

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elzweg/Kantstraße“
- Auslegungsbeschluss -**

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung eines neuen, 1000 m² großen Marktes an Stelle des vorhandenen Penny-Marktes vor. Der Bereich südlich des Elzweg wird entsprechend als Sondergebiet abgeändert. Nördlich des Elzweg wird eine erweiterte Fläche als Mischgebiet überplant.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Auslegung vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 02.04.2019 und Fristsetzung bis zum 30.04.2019. Die Planungsbeiträge befinden sich mit der Abwägung in Anlage 3.

Parallel zu der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

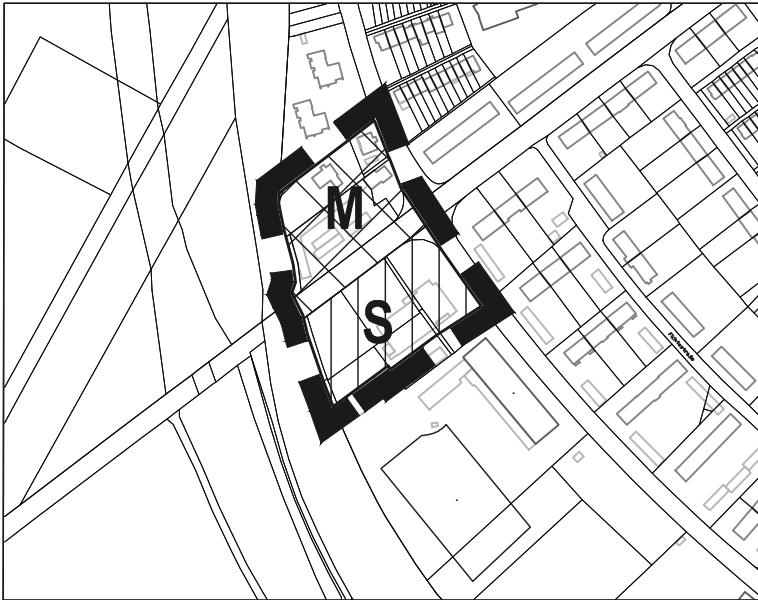
1. Dem Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elzweg/Kantstraße“ und der Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elzweg/Kantstraße“ soll mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlagen



Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Begründung, Abwägung




Planzeichnungserklärung
(BauNVO 2017, PlanZV)

Neue Darstellung

Art der baulichen Nutzung




-  Gemischte Bauflächen
-  Sonderbauflächen
Zweckbestimmung: **Großflächiger Einzelhandel**

Sonstige Planzeichen


-  Lage des Änderungsbereichs der 62. Änderung

wirksame Darstellung




Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Reine Wohngebiete
-  Gemischte Bauflächen


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

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
B=Bundes-, L=Landes-, K=Kreisstraßen
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen


-  Flächen für Versorgungsanlagen

-  Elektrizität
-  Abwasser

Grünflächen

-  Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft

Fassung vor der 62.Änderung
dient der Information und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens



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



M 1:5.000

Stadt
Helmstedt
Flächennutzungsplan
62. Änderung
Elzweg / Kantstraße, 1. Änderung

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

**Begründung zur
62. Änderung des Flächennutzungsplans
"Elzweg/ Kantstraße"**

Stand: 07/ 2019
§§ 3(2)/ 4 (2) BauGB

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

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

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt**Inhalt:**

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans | 5 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 8 |
| 2.1 Sonderbauflächen | 8 |
| 2.2 gemischte Bauflächen | 9 |
| 3.0 Umweltbericht | 9 |
| 3.1 Einleitung | 9 |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 9 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 10 |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 10 |
| 3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 11 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 13 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG | 15 |
| 3.3 Zusatzangaben | 15 |
| 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten | 15 |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) | 15 |
| 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 15 |
| 3.4 Quellenangaben | 16 |
| 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur | 17 |
| 5.0 Flächenbilanz | 17 |
| 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 17 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 19 |
| 8.0 Verfahrensvermerk | 19 |

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

Die ehemalige Universitäts- und Hansestadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig, unmittelbar an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze. Die Kreisstadt liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und ist als Mittelzentrum festgelegt. Seit der Gemeindereform im Jahre 1974 gehören die ehemaligen Gemeinden Emmerstedt und Barmke zur Stadt Helmstedt. Durch die Fusion mit der Einheitsgemeinde Büddenstedt am 01.07.2017 kamen zusätzlich die Ortsteile Büddenstedt und Offleben hinzu.

Durch das Stadtgebiet führt die Bundesautobahn (BAB) A 2 (Hannover – Berlin) mit 4 Anschlussstellen und die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Stadt Helmstedt ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierten Bahntrassen Hannover/Berlin bzw. Hannover/Halle/Leipzig verlaufen in ost-westlicher Richtung, wobei die Stadt über einen ICE-Haltepunkt verfügt. Die Flughäfen Hannover (ca. 100 km), Braunschweig-Wolfsburg (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 50 km) sind durch das klassifizierte Straßennetz bzw. durch das Schienennetz der Deutschen Bahn AG sehr gut zu erreichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,89 ha, wobei rd. 0,68 ha als Sonderbaufläche und rd. 0,21 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Das Plangebiet liegt im Südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Helmstedt.

Die Aspekte der Raumordnung sind unter Punkt 1.1 ausführlicher dargestellt, die der Rechtslage unter Punkt 1.2.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt). Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 48.924 ha. Nördlich des Stadtgebietes grenzt die Samtgemeinde Grasleben, östlich das gemeindefreie Gebiet Helmstedt sowie der Landkreis Börde (Sachsen-Anhalt), südlich und südwestlich die Stadt Schöningen und westlich die Samtgemeinde Nord-Elm an. Die Anbindung der Stadt Helmstedt an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über vier Anschlusspunkte an die Autobahn A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet sowie die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstadt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Helmstedt zwischen Elm und Lappwald überwiegend im Ostbraunschweigischen Hügelland im Übergang zum Ostbraunschweigischen Flachland ¹⁾ im Norden. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt in der Helmstedter Mulde, welche von der Schunter und ihren Nebenläufen durchzogen wird.

Für die Stadt Helmstedt gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Helmstedt für den Landkreis Helmstedt, 2003

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, aktuelle Fassung 2017

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich ist im Norden des Stadtgebietes ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (3.2.2) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Helmstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

Die Stadt ist als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4 (10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupt Eisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)).

Westlich des Plangebietes grenzt ein Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (IV 1.3 (2)) sowie in rd. 80 m Entfernung die Bundesstraße 1 als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) an. Im Bereich des Elzweges verläuft ein regional bedeutender Wanderweg für Radfahrer und Reiter (III 2.4 (12)/(13)). Schutzgebiete sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsfläche dargestellt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle "Elzweg", welche von der Linie 392 angefahren wird und somit die Einbindung in das Netz des ÖPNV's sicherstellt.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt bezieht sich auf die Kernstadt.

Gemäß den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht für den Änderungsbereich im Norden eine Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowie die Fläche im Süden als gemischte Baufläche.

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Helmstedt

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Ferner wird die Neubekanntmachung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 berücksichtigt. Dabei werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bauflächen dargestellt.

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

Die vorliegende 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist z. Zt. mit Stand der 59. Änderung wirksam.

Die Planung umfasst einen Bereich im Südwesten der Kernstadt.

Aufgrund der geplanten Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird die Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erforderlich. Entsprechend § 11 (3) BauNVO ist i.d.R. von großflächigem Einzelhandel immer dann auszugehen, wenn die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Bruttogeschossfläche, dieses entspricht zirka 800 m² Verkaufsfläche überschritten wird. Im Rahmen der Raumordnung wird ein identischer Schwellenwert angesetzt. Aus Sicht der Raumordnung wird vordringlich zum Schutz der Versorgungsfunktion eine Steuerung von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel erforderlich, so dass großflächige Märkte mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im gesamten Bereich der Kernstadt dem Grunde nach zulässig sind. Zentrenrelevanter und nahver-

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

sorgungsrelevanter Einzelhandel sind bei Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches in gesondert definierten Bereichen zulässig (z.B. zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelsstandort).

Die grundsätzliche Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel trifft noch keine Aussage über einzelne Sortimente konkreter Nutzungen. Auch schafft der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung kein Baurecht; dieses erfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes resp. abschließend durch die Baugenehmigung.

Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsfläche eines bestehenden Nahversorgers von rd. 610 m² auf rd. 1.000 m² erhöht werden. Unter dem Vorgenannten greift insofern der Aspekt der Großflächigkeit.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt⁴⁾ weist den Standort als Nahversorgungsstandort nach. Die Begriffsbestimmung des LROP 2017 nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerische Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.

Zitat Anfang

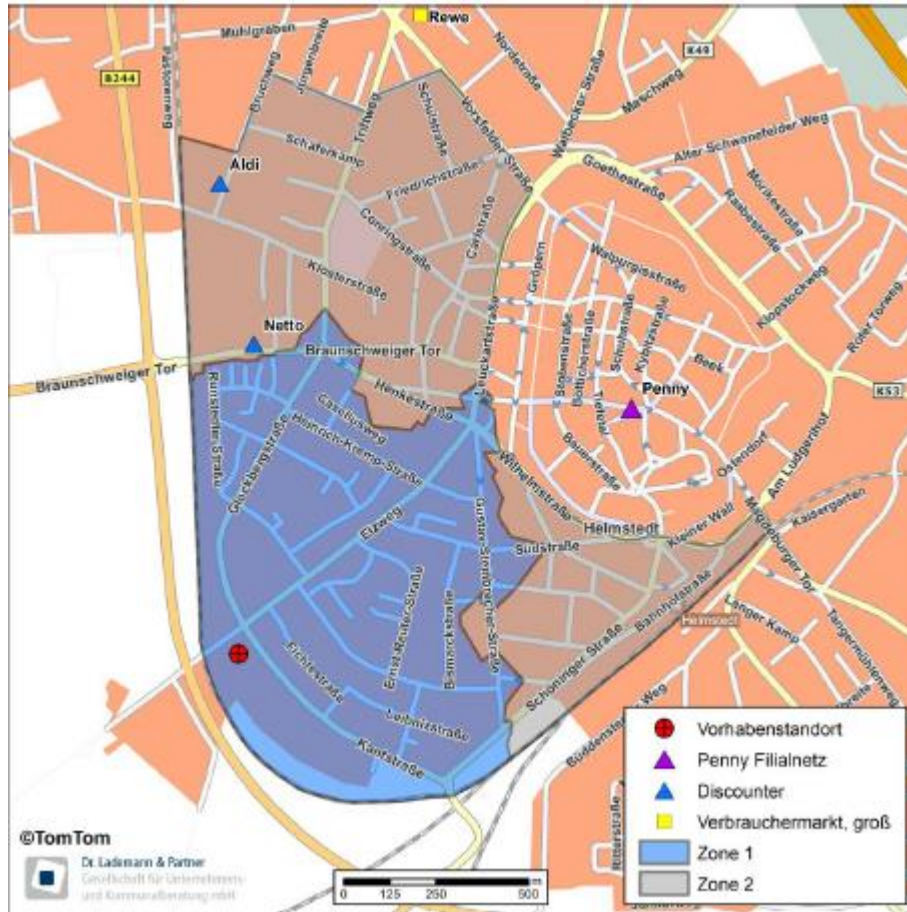
Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Zitat Ende

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

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Zum Nachweis der Funktion eines Nahversorgers wurde ein Verträglichkeitsgutachten⁵⁾ erstellt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers.



Dr. Lademann & Partner, Einzugsbereich

Das Gutachten ermittelt den Einzugsbereich bis 1.000 m (Zone 1). Aufgrund der Sperrwirkung von Bahnstrecke und Straßensystem ermittelt das Gutachten einen erweiterten Geltungsbereich 2, aus welchem die Umsätze generiert werden. In der Zone 1 existiert ausschließlich der bestehende Penny-Markt mit rd. 610 m² Verkaufsfläche. In der Streulage der Zone 2 bestehen darüber hinaus ein Netto-Lebensmitteldiscounter und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit insgesamt rd. 1.470 m Verkaufsfläche. Unter In-Bezug-Setzen des Nachfragepotentials zu den Einwohnern ermittelt das Gutachten einen Vorhabenumsatz von rd. 60 % der Kaufkraft aus dem Einzugsbereich von 1.000 m (Zone 1), welche deutlich über den geforderten 50 % angesiedelt ist.

Aufgrund der Spezifik des Marktes liegt der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Bedarf). Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Bebauungsplan sichert in seinen Festsetzungen dieses, indem für die vorgenannten Sortimente ein Anteil von mind.

⁵⁾ Dr. Lademann & Partner: Der Elzweg in Helmstedt als Einzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg, März 2017

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

90 % festgesetzt wird. Bei dem verbleibenden Verkaufsflächenanteil handelt es sich um aperiodische, überwiegend zentrenrelevante Randsortimente.

Für das Vorhaben ist insgesamt von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Darüber hinaus befinden sich im südwestlichen Kernstadtgebiet keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte, wodurch dem Penny- Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion im fußläufigen Bereich zukommt. Neben der Innenstadt wurde im Norden der Kernstadt der Verbundstandort (Real-SB-Warenhaus, Lidl-Lebensmitteldiscounter), im Süden der Kernstadt der Verbundstandort (Kaufland-Verbrauchermarkt, SO Emmerstedter Straße), der Aldi-Lebensmitteldiscounter (SO Magdeburger Berg), Rewe-Verbrauchermarkt in der Memelstraße sowie weitere vier Lebensmitteldiscounter (u.a. Netto, Aldi, Lidl) in Streulage im Kernstadtgebiet von Helmstedt untersucht. Darüber hinaus wurde der NP-Lebensmitteldiscounter in Gemeinde Süplingen sowie der Nah&Gut-Supermarkt in der südlich gelegenen Gemeinde Harbke in die Betrachtungen eingestellt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny- Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7-8 % (Zone 2), welche auch aus einer Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse resultiert. In den Lagen direkt außerhalb ergeben sich maximale Umsatzrückgänge von rd. 2 %.

Da eine Vorschädigung der untersuchten Marktstandorte von Gutachterseite ausgeschlossen wird, kann eine Funktionsstörung ausgeschlossen werden.

Insofern geht die Stadt Helmstedt davon aus, dass die Erweiterung des Nahversorgers als raum- und einzelhandelsverträglich anzusehen ist.

Vergleichbare Flächen stehen innerhalb des Stadtgebietes nicht zur Verfügung, resp. sind aufgrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt in Verbindung mit der Raumordnung nicht gegeben. Die Stadt berücksichtigt bei der Planung auch die ihr von der Raumordnung zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung u. a. des Versorgungsauftrages sowie von Arbeitsstätten.

Die Aufnahme der gemischten Baufläche in diesem Zusammenhang erfolgt i.S. der Nachverdichtung resp. rechtlichen Sicherung.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Sonderbauflächen

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i. S. v. § 11 (3) BauNVO erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung. Dieser kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt deshalb mit der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse an und stellt für den gesamten Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

Die Änderung erfolgt primär aus formalen Gründen; die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung wird beibehalten und lediglich erweitert unter Einbeziehung bereits überplanter

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Flächen. Es handelt sich somit um die Wiedernutzbarmachung vorge nutzter innerörtlicher Bauflächen, die mit Ausnahme möglicher Schallimmissionen keine nennenswerten Umweltauswirkungen haben wird. Die im Zusammenhang mit dem zugehörigen Bebauungsplan M 384 " Elzweg/ Kantstraße", 1. Änderung" erstellten Schallgutachten zeigen auf, dass die relevanten Orientierungswerte resp. Grenzwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Gleiches gilt für die Verkehrslärmbelastung des neu überplanten Mischgebietes, für welches Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

Die für Anliefer- und Kundenverkehr erforderliche Einbindung in das örtliche Straßennetz ist vorhanden und genügt den zu erwartenden Anforderungen. Die Auswirkungen der Planung auf die örtliche und überörtliche Einzelhandelsstruktur sind abhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche und den zugelassenen Sortimenten; sie werden deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

2.2 gemischte Bauflächen

Im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Dieses geschieht einerseits, um im Rahmen der Nachverdichtung ein umfangreicheres Nutzungsmaß zu ermöglichen, andererseits ausreichend Fläche für eine gemischte Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung der im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel sowie der Arrondierung von gemischten Bauflächen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelhversorgers innerhalb des Siedlungsbereiches der Kernstadt geschaffen werden. Damit wird die örtliche Grundversorgung verbessert und gestärkt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁷⁾ ⁸⁾
- Schutz des Bodens ⁹⁾ ¹⁰⁾ ¹¹⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern ¹²⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹³⁾, des Landschaftsrahmenplans (LRP) ¹⁴⁾ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Helmstedt. Auf dem Grundstück westlich der Kantstraße sind neben einem vorhandenen Penny-Markt westlich angrenzend Flächen für Gemeinbedarf vorhanden, welche als Pferdeweide genutzt werden. In dem zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Bereich ist Wohnbebauung vorhanden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der vorhandene Markt kann mit seinen rd. 610 m² Verkaufsfläche nicht mehr den marktüblichen Standard gewährleisten. Bei Verzicht ist die Marktfähigkeit des Nahversorgers nicht mehr sichergestellt, so dass durch die damit verbundene Aufgabe des Marktes eine standortnahe Versorgung für den angrenzenden Mehrgeschosswohnungsbau der Umgebung nicht mehr gewährleistet werden kann. Infolge ist von einem weiteren Verfall der Bausubstanz und einer fortschreitenden Fehlnutzung der Freiflächen auszugehen. Grundsätzlich ist ein Abriss der Gebäude und eine Nachnutzung innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" denkbar, die planungsrechtliche Situation lässt aber städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Lösungen kaum zu. Die zur Verbesserung der Einzelhandelsituation im Stadtgebiet von Helmstedt geplante Erweiterung eines Lebensmittelversorgers ist ohne Planung nicht realisierbar.

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹¹⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

¹²⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

¹⁴⁾ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.

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, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist bereits überwiegend vollständig baulich genutzt. Naturnahe oder bedingt naturnahe Flächen werden nur im Bereich der Pferdeweide in Anspruch genommen. Es entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

b) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Verkehrslärm von den nördlich und östlich verlaufenden Straßen (Elzweg, Kantstraße) sowie der westlich verlaufenden Schienentrasse ausgesetzt. Für die geplante Nutzung ist dies ohne Belang, da insbesondere die im Norden des Sondergebietes geplante Stellplatzanlage keinen Schutzanspruch besitzt. Die von Lärmquellen im Plangebiet selbst (Stellplätze, Klimaaggregate, Müllpresse, Anlieferung) ausgehenden Emissionen wurden anhand des konkreten Vorhabens ermittelt und in ihren Auswirkungen auf die Umgebung beurteilt. Dazu wurde im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses berücksichtigt einerseits die aus der Ausführungsplanung abgeleiteten Emissionsquellen und andererseits die im Umfeld vorhandenen baulichen Anlagen und ist in diesem Sinne vorhabenbezogen. Da der bestehende Markt sich bereits schalltechnisch einfügt ist davon auszugehen, dass in der Umgebung die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm eingehalten werden können. Dieses belegt das im Zusammenhang der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Schallgutachten. Gleichfalls wurde der Verkehrslärm (Schiene, Straße) untersucht. Die Auswirkungen sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits bestehenden Nachbarschaft zwischen Großtierbestand mit seinen Emissionen und Lebensmitteleinzelhandel ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Hygieneansprüche im Bereich des Einzelhandels auch weiterhin eingehalten werden können. Ggf. ist hier von dem Marktbetreiber mit entsprechender Haustechnik zu reagieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind absehbar gering bzw. können minimiert werden.

Innerhalb der gemischten Baufläche, im Bereich der bestehenden Garagen, bestand eine Tankstelle, welche nach Rückbau durch Auskofferung saniert wurde. Lokale Restbestände an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der vorhandenen Bausubstanz sind schadstoffhaltige Bauteile nicht auszuschließen. Bei qualifizierter Begleitung der Abrissmaßnahmen und Einhaltung der vorgeschriebenen Entsorgungswege sind Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Gefährdungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unversiegelte Flächen sind im Planbereich nur in sehr geringem Umfang vorhanden und mit Scherrasen und Ziergehölzen bewachsen. Die Bedeutung für das Schutzgut und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung sind sehr gering. Auch für Tierarten des Siedlungsbereichs hat das Plangebiet nur sehr geringe Bedeutung. Auch ohne Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut gering.

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

d) Schutzgut Boden

Der Planbereich liegt im Übergang der Bodengroßlandschaften des Bördevorlandes zu den Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im Planbereich Podsol Braunerde (Norden) und Pseudogley (Süden). Diese natürlichen Böden sind aufgrund der Versiegelung praktisch nicht mehr vorhanden.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹⁵⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die Vornutzung praktisch vollständig zerstört worden und wären auch durch eine Entsiegelung nur eingeschränkt wieder herstellbar. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zumindest theoretisch noch teilweise vorhanden, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 1 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung nicht ändern, da keine Höhenanpassung des Geländes vorgesehen ist und keine Unterkellerung notwendig ist. Insgesamt entstehen absehbar keine bzw. sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut und seine Teilfunktionen.

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eintreten, wenn während der Bauzeit und bei Erdarbeiten gesetzliche Bestimmungen und die Regeln der guten fachlichen Praxis missachtet werden. Auf das Verbot der Verunreinigung und die Pflicht zur Wiederverwendung überschüssigen Bodens wird deshalb hingewiesen.

e) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit der potenziellen Grundwasserneubildung von überwiegend 151 -200 mm/Jahr. In kleineren Teilbereichen beträgt diese 101 – 150 mm/Jahr. Wegen der bereits vorhandenen nahezu vollständigen Versiegelung sind jedoch Versickerung, Grundwasserneubildung, Retention und Verdunstung praktisch nicht möglich. Eine wesentliche Verschlechterung tritt für das Schutzgut nicht ein. Oberflächengewässer sind nicht berührt.

¹⁵⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und des hohen Versiegelungsgrades dem Stadtklima zuzuordnen. Durch die umfangreichen Speichermassen wird der natürliche Temperaturverlauf eingeebnet und durch die baulichen Hindernisse in der Umgebung der Luftaustausch eingeschränkt. Zusätzliche Belastungen resultieren aus dem Verkehr auf der Straße und dem Schienenweg. Das Schutzgut ist stark eingeschränkt und wird durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich ist das Schutzgut nicht berührt.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmale in der Umgebung des Planbereichs sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird bei grundsätzlicher Beibehaltung der Nutzung und Erneuerung der maroden Bausubstanz voraussichtlich verbessert. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Ausdehnungen der Fundstelle "Helmstedt 31" (Siedlung der bandkeramischen Kultur) auch in dem Planbereich vorkommen.

Neben der generellen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs sind keine Auswirkungen auf andere Sachgüter erkennbar.

i) Wechselwirkungen

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen haben sich bereits im Bestand erhebliche Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter ergeben. Durch die Vorliegende Planung treten keine weiteren Verschlechterungen ein. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

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

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nachnutzung einer bereits überformten Fläche im Innenbereich. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Diese Maßnahme wirkt sich minimierend auf alle Schutzgüter aus.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung von aktivem resp. passivem Lärmschutz festzulegen sein. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient die grundsätzliche Beibehaltung der früheren Einzelhandelsnutzung in einem durchweg gleichartig geprägten Umfeld der homogenen und konfliktarmen Siedlungsstruktur.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nachnutzung einer weitgehend vorgeprägten und versiegelten Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Plangebietes werden im Rahmen des Bebauungsplanes nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Einbindung in das Stadtbild wird die Allee entlang der Kantstraße zum Erhalt festgesetzt. Gleichfalls wird im Westen des Sondergebietes eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Die darüber hinaus entfallenden Anpflanzfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Eingriff durch die erstmalig zugelassene Versiegelung werden als zusammenhängende Maßnahme extern kompensiert.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nachnutzung einer bereits fast vollständig überbauten bzw. befestigten Fläche.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Eine Versickerung oder Nutzung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich wünschenswert, aber technisch aufwendig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Beibehaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vermeidet eine lokale Verschlechterung und Eingriffe an anderer Stelle.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen im Ortsrandbereich vermieden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Entwicklung und Aufwertung des Nahversorgerstandortes sichert die wohnortnahe Versorgung und verhindert Leerstand.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Neben dem vollständigen Verzicht auf die Planung, die sowohl den Leerstand im Planbereich provozieren als auch die örtliche Versorgungsqualität verschlechtern würde, ist aufgrund des Einzelhandelskonzeptes keine abweichende Planung denkbar.

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁶⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage 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) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt von 2004 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist nicht auf den unmittelbaren Vollzug angelegt. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung festgelegt.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt dient der Vorbereitung der im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereiches im Mittelzentrum Helmstedt. Damit wird die örtliche Grundversorgung verbessert. Auf einer Fläche von ca. 0,68 ha wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und nördlich des Elzweges eine gemischte Baufläche im Umfang von rd. 0,52 ha zur Arrondierung und im Sinne der Nachverdichtung dargestellt.

¹⁶⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

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

Die bestehende Nutzung (Penny-Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch für großflächigen Einzelhandel erweitert. Die vorhandene nahezu vollständige Versiegelung bzw. Bebauung des Planbereichs werden ebenfalls beibehalten. Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Die durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe können absehbar durch im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses erfolgt auf externen Flächen. Auf die Berücksichtigung des Artenschutzes wird hingewiesen.

Innerhalb der gemischten Baufläche bestand eine Tankstelle. Der Bereich wurde nach Rückbau saniert. Lokal vorkommende Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht abschließend auszuschließen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Helmstedt: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Helmstedt: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- 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)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet liegt an vorhandenen Straßen und im Bereich bestehender Versorgungsnetze. Die erforderliche Leistungsfähigkeit ist in allen Bereichen gegeben. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung über Gemeindestraßen vorgesehen. Soweit sich jedoch bei der Realisierung des Bebauungsplans "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung Änderungen im Bereich der angrenzenden Straßensysteme ergeben sollten, sind diese unmittelbar mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und vertraglich zu regeln.

5.0 Flächenbilanz

| | |
|----------------------|----------------|
| Sonderbauflächen | 0,68 ha |
| Gemischte Bauflächen | 0,52 ha |
| Gesamt | 1,20 ha |

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover**, nimmt mit Schreiben vom 29.04.2019 wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg**, nimmt mit Schreiben vom 30.04.2019 wie folgt Stellung:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die **Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen**, nimmt mit Schreiben vom 06.05.2019 wie folgt Stellung:

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken:

- Zur Bahn hin ist von den Anliegern ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50 m aufzustellen.
- Vom Grundstück der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf das Grundstück der LWS geleitet werden.
- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.
- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt

8.0 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 dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Helmstedt, den

.....

(Bürgermeister)

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

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

500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+P und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Für Rückfragen steht ihnen Frau Heinen (05 31-2 42 62-79) und ich Ihnen (05 31-2 42 62-11) gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Aussagen zu der Anbindung an den ÖPNV werden –wie bereits in der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung geschehen- in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

2 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 14.05.2019

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt mit der o. g. Flächennutzungsplanänderung als Vorbereitung für die Änderung des darauf fußenden Bebauungsplans ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt im südwestlichen Bereich der Ortslage Helmstedt zu etablieren. Bisher wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt und soll künftig eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel erhalten. Dabei sollen angrenzende Bereiche, die bislang als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen waren zu Mischgebieten werden. Jenseits der Kantstraße verbleiben ausgewiesene Reine Wohngebiete im Bestand. Planungsziel ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zu schaffen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die Frage nach der Verträglichkeit des planerisch vorbereiteten Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben und der bestehenden Einzelhandelsstruktur habe ich mangels einer diesbezüglichen Zuständigkeit nicht zu prüfen und zu erörtern. Ich gehe davon aus, dass parallel der Regionalverband Großraum Braunschweig und die Industrie- und Handelskammer Braunschweig beteiligt worden sind.

Zu den potenziellen Konfliktpunkten dieser Planung gehört die Verträglichkeit der vorbereiteten Einzelhandelsnutzung mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, hier der Wohnnutzung im Norden des Änderungsbereiches.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird ein die Situation beurteilendes Schallgutachten angekündigt, welches allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Eine Vorabberurteilung unter Punkt 3.2.2 b) der in diesem Punkt wortgleichen Begründung zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung kommt zu dem Schluss, dass eine erhebliche Vorbelastung durch Fahrzeuglärm auf Elzweg und Kantstraße, sowie die angrenzende Bahntrasse vorhanden ist, der bestehende Markt sich bereits schalltechnisch einfügt und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

In Ermangelung des angekündigten Schallgutachtens kann eine konkrete Beurteilung naturgemäß noch nicht erfolgen. Bis dahin bestehen von hier aus erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Nachfolgend will ich weiterhin darlegen, dass eine Fokussierung auf den geplanten Verbrauchermarkt als Emissionsquelle nicht ausreichend sein wird.

So wird im nordwestlichen Planbereich das bestehende Allgemeine Wohngebiet und ein als gemischte Baufläche ausgewiesener Bereich gänzlich zu einem als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich verändert. Bestand es bislang aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern im Allgemeine Wohngebiet und einem teilweise von den Anwohnern in Anspruch genommenem Garagenhof auf einer gemischte Baufläche, so ermöglicht die neue Darstellung als gemischte Baufläche teilweise geräuschintensivere Nutzungen, die auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet einwirken können, andererseits erzeugt die Neuausweisung als gemischte Baufläche aber auch Schutzansprüche insbesondere gegenüber der Bahntrasse. Hier bestehen wegen des in den letzten Jahren deutlich zugenommenen Verkehrs der Lappwaldbahn Zweifel, ob insbesondere in den Nachtstunden die Lärmgrenzwerte für Mischgebiete ohne aufwendige Maßnahmen eingehalten werden können.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

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

Weiterhin bedarf die Nachbarschaft des Reinen Wohngebietes nordöstlich der Kantstraße zu der als Zufahrt zum Sondergebiet fungierenden Kreuzung besonderer Betrachtung. Hier ist ggf. mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und vermehrten Brems- und Anfahrvorgängen zu rechnen.

Weiterhin sind nicht nur Lärmemissionen und -immissionen zu betrachten. Die südöstlich an das Sondergebiet angrenzende Anlage des Reit- und Fahrvereins Helmstedt weist einen erheblichen, teilweise grenznah untergebrachten Großtierbestand samt Mistlagerung auf. Kann der Status quo als gewachsener und gegenseitig tolerierter Bestand angesehen werden, so könnte das Heranrücken des neuen Verbrauchermarktes mit entsprechenden Hygieneansprüchen als rücksichtslos gegenüber der bestehenden Reitanlage angesehen werden.

Sobald entsprechende gutachterliche Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Situation vorliegen, bitte ich, mir das Gutachten in geeigneter Weise zur Verfügung zu stellen; das kann selbstverständlich auch außerhalb der formalisierten Verfahren geschehen.

Für das Gebiet der Stadt Helmstedt fehlt ein Landschaftsplan. Es wird für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich nicht ausreichen, allein die übergeordneten Planungen und Fachgutachten wie z. B. den Landschaftsrahmenplan (LRP) auszuwerten. Hier sind Beschreibungen und Bewertungen auf der Ebene des Landschaftsplanes erforderlich. Der hier fehlende Landschaftsplan ist diejenige Ebene der Landschaftsplanung, die dem Flächennutzungsplan hinsichtlich Maßstab und Detaillierung äquivalent ist. Die Rahmenpläne sind auf das Regionale Raumordnungsprogramm ausgerichtet; sie sollen und können die erforderlichen Aussagen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht leisten. Die Beschränkung der Umweltprüfung auf die Datengrundlage der übergeordneten Planungsebene birgt naturgemäß das Risiko, dass durch Datenlücken und unzureichende Detaillierung die Umweltbelange im Flächennutzungsplan nicht mit dem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden können, die ihnen gebührt. Ich rege an, dies im Abschnitt 3.3.1 der Entwurfsbegründung zum Ausdruck zu bringen.

Im nördlichen Änderungsbereich, welches aktuell bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird, befand sich im Bereich der Garagen ehemals eine Tankstelle. Die Tankanlagen und Gebäude wurden zurückgebaut und vorhandene Bodenbelastungen durch Auskoffnung saniert. Lokale Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers werden keine konkreten Aussagen in der Entwurfsbegründung getroffen. Hierzu sei gesagt, dass die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Ableitung vorzuziehen ist, um den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

In den zu bebauenden Bereichen ist sicherzustellen, dass diese Gebiete verkehrsmäßig derart erschlossen werden, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.

In dem Änderungsbereich sind bisher keine archäologische Fundstellen bekannt. Die Änderungsflächen liegen außerhalb der bekannten archäologischen Fundstelle "Helmstedt 31". Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde oder der Stadt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Zum Entwurf des zugehörigen Bbauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" gebe ich parallel eine gesonderte Stellungnahme ab.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Bemerkung:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erstellt welches aufzeigt, dass eine Umsetzbarkeit der Flächennutzungsplanänderung unter Einschränkung der gewerblichen Nutzung resp. passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen resultierend aus dem Verkehrslärm, gegeben ist. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits bestehenden Nachbarschaft zwischen Großtierbestand mit seinen Emissionen und Lebensmitteleinzelhandel ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Hygieneansprüche im Bereich des Einzelhandels auch weiterhin eingehalten werden können. Ggf. ist hier von dem Marktbetreiber mit entsprechender Haustechnik zu reagieren. Bei dem Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Datengrundlage wird unter Kapitel 3.3.1 der Begründung auf die Planungsebene resp. den fehlenden Landschaftsplan verwiesen. Auf die ehemals bestehende Tankstelle, die durchgeführte Sanierung sowie das verbleibende Restrisiko erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Auf dem Grundstück befand sich bereits zuvor ein Nahversorger, für den die Erreichbarkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer gegeben war. So existieren entlang der Kantstraße, Elzweg und Glockenbergstraße Fußwege in den Randbereichen. Fahrradfahrer benutzen die Fahrbahn. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen entsprechende Ergänzungen. In der Begründung zu dem verbindlichen Bauleitplan sind bereits Anmerkungen zu dem Umgang mit Bodenfunde, welche auf der bestehenden Gesetzeslage beruhen, aufgenommen.

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 3 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg | keine Stellungnahme |
| 4 | Staatliches Baumanagement Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 5 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover | Stellungnahme vom 29.04.2019 |

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei Planvollzug.

| | | |
|---|---|----------------------------|
| 6 | Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M | keine Stellungnahme |
| 7 | NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | keine Stellungnahme |
| 8 | LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt | keine Stellungnahme |

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 9 | LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst | keine Stellungnahme |
| 10 | Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel | Stellungnahme vom 04.04.2019 |
| 11 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 12 | Agentur für Arbeit Helmstedt | keine Stellungnahme |
| 13 | Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel | keine Stellungnahme |
| 14 | Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien | keine Stellungnahme |
| 15 | Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover | keine Stellungnahme |
| 16 | Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover | Stellungnahme vom 16.04.2019 |

Ihr Schreiben ist am 03.04.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung: Helmstedt, 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Elzweg/Kantstraße" sowie von dem Bebauungsplan Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung, nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

| | | |
|----|---|------------------------------|
| 17 | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg | Stellungnahme vom 30.04.2019 |
|----|---|------------------------------|

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme. Der Verkehrslärm der Schiene ist im Rahmen des erstellten Schallgutachtens untersucht, und mittels Lärmpegelbereiche in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen. Da bereits zuvor eine Nutzung durch Wohnen und einen Nahversorger der überplanten Flächen erfolgte, ist eine grundsätzliche Vollziehbarkeit gegeben.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

18 LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH keine Stellungnahme

19 Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen Stellungnahme vom 06.05.2019

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken:

- Zur Bahn hin ist von den Anliegern ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50 m aufzustellen.
- Vom Grundstück der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf das Grundstück der LWS geleitet werden.
- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.
- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme. Der Verkehrslärm der Schiene ist im Rahmen des erstellten Schallgutachtens untersucht, und mittels Lärmpegelbereiche in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen. Da bereits zuvor eine Nutzung durch Wohnen und einen Nahversorger der überplanten Flächen erfolgte, ist eine grundsätzliche Vollziehbarkeit gegeben. Sowohl die Anlieger als auch der Bahnbetreiber resp. der Eigentümer der Flächen haben sich an die gesetzlichen Regelungen zu halten.

20 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 05.04.2019

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

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

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bemerkung:

Die Leitungen verlaufen in den vorhandenen Straßenparzellen; eine weitere Sicherung wird nicht erforderlich.

21 Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Stellungnahme

22 Industrie- und Handelskammer Braunschweig Stellungnahme vom 29.04.2019

keine Bedenken

23 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 23.04.2019

keine Bedenken

24 Wasserverband Weddel-Lehre Stellungnahme vom 04.04.2019

Wir haben keine Anlagen bzw. Leitungen im gekennzeichneten Bereich.

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

NR. TÖB STELLUNGNAHME
BEMERKUNG

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

| | | |
|----|--|---------------------|
| 25 | Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 26 | Polizeiabschnitt Helmstedt | keine Stellungnahme |
| 27 | Avacon Netz GmbH, Schöningen | keine Stellungnahme |

28 Purena GmbH Stellungnahme vom 29.04.2019

Die uns mit Schreiben vom 02.04.2019 übersendeten Unterlagen zu o. g. Vorhaben wurden unsererseits sorgfältig und kritisch geprüft.

In dem beplanten Gebiet, hier im öffentlichen Verkehrsraum, befindet sich eine TW-Verteilnetzleitung DN 100 aus Grauguss.

Der bestehende Geschäftsbereich ist bereits durch einen Hausanschluss über diese Leitung erschlossen. Ob dieser für die Geschäftserweiterung /-entwicklung anzupassen ist, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

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

Bemerkung:

Eine weitere Sicherung der Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht erforderlich. Hausanschlüsse sind mit dem Grundstückseigentümer zu klären.

| | | |
|----|----------------------------|---------------------|
| 29 | E.ON Netz GmbH, Schöningen | keine Stellungnahme |
| 30 | TenneT TSO GmbH, Lehrte | keine Stellungnahme |

Nachbargemeinden

| | | |
|----|---------------------------|---------------------|
| N1 | Samtgemeinde Nord-Elm | keine Stellungnahme |
| N2 | Samtgemeinde Grasleben | keine Stellungnahme |
| N3 | Stadt Schöningen | keine Stellungnahme |
| N4 | Stadt Königslutter am Elm | keine Stellungnahme |

N5 Verbandsgemeinde Flechtingen Stellungnahme vom 15.04.2019

1. Allgemeines

- Die vorliegende 62. Änderung des FNP der Stadt Helmstedt bezieht sich auf die Kernstadt und wird aus der wirksamen Fassung des FNP entwickelt (Stand 59. Änderung)
- Die Planung umfasst einen Bereich im Südwesten der Kernstadt
- Aufgrund der geplanten Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird die Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung notwendig
- Die grundsätzliche Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel trifft noch keine Aussage über einzelne Sortimente konkreter Nutzungen. Auch schafft der FNP in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung kein Baurecht. Dies erfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes resp. Abschließend durch die Baugenehmigung.
- Die Verkaufsfläche eines bestehenden Versorgungsmarktes soll von rd. 610 m² auf rd. 1.000m² erhöht werden
- Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,89 ha, wobei rd. 0,68 ha als Sonderbaufläche und rd. 0,21 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden.

2. Notwendigkeit, Ziel, Zwecke und Auswirkungen des FNP

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ist i.d.R. von großflächigem Einzelhandel auszugehen, wenn die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Bruttogeschosßfläche, dies entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche überschritten wird.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan "Elzweg/Kantstraße" 1. Änderung. Dieser kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Die Stadt Helmstedt passt deshalb mit der 62. Änderung des FNP die Darstellungen an die veränderten Erfordernisse an und stellt für den gesamten Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbindung – großflächiger Einzelhandel – dar.

Die 62. Änderung des FNP dient der Vorbereitung der im B-Plan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie der Arrondierung von gemischten Bauflächen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-nahversorgers innerhalb des Siedlungsbereiches der Kernstadt geschaffen werden.

3. Notwendigkeit, Ziel, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Helmstedt-Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße soll die Erweiterung eines Nahversorgers in Form eines südlich des Elzweges im Geltungsbereich des 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" ermöglicht werden. Der B-Plan setzt für den Bereich Mischgebiet fest. Mit dem B-Plan werden die nördlich gelegen Flächen des Elzweges angepasst. Die Flächen waren erstmals mit dem B-Plan "Helmstedt-Süd zwischen Elzweg und Glockbergstraße" überplant worden. Festsetzung: im Süden Mischgebiet, eingeschossig, gefolgt von eingeschossigem, allgemeinen Wohngebiet und weiter nördlich Wohngebiet, zweigeschossig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Elzweg/Kantstraße" wird die Geschossigkeit im Mischgebiet auf zwei Geschosse geändert. Das nördlich angrenzende, allgemeine Wohngebiet wird in das Mischgebiet einbezogen und gleichzeitig der Geschossigkeit sowie die Geschossfläche angepasst.

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,36 ha, davon entfallen rd. 0,68 ha auf das Sondergebiet und rd. 0,53 ha auf das Mischgebiet. Die verbleibenden 0,15 ha sind Verkehrsfläche.

4. Festsetzungen

Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Offene Bauweise, abweichende Bauweise zulässig, Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig

Aufstellung eines Pylons im Bereich der Kantstraße und des Elzweges (Größe 6,5 m Höhe und 2,5 m Breite)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Offene Bauweise

5. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von den angrenzenden Straßen. Für den Nahversorger ist eine Erschließung vom Elzweg vorgesehen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vollständig vorhanden.

6. Allgemeine Zusammenfassung

Die 62. Änderung des FNP dient der Vorbereitung der im B-Plan "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorgesehenen Erweiterung eines Nahversorgers innerhalb des innerörtlichen Siedlungs-

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

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

bereiches im Mittelzentrum Helmstedt. Die bestehende Nutzung (Penny-Markt) wird dem Wesen nach beibehalten und nur hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch großflächigen Einzelhandels erweitert. Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Die durch den Bebauungsplan M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe sind sehr gering und können absehbar durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden.

4. Wertung

Die Belange der Gemeinde Beendorf und Ingersleben werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| N6 | Verbandsgemeinde Obere Aller | Stellungnahme vom 17.04.2019 |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|

keine Anregungen

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

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 62. ÄNDERUNG (BEREICH "ELZWEG/KANTSTRASSE)**

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

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

| BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | | | 1 |
|--|--|------------------------------|----------|
| 1 | Regionalverband Großraum Braunschweig | Stellungnahme vom 25.04.2019 | 1 |
| 2 | Landkreis Helmstedt | Stellungnahme vom 14.05.2019 | 2 |
| 3 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Magdeburg | keine Stellungnahme | 4 |
| 4 | Staatliches Baumanagement Braunschweig | keine Stellungnahme | 4 |
| 5 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover | Stellungnahme vom 29.04.2019 | 4 |
| 6 | Helmstedter Revier GmbH (HSR), Abt. TB-M | keine Stellungnahme | 4 |
| 7 | NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel | keine Stellungnahme | 4 |
| 8 | LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt | keine Stellungnahme | 4 |
| 9 | LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst | keine Stellungnahme | 5 |
| 10 | Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel | Stellungnahme vom 04.04.2019 | 5 |
| 11 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | keine Stellungnahme | 5 |
| 12 | Agentur für Arbeit Helmstedt | keine Stellungnahme | 5 |
| 13 | Ev.-lt. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenb. | keine Stellungnahme | 5 |
| 14 | Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien | keine Stellungnahme | 5 |
| 15 | Landesverband der jüdischen Gemeinden, Hannover | keine Stellungnahme | 5 |
| 16 | Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover | Stellungnahme vom 16.04.2019 | 5 |
| 17 | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg | Stellungnahme vom 30.04.2019 | 5 |
| 18 | LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH | keine Stellungnahme | 6 |
| 19 | Lappwaldbahn Service GmbH, Oebisfelde-Weferlingen | Stellungnahme vom 06.05.2019 | 6 |
| 20 | Deutsche Telekom Technik GmbH | Stellungnahme vom 05.04.2019 | 6 |
| 21 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | keine Stellungnahme | 6 |
| 22 | Industrie- und Handelskammer Braunschweig | Stellungnahme vom 29.04.2019 | 6 |
| 23 | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | Stellungnahme vom 23.04.2019 | 6 |
| 24 | Wasserverband Weddel-Lehre | Stellungnahme vom 04.04.2019 | 6 |
| 25 | Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig | keine Stellungnahme | 7 |
| 26 | Polizeiabschnitt Helmstedt | keine Stellungnahme | 7 |
| 27 | Avacon Netz GmbH, Schöningen | keine Stellungnahme | 7 |
| 28 | Purena GmbH | Stellungnahme vom 29.04.2019 | 7 |
| 29 | E.ON Netz GmbH, Schöningen | keine Stellungnahme | 7 |
| 30 | TenneT TSO GmbH, Lehrte | keine Stellungnahme | 7 |
| Nachbargemeinden | | | 7 |
| N1 | Samtgemeinde Nord-Elm | keine Stellungnahme | 7 |
| N2 | Samtgemeinde Grasleben | keine Stellungnahme | 7 |
| N3 | Stadt Schöningen | keine Stellungnahme | 7 |
| N4 | Stadt Königslutter am Elm | keine Stellungnahme | 7 |
| N5 | Verbandsgemeinde Flechtingen | Stellungnahme vom 15.04.2019 | 7 |
| N6 | Verbandsgemeinde Obere Aller | Stellungnahme vom 17.04.2019 | 9 |
| N7 | Stadt Oebisfelde-Weferlingen | keine Stellungnahme | 9 |