch auf das Wohlempfinden von Kunden, Beschäftigte und der Wohnbevölkerung aus. Insofern wird diese Art der Werbung nicht zugelassen.

Den Bedürfnissen eines Einzelhandelsbetriebes nach Werbung im Verlauf der Haupterschließungsstraßen trägt die örtliche Bauvorschrift durch die Zulassung von Werbepylonen und Fahnenmasten Rechnung. Bezogen auf die Lage sowohl an der Braunschweiger Straße wie auch an der Leuckartstraße werden maximal zwei Pylone zugelassen. Die Höhe wird bezogen auf die umliegenden Nutzungen im Sinne der Maßstäblichkeit inmitten des bebauten Gebietes und zur Vermeidung eines störenden Erscheinungsbildes begrenzt. Die Begrenzung der Anzahl möglicher Fahnenmasten sowie die Höhenbeschränkung begründet sich ebenfalls hieraus.

zu § 3 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

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.

Informationen zur genauen Lage der Telekommunikationslinien sind bei Bedarf unter folgender Adresse zu erhalten:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de
- per Telefon: 0431/1458888
- per Fax: 0391/580225405
- per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Ka-

Stadt Helmstedt

belschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903.“

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

Nach Angaben der Avacon Wasser GmbH, Schöningen vom 26.01.2023 zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Indirekte Kosten entstehen der Stadt durch die mit der Marktansiedlung erforderlichen Straßenraumumgestaltungen zwischen dem Planbereich und der Fußgängerzone. Die Maßnahmen sind Gegenstand des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und werden außerhalb des Bebauungsplans aufgrund der noch vorzunehmenden konkreten Entwurfsplanungen beziffert.

Stadt Helmstedt

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die im öffentlichen Eigentum der Stadt befindliche Grünfläche wird der Investorengruppe des „Ärztehauses“ veräußert.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Direkte Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich, da sowohl die verkehrliche wie auch die technische Infrastruktur vorhanden ist.

Unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zum Einzelhandel wird es indirekt erforderlich, die innerhalb und umliegend vorhandenen Straßenräume im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts umzugestalten.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen.

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

Helmstedt, den

.....
(Bürgermeister)

Stadt Helmstedt

Anhang 1:**Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Ansprüche		Besonderheiten
			Licht	Feuchte	
Bäume					
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 20,00	s-sch	m	H/G; V, I
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	bis 25,00	sch-hsch	k.A.	I
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	bis 30,00	sch-hsch	m-f	I
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	bis 20,00	hsch	f	H/G; V
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	bis 25,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20,00	hsch-sch	m	H/G; V, I
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	bis 40,00	sch-s	m	V, I
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	bis 40,00	hsch	f	V, I
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	bis 25,00	sch-hsch	m	H/G; V, I
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 35,00	hsch	m	H/G; V, I
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 40,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	bis 25,00	hsch	f	I
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3,00-10,00	s	m	H/G; I
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	bis 12,00	s-hsch	f	I
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	bis 15,00	s-hsch	t-m	H/G; V, I
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	bis 25,00	hsch	m	I
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30,00	s-hsch	t-f	I
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 35,00	s-hsch	f	I
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	2,00-25,00	s-hsch	t-m	I
Sträucher					
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	1,00-5,00	s-hsch	m	H/G; V
<i>Corylus avellana</i>	Haselnussstrauch	2,00-6,00	s-sch	t-f	H/G; V, I, S
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn	bis 8,00	s-hsch	m	H/G; D, V, S, I
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliher Weißdorn	bis 12,00	s	t-m	H/G; D, V, S, I
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	0,20-2,50	s-hsch	t	H/G; I
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	1,50-3,00	s-sch	t-f	H/G; V, I; g!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	1,00-4,00	s-sch	f-t	H/G; V, I; g!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	1,00-3,00	s	t-f	H/G; D, V, S, I
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	1,00-3,00	s	t-m	H/G; D, I; g!
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose	1,00-3,50	s	t	H/G; D, V, I
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	1,50-4,00	s-hsch	f	H/G; I
<i>Salix fragilis</i> *	Bruch-Weide	bis 15,00	hsch	f	I
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	0,50-5,00	s	(f)	I
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	1,50-3,00	s	(f)	I
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	3,00-5,00	hsch-s	f	I
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3,00-7,00	s-hsch	m	H/G; V, I
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	1,50-3,00	s-sch	f	H/G; V, I; g!

*Verwechslungsgefahr mit anderen Arten möglich!

Legende:

Licht: s = sonnig, sch = schattig, hsch = halbschattig; **Feuchte:** t = trocken, f = feucht, (f) = wechsel-feucht, m = mittel; **Besonderheiten:** H/G = geeignet für die Anlage von Hecken oder Gehölzstreifen; D = Dornen/Stacheln, Nahrungspflanze für Vögel (V), Säugetiere (S), Insekten (I); g! = giftig

Stadt Helmstedt

Die aufgelisteten Gehölze eignen sich zur standortspezifischen Anpflanzung sowohl in der freien Landschaft (z.B. bei Ausgleich-/Kompensationsmaßnahmen) als auch für Privatgärten.

Quellen:

- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze.
- HOCHSCHULE OSNABRÜCK - AG ZOOLOGIE, ÖKOLOGIE, UMWELTBILDUNG (o.J.): Empfehlungen für die Auswahl von in Niedersachsen heimischen Pflanzenarten, die für die Anlage von Nahrungsflächen für Wildbienen und andere blütenbesuchende Insekten geeignet sind.
- NABU HAMBURG (o.J.): Gehölze und Hecken aus heimischen Sträuchern.
- REGION HANNOVER (2020): Info 1.2 - Verwendung gebietseigener Gehölze für Pflanzungen in der freien Landschaft.

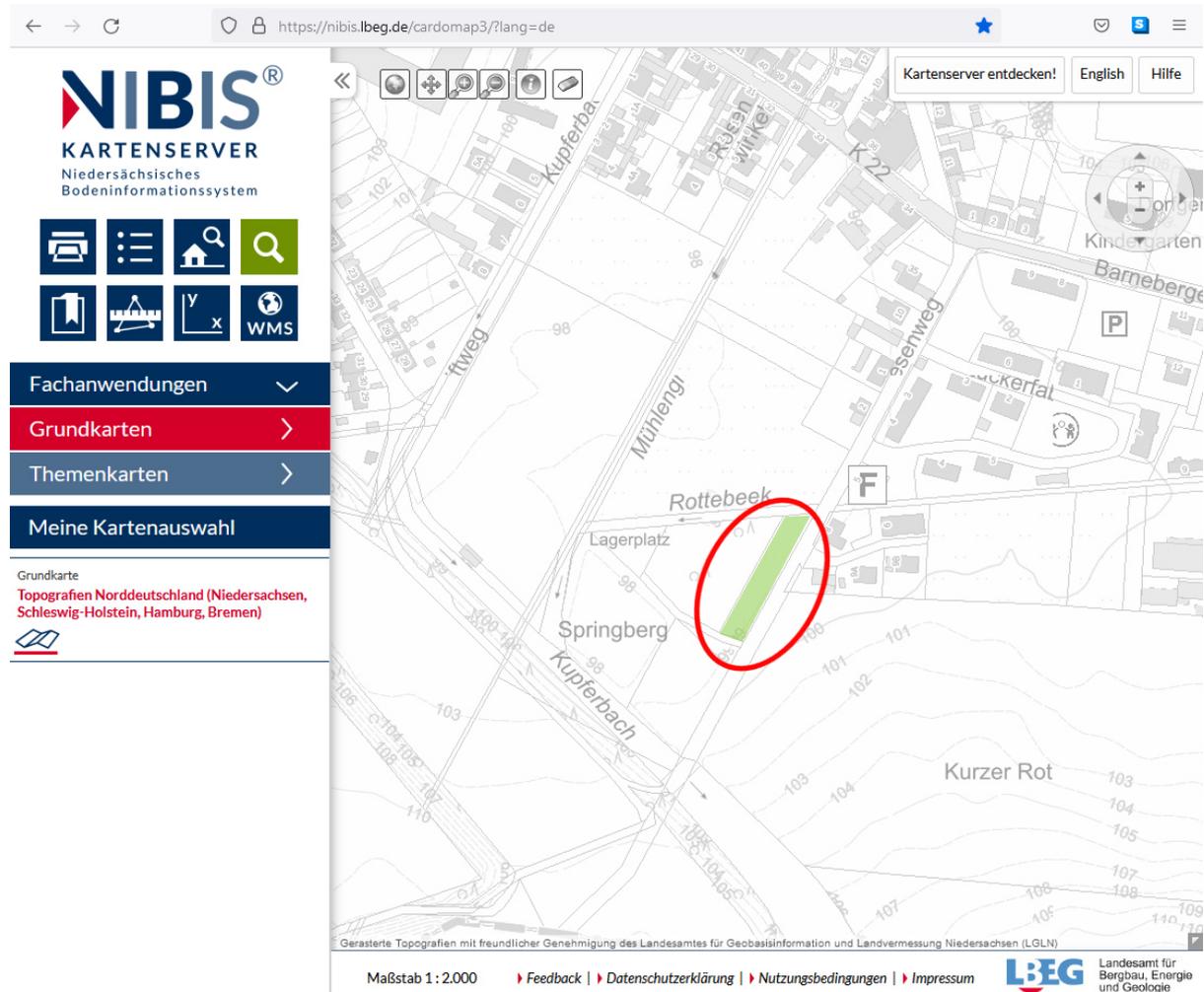
Rückfragen bitte an:

Landkreis Helmstedt
-Untere Naturschutz- und Waldbehörde-
Charlotte-v.-Veltheim-Weg 5
38350 Helmstedt
Tel.: 05351/121-2530
E-Mail: naturschutzbehoerde@landkreis-helmstedt.de

Stadt Helmstedt

Anhang 2:

Ausgleichsfläche Gemarkung Offleben, Flur 4, Flurstück 38/2 teilweise (1.200 m²)



Stadt Helmstedt

Anhang 3:

Übersicht Gutachten/ Untersuchungen

- 1.0 E335 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Edeka

- 2.1 E335 Verkehrsuntersuchung Edeka
- 2.2 E335 Verkehrsuntersuchung Verbindungen
- 2.3 E335 Verkehrsuntersuchung Ärztehaus

- 3.0 E335 Schalltechnisches Gutachten

- 4.1 E335 Baugrund-Gutachten Edeka
- 4.2 E335 Baugrund-Gutachten Edeka Anlagen