



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Leb 166 für Salzgitter-Lebenstedt

„Zentraler Versorgungsbereich
Am Schölkegraben“

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	3
1.1	Planerfordernis.....	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Raumordnerische Vorgaben	3
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
1.5	Vergnügungsstättenkonzept	6
1.6	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	7
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	7
2.1	Bestandsaufnahme	7
2.2	Flächengliederung.....	8
3	Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4	Dachbegrünung.....	12
3.5	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
3.6	Verkehrsflächen	14
4	Besondere Aspekte der Planung	15
4.1	Erschließung und Infrastruktur	15
4.2	Bodenverhältnisse und Altlasten	15
4.3	Kampfmittel	16
4.4	Denkmalschutz.....	16
4.5	Naturschutz und Landschaftspflege	17
5	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB).....	17
5.1	Einleitung	18
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.3	Zusätzliche Angaben.....	23
6	Verfahrensablauf und Abwägung	24
7	Eingriffe in andere Planungen	24
8	Durchführung und Kosten	25

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Nahversorgungszentrum Am Schölkegraben. Die Erdgeschossbereiche werden überwiegend durch kleinteilige Geschäfts- und Büronutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften genutzt. In den Obergeschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, bislang planungsrechtlich zulässig. Eine Spielhalle ist vorhanden. Derzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Standorten für Spielhallen und Wettbüros. Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Sicherung des Nahversorgungszentrums Am Schölkegraben durch die Festsetzung von Mischgebieten, urbanen Gebieten und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung, in welchen Nutzungen, die nicht der wohnortnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen, wie z. B. Wettbüros oder Spielhallen, ausgeschlossen werden.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung 2022) sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschnitt II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschnitt II/1.1.1, Ziff. 4).

Für **Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² gilt grundsätzlich die Regelvermutung, dass es sich um Einzelhandelsgroßprojekte handelt. Diese Regelvermutung ist jedoch gem. 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsver-

ordnung (BauNVO) widerlegbar. Hierzu kann im Zuge einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu erwarten sind.

Gemäß Begründung zum LROP gelten die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels für Einzelhandelsvorhaben nicht, wenn sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können. Dies trifft zu auf Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben bilden, Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung und Betriebe, die im Einzelfall keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben können.

Die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des NP-Marktes in Salzgitter-Lebenstedt“ der GMA vom 02.02.2024, hat die Auswirkungen zum geplanten Ersatzneubau und Erweiterung von ca. 400 m² auf ca. 950 m² Verkaufsfläche untersucht und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Einzugsgebiet umfasst Teile der Ortschaft Nord (Stadtteile Lebenstedt, Salder) mit insgesamt rund 8.270 Einwohnern. Die Kaufkraft im Einzugsgebiet beträgt ca. 26,1 Mio. € im periodischen Bedarf.
- Der im Zuge des Ersatzneubaus erweiterte Markt wird voraussichtlich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € erwirtschaften können. Hiervon entfallen ca. 4,2 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 0,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf. Auf die Bäckerei entfallen nach wie vor ca. 0,2 bis 0,3 Mio. €.

Prognose der Umsatzumverteilungen

		In Mio. €	In %
periodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	1,9	
	Umsatzleistung der bestehenden Bäckerei	0,2 – 0,3	
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Schölkegraben	< 0,1	n. n.
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern innerhalb des Einzugsgebietes	0,1 – 0,2	2 – 3
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Hauptzentrum City Lebenstedt	1,0	2 – 3
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in den Nahversorgungszentren Seeviertel und Berliner Straße	0,1 – 0,2	1 – 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Nahversorgungszentrum Fredenberg	0,1 – 0,2	1 – 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum	0,8	1 – 2
	Umsatz erweiterter Markt im periodischen Bedarf	4,4 – 4,5	
aperiodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	0,1	-
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1	-
	Umsatz erweiterter Markt im aperiodischen Bedarf	0,2	-
Umsatz insgesamt		4,6 – 4,7	-

n. n.: Nicht nachweisbar; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, gerundet).

Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von NP in Salzgitter-Lebenstedt“ der GMA vom 02.02.2024

Anhand der vorstehenden Tabelle ist sichtbar, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungen gegenüber anderen Anbietern betragen maximal 3 %.

Als maximal verträgliche Verkaufsfläche wurden im Gutachten 1.900 m² ermittelt. Bei diesem Wert würden Umsatzumverteilungen von 8 % entstehen.

Mit der Festsetzung von maximal 1001 m² Verkaufsfläche wird dieser Wert deutlich unterschritten.

Das **Beeinträchtungsverbot** wird durch das Erweiterungsvorhaben im Zuge des Ersatzneubaus eingehalten. Die Umsatzumverteilungseffekte durch die Erweiterung des NP-Lebensmittelmarkts werden auf Grund der deutlichen Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Schölkegraben überwiegend zur Rückholung bislang aus der Standortumgebung abfließender Kaufkraft führen, wobei von rein wettbewerblichen Effekten auszugehen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Nach den Aussagen des RROP für den Großraum Braunschweig wird das zentrale Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter durch die punktachsiale Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad definiert. Der Planstandort befindet sich in SZ-Lebenstedt innerhalb dieser Achse. Das **Konzentrationsgebot** wird erfüllt.

Der Standort des geplanten Ersatzneubaus des NP-Marktes verfügt über einen räumlich funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten, ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und ist gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept integraler Bestandteil des Nahversorgungszentrums Schölkegraben im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs. Das **Integrationsgebot** wird erfüllt.

Die vorliegende Planänderung ist mit den Vorgaben des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz** vereinbar. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, noch in einem Risikogebiet.

Die Festsetzung von Mischgebieten, urbanen Gebieten und einem Sondergebiet im Stadtteil SZ-Lebenstedt entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist die Swindonstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße und das restliche Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dient der zeitgemäßen Erweiterung des vorhandenen Nahversorgers auf maximal 1.001 m² Verkaufsfläche. Da aus der Darstellung einer gemischten Baufläche vom Grundsatz her auch ein Kerngebiet, in welchem großflächiger Einzelhandel zulässig ist, entwickelt

werden kann, steht das Sondergebiet im Einklang mit der im FNP vorgegebenen Grundkonzeption:

Die gemischten Bauflächen entlang der Swindonstraße und Am Schölkegraben dienen der Versorgung des Wohngebietes. Mit der Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung werden dem bestehenden und für das Quartier wichtigen Lebensmitteldiscounter Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt und somit die Lebensmittelversorgung gesichert.

Eine Änderung des FNP in die Darstellung einer Sonderbaufläche ist daher nicht erforderlich. Zudem wäre eine Änderung des FNP aufgrund der geringen Flächengröße (0,26 ha) maßstabsbedingt kaum lesbar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.5 Vergnügungsstättenkonzept

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 27.11.2017 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Salzgitter als Grundlage für die künftige Steuerung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet beschlossen.

Ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie keiner städtebaulich verträglichen Steuerung unterliegen, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Salzgitter werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung verträglich sind.

Für die künftige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (Spielhallen, Wettbüros, Casinos) werden klar abgegrenzte Positivstandorte im Stadtgebiet dargestellt:

1. CityLebenstedt: zwischen City-Tor und Créteil-Passage
2. Gewerbegebiet westlich Peiner Straße in SZ-Lebenstedt
3. Fachmarktzentrum Konrad-Adenauer-Straße in SZ-Lebenstedt
4. Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße in SZ-Lebenstedt
5. Fachmarktzentrum An der Erzbahn in SZ-Bad
6. Gewerbegebiet Porschestraße in SZ-Bad
7. Fachmarktzentrum westlich der Schäferwiese in SZ-Thiede

Für das übrige Stadtgebiet und damit auch für das Plangebiet wird ein konsequenter Ausschluss empfohlen.

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (Stripteaselokale, Videoshows, Swingerclubs, Sexkinos) sowie von Bordellen werden drei Standorte (Gewerbegebiet westlich Peiner Straße und Gewerbegebiet John-F.-Kennedy-Straße in SZ-Lebenstedt, Gewerbegebiet Porschestraße in SZ-Bad) vorgeschlagen und für das restliche Stadtgebiet ein konsequenter Ausschluss empfohlen.

Für Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit ist eine Einzelfallbetrachtung vorgesehen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel und Erotik im Plangebiet entspricht der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts.

1.6 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Salzgitter 2006 wurde das Plangebiet als „zentraler Versorgungsbereich Am Schölkegraben“ definiert. In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2017/2018 wird der zentrale Versorgungsbereich als „Nahversorgungszentrum Schölkegraben“ geführt.

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Schutz und die Entwicklung der Innenstädte und der zentralen Versorgungsbereiche, zu denen auch das Nahversorgungszentrum Schölkegraben zählt. Da keine unbebauten Potenzialflächen vorhanden sind, kann eine Weiterentwicklung hier nur auf Bestandsflächen erfolgen. Entsprechend wird die Prüfung der Möglichkeiten zur Neuaufstellung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters (z.B. durch Zusammenlegung von Grundstücken und Schaffung einer zeitgemäßen Fläche) empfohlen, da dieser bislang eine geringe Verkaufsfläche (ca. 400 m²) aufweist.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.001 m² wird der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprochen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der Straße Am Schölkegraben sowie den Kreuzungsbereich zur Swindonstraße mit dem dort vorhandenen Gebäudebestand, der neben einem Nahversorger gemischte Nutzungen aufweist.

2.1 Bestandsaufnahme

Die Bebauung östlich der Straße Am Schölkegraben besteht überwiegend aus zweigeschossigen Gebäudezeilen mit Satteldach. Die Erdgeschossbereiche sind überwiegend durch gewerbliche Nutzungen belegt, in den Obergeschossen herrscht Wohnnutzung vor.

Im Kreuzungsbereich Neißestraße/Am Schölkegraben ist die Bebauung von der Straße zurückgesetzt, so dass hier eine Platzsituation vorhanden ist, die im Osten als Wochenmarkt und im Westen als Parkplatz genutzt wird.

Die Bebauung südlich der Neißestraße besteht aus einem eingeschossigen Nahversorger (NP-Markt) und zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, in deren Erdgeschoss sich ein Leerstand (ehemaliger Lebensmittelmarkt WO-Markt) sowie Praxisräume befinden. Die Bebauung westlich der Straße Am Schölkegraben wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Zwischen den Gebäudezeilen sind eingeschossige Ladenzeilen vorhanden. Im Kreuzungsbereich Neißestraße/Am Schölkegraben wird die Platzfläche als Wochenmarkt genutzt.

Insgesamt sind im Plangebiet neben einem Nahversorger (NP-Markt) noch eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Blumenladen, eine Buchhandlung und eine Apo-

theke vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 1.010 m². Die Einzelhandelsnutzungen werden um ca. 20 Dienstleistungsbetriebe (u.a. Versicherung, Rechtsanwalt, Physiotherapie, Friseur, Fahrschule, Gastronomie, Weiterbildungseinrichtung sowie Arztpraxen) ergänzt. Im Kreuzungsbereich Am Schölkegraben / Distelweg befindet sich eine Spielhalle. Derzeit stehen fünf Ladengeschäfte leer.

Die Flächen östlich der Straße Am Schölkegraben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Leb 106 A für SZ-Lebenstedt „Am Saldergraben / Am Schölkegraben“ und sind überwiegend als Mischgebiet mit überwiegend maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich für den Gebäuderiegel Am Schölkegraben 2,4,6 und 8 ist ein Kerngebiet festgesetzt.

Die Fläche südlich der Neißestraße ist im Bebauungsplan Leb 106 B für SZ-Lebenstedt „Gerstenweg bis Bohnenweg mit ÖBV“ als Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die restlichen Bereiche des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor. Hier handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung umgeben, wobei in Richtung Osten und Süden vor allem ein- bis zweigeschossige Reihenhausbauung und in Richtung Norden und Westen zwei- bis dreigeschossige, überwiegend denkmalgeschützte Mehrfamilienhausbauung aus den 1940er Jahren vorherrschen.

Das Kranichgymnasium und die Emil-Langen-Realschule befinden sich ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes.

2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe
Mischgebiet (MI)	6.847 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	6.330 m ²
Sondergebiet Nahversorgung	2.684 m ²
Straßenverkehrsfläche	12.055 m ²
Insgesamt	27.916 m²

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäudezeilen östlich der Straße Am Schölkegraben sowie die beiden Ladenzeilen westlich dieser Straße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da Gewerbebetriebe in Form von Prostitutionsstätten (z. B. Bordelle, Wohnungsprostitution), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (allgemein und ausnahmsweise) dem Ziel der Planung - Sicherung des Nahversorgungszentrums – entgegenstehen und zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbauung führen, werden diese ausgeschlossen.

§ 1 Im Mischgebiet (MI) sind Prostitutionsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die platzumfassende Bebauung nördlich und teilweise südlich der Swindonstraße wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird einerseits dem zentralen Charakter im Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte entsprochen und andererseits den unterschiedlichen Anteilen der Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe Rechnung getragen. Zur Sicherung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss des Platzbereiches werden Wohnungen auf der dem Platz zugewandten Seite ausgeschlossen. Ebenso werden Prostitutionsstätten, Vergnügungsstätten und Tankstellen in diesem Bereich ausgeschlossen, da diese nicht zur Nahversorgung beitragen.

§ 2 Im urbanen Gebiet (MU) sind Prostitutionsstätten, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 3 Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite Am Schölkegraben nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 BauNVO)

Südlich der Swindonstraße wird für das Gelände des heutigen Nahversorgers und für die westlich angrenzende Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit werden dem Nahversorger planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten für einen zeitgemäßen Markt geschaffen. Durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,373 ergibt sich bei einer Größe des Sondergebietes von 2.684 m² eine maximale Verkaufsfläche von 1001 m².

Die Flächen im Erdgeschoss werden ausschließlich für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten. Vorhandene Wohnnutzungen im Erdgeschoss genießen Bestandsschutz.

§ 4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment von mindestens 90 % der Verkaufsfläche.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Feinkost, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren
- Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,373 nicht überschreiten: Die Verkaufsflächenzahl multipliziert mit der jeweiligen Baugrundstücksgröße ergibt die maximal zulässige Verkaufsfläche.

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von Prostitutionsstätten
- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften

*- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

In den Obergeschossen sind auch neben Räumen für freie Berufe (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, etc.), Beherbergungsbetrieben, nicht störenden Gewerbebetrieben mit der Ausnahme von Prostitutionsstätten auch Wohnungen zulässig, um eine der zentralen Lage angemessene und flexible Nutzung zu ermöglichen. Der Ausschluss von Prostitutionsstätten erfolgt, da diese gewerbliche Nutzung weder mit der Zielsetzung Nahversorgungszentrum noch mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar ist. Die entsprechende Festsetzung lautet:

§ 5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind in den Obergeschossen Beherbergungsbetriebe, Wohnungen, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von Prostitutionsstätten zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Mischgebieten östlich der Straße Am Schölkegraben mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird der Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten auf drei Vollgeschosse geschaffen. Für die beiden Mischgebiete westlich dieser Straße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit besteht für die beiden vorhandenen eingeschossigen Ladenzeilen die Möglichkeit zur Aufstockung.

In den urbanen Gebieten werden zwischen zwei und fünf Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht überwiegend der vorhandenen Geschossigkeit. Für den bislang zweigeschossigen Gebäuderiegel Am Schölkegraben 2,4,6 und 8 wird mit der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben.

Südlich der Swindonstraße wird im urbanen Gebiet und dem Sondergebiet eine maximale Dreigeschossigkeit auf einer Tiefe von 15 m festgesetzt, damit hier eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung in zentraler Lage entstehen kann. Die restlichen Bauflächen werden wie bisher mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die GFZ beträgt in den Mischgebieten 1,2, in den urbanen Gebieten in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossigkeit 1,2, 2,4 und 3,0.

Durch diese Festsetzungen wird der Gebäudebestand gesichert. Gleichzeitig werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten, vor allem durch Aufstockung bestehender Gebäude, eingeräumt. Die Orientierungswerte für die Bestimmung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (1,2) und den urbanen Gebieten (3,0) eingehalten.

Die GRZ wird unter Berücksichtigung der bislang planungsrechtlich zulässigen und vorhandenen Bebauung in den Mischgebieten mit 0,6, in den urbanen Gebieten mit 0,6 bzw. 0,8 und im Sondergebiet mit 1,0 festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Bestimmung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (0,6) und den urbanen Gebieten (0,8) eingehalten.

Im Sondergebiet Nahversorgung wird der Orientierungswert von 0,8 um 0,2 überschritten. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Erweiterung des Nahversorgers auf der ohnehin schon knapp dimensionierten Baufläche zu ermöglichen. Zudem ist die Fläche bereits im Bestand zu über 95% versiegelt.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baufelder entlang der Straße Am Schölkegraben und nördlich der Swindonstraße wird dem Bestand entsprechend eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In dem ausschließlich an die Sperlingsgasse grenzenden Baufeld wird dem Bestand entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Im Sondergebiet südlich der Swindonstraße ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

Im urbanen Gebiet südlich der Swindonstraße ist ein Gebäude in geschlossener Bauweise vorhanden. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

Zur Sicherung der bestehenden straßen- bzw. platzbegleitenden Bebauungsstruktur Am Schölkegraben und entlang der Swindonstraße werden im Mischgebiet und teilweise im urbanen Gebiet straßenzugewandt Baulinien festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Durch Vordächer im Erdgeschossbereich können die Baulinien und Baugrenzen auf einer Tiefe von bis zu 2 m überschritten werden. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur entlang der Straße Am Schölkegraben.

§ 7 Die Baulinien und Baugrenzen können im Erdgeschossbereich durch Vordächer um bis zu 2 m überschritten werden. (§ 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO)

Im Sondergebiet und im urbanen Gebiet südlich der Swindonstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, damit im Falle einer Neuauftellung, bzw. Modernisierung des vorhandenen Nahversorgers ausreichender Gestaltungsspielraum verbleibt.

Um das einheitliche Erscheinungsbild des Straßenraums nicht durch Nebenanlagen, vor allem Unterstände und Gartenhäuser, sowie durch Garagen und Carports zu stören, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB an

den der Straße zugewandten Seite auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Zwischen den Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 Dachbegrünung

Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, bewirken eine Dämmung im Winter, einen Hitzeschutz im Sommer, binden Feinstaub, speichern Regenwasser, haben einen kühlenden Effekt durch Verdunstung und fördern die Artenvielfalt.

Daher wird für Neubauten im Plangebiet die Begrünung der Flachdächer und flach geneigter Dächer bis 15 ° Dachneigung von Hauptgebäuden und Garagen festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden. Zudem werden für technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, etc.) sowie für nicht brennbare Abstandstreifen, Dachterrassen und die Attika 20 % der Dachfläche eingeräumt.

§ 8 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme der für Solaranlagen genutzten Flächen extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sporenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandstreifen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann am 31.05.2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche, die Parkplatzgeräusche der öffentlichen Stellplätze im Kreuzungsbereich Swindonstraße / Am Schölkegraben sowie die auf die schutzwürdigen Bauflächen einwirkenden Geräusche der Einzelhandelsnutzungen, ermittelt und beurteilt.

3.5.1 Schallbelastung

Straßenverkehr

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen werden für den größten Teil der Bauflächen tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet von 60 dB(A) unterschritten. Lediglich im direkten Nahbereich zur Swindonstraße ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 5 dB(A). In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)

wird der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A) bis auf den direkten Einmündungsbereich Swindonstraße/Am Schölkegraben eingehalten.

Gewerbe

Im Plangebiet ist ein Nahversorger vorhanden. Für den Nahversorger sind die relevanten Schallquellen bei der Anlieferung und den Kundenstellplätzen zu erwarten. Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl im Plangebiet als auch bei der angrenzenden Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes aufweist, sowohl am Tage als auch nachts eingehalten werden.

Im Fall eines Neubaus des Nahversorgers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Sportlärm

Durch den ca. 200 m nördlich des Plangebiets gelegenen Sportplatz, der sowohl von der Schule als auch von einem Fußballverein genutzt wird, wird im Plangebiet der maßgebliche Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet deutlich unterschritten.

3.5.2 Schallschutzmaßnahmen

Da sowohl die Straßen als auch die Bebauung vorhanden sind und nicht wesentlich geändert werden, sind die Möglichkeiten zur Verbesserung des Lärmschutzes beschränkt. Insbesondere kommen aktive Schallschutzmaßnahmen etwa in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht in Frage.

Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ist auf der Hauptverkehrsstraße Swindonstraße derzeit nicht möglich. Im Gutachten werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form von schalldämmenden Außenbauteilen und schalldämmenden Lüftern für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen. Sollten Außenwohnbereiche geschaffen werden, so sind diese durch die Gebäudestellung oder private Schallschutzwände zu schützen.

Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes in der Regel durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt. In Abhängigkeit zum Außenlärmpegel wird hierzu eine Anforderung an die erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes formuliert. Die Summe der ermittelten Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung) mit um 3 dB erhöhten Verkehrsimmissionen, ergibt den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Beuth Verlag/Berlin). In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert.

§ 9 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der

dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, (Beuth Verlag/Berlin) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume etc.
[dB(A)]	-	[dB(A)]	[dB(A)]
≤ 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	-*	50

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gehen von freier Schallausbreitung im Plangebiet aus. Damit die schallabschirmenden Effekte der Bebauung angemessen berücksichtigt werden, kann bei entsprechendem Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 dieser auch abweichend getroffen werden.

§ 10 Bei abweichender Ausführung ist ein Einzelnachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden sind aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar und scheiden auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus.

3.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Auf die konkrete Festsetzung von Stellplatzflächen oder Baumstandorten innerhalb der

öffentlichen Verkehrsflächen wird verzichtet, damit diese flexibel genutzt werden können.

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Swindonstraße an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Plangebiet ist die Bushaltestelle „Schölkegraben“ vorhanden. Der Bahnhof SZ-Lebenstedt liegt ca. 600 m Luftlinie entfernt.

4.1.2 Stellplätze

Auf die Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken oder innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, um deren Nutzung variabel zu halten. Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Im Kreuzungsbereich Sperlingsgasse/Schwalbenweg ist eine Trafostation vorhanden.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist über die bestehenden Kanäle gegeben.

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gibt es in der letzten Zeit Bestrebungen, Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen, um Kosten zu sparen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind bisher im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und entsprechen auch nicht dem innerstädtischen Charakter.

§ 11 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1.4 Soziale Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan werden planungsrechtlich keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen. Somit entsteht auch kein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Der bestehende Bedarf wird bereits über die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen gedeckt.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / Hannover weist darauf hin, dass im Untergrund lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe liegen, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr

als 500 m entfernt nördlich des Plangebietes und stammen aus einer anderen geologischen Epoche (Zechstein).

Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 2307, bei der es sich um ein nach 1945 verfülltes Löschwasserbecken handelt. Die Verdachtsfläche liegt im Bereich des Marktplatzes östlich der Straße „Am Schölkegraben“.

Das Gutachten „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen“ des Büros bsp Ingenieure / Braunschweig vom 14.03.2018 hat ergeben, dass dort keine Verunreinigungen vorhanden sind. In den Bodenproben waren keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen feststellbar. Die bindige Auffüllung ist aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wieder verwertbar. Es liegen außerdem keine Überschreitungen der Prüfwerte für die Nutzung als Wohngebiet gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Selbst die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV werden eingehalten.

4.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. In Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben, Luftminen) wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung der Stadt Salzgitter oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.

4.4 Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege:

Da in der Umgebung archäologische Fundstellen bekannt sind, sind Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem

Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Umgebungsschutz von Baudenkmalen:

Die Bebauung westlich der der Straße „Am Schölkegraben“ und nördlich der Swindonstraße ist Teil des denkmalgeschützten Bauabschnittes „Lebenstedt II“ mit einer Bebauung aus den frühen 1940er Jahren. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz, da sie ein wichtiges Zeugnis der Bautätigkeit im NS-Regime der 1930 – 1940er Jahre darstellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter abgestimmt werden, da entweder das Denkmal selbst betroffen oder der Umgebungsschutz des Denkmals betroffen ist (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

In der Planzeichnung wird auf diese Punkte hingewiesen.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen teilweise neue Baurechte, die allerdings aufgrund der Ausgangslage - das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt - keinen Eingriff in Boden-, Natur und Landschaft darstellen. Die für den überwiegenden Teil des Plangebietes geltenden Bebauungspläne Leb 106A und Leb 106B setzen in den Misch- und Kerngebieten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 fest, so dass aus planungsrechtlicher Sicht vom Grundsatz her eine vollständige Versiegelung des Plangebietes mit Gebäuden und Nebenanlagen möglich wäre. Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von zwei auf maximal drei Vollgeschosse stellt keinen Eingriff in das Orts- oder Landschaftsbild dar. Im Plangebiet selbst ist ein fünfgeschossiger Gebäuderiegel vorhanden. Nördlich des Plangebietes grenzt ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus an.

Für die restliche Teilfläche des Plangebiets (Swindonstraße 23, 25, 27 und 29 sowie Am Schölkegraben 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15) liegt kein Bebauungsplan vor. Hier handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, in welchem gemäß § 34 BauGB Baurechte bestehen. Diese werden durch den Bebauungsplan gesichert. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Hinweise, dass es sich beim Plangebiet um den Lebensraum besonders geschützter Tierarten oder um besonders geschützte Biotope handelt, liegen derzeit nicht vor.

5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die Sicherung des Nahversorgungszentrums Am Schölkegraben durch die Festsetzung von Mischgebieten, urbanen Gebieten und eines Sondergebietes, in welchen Nutzungen, die nicht der wohnortnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen, wie z. B. Wettbüros oder Spielhallen, ausgeschlossen werden.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB): Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht),
- § 4c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen,
- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) und 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm,
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Die Bebauung östlich der Straße Am Schölkegraben besteht vorwiegend aus zweigeschossigen Gebäudezeilen. Die Erdgeschossbereiche sind überwiegend durch gewerbliche Nutzungen belegt, in den Obergeschossen herrscht Wohnnutzung vor.

Im Kreuzungsbereich Neißestraße/Am Schölkegraben ist die Bebauung von der Straße zurückgesetzt, so dass hier eine Platzsituation vorhanden ist, die im Osten als Wochenmarkt und im Westen als Parkplatz genutzt wird.

Die Bebauung südlich der Neißestraße besteht aus einem eingeschossigen Nahversorger und zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, in deren Erdgeschoss sich ein Leerstand (ehemaliger Lebensmittelmarkt WO-Markt) sowie Praxisräume befinden. Die Bebauung westlich der Straße Am Schölkegraben wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Zwischen den Gebäudezeilen sind eingeschossige Ladengebäude vorhanden. Im Kreuzungsbereich Neißestraße/Am Schölkegraben befindet sich eine Platzfläche, auf der der Wochenmarkt stattfindet.

Insgesamt sind im Plangebiet neben einem Nahversorger (NP-Markt) noch eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Tabakladen, ein Tee- und Presseladen und eine Apotheke vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 1.010 m². Die Einzelhandelsnutzungen werden um ca. 20 Dienstleistungsbetriebe (u.a. Versicherung, Rechtsanwalt, Physiotherapie, Fahrschule, Gastronomiebetriebe, Weiterbildungseinrichtung, Arztpraxen) ergänzt. Im Kreuzungsbereich Am Schölkegraben / Distelweg ist eine Spielhalle vorhanden.

Die Flächen östlich der Straße Am Schölkegraben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Leb 106 A für SZ-Lebenstedt „Am Saldergraben / Am Schölkegraben“ und sind überwiegend als Mischgebiet mit überwiegend maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich für den Gebäuderiegel Am Schölkegraben 2,4,6 und 8 ist ein Kerngebiet festgesetzt.

Die Fläche südlich der Neißestraße ist im Bebauungsplan Leb 106 B für SZ-Lebenstedt „Gerstenweg bis Bohnenweg mit ÖBV“ als Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die restlichen Bereiche des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor. Hier handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung umgeben, wobei in Richtung Osten und Süden vor allem ein- bis zweigeschossige Reihenhausbauung und in Richtung Norden und Westen zwei- bis dreigeschossige, überwiegend denkmalgeschützte Mehrfamilienhausbauung aus den 1940er Jahren vorherrschen.

5.2.1.1 Basisszenario

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

Schutzgut Boden

Der natürliche Boden ist eine Parabraunerde. Dieser Boden zeichnet sich durch eine grundsätzlich sehr hohe Ertragsfähigkeit aus.

Bedingt durch die bereits derzeit vorhandene nahezu vollständige Versiegelung der Flächen sind die Bodenfunktionen bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Filter- Puffer- und Speicherfunktionen sind, außer im Bereich der vorhandenen Einzelbäume und Hausgärten, nicht gegeben.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 2307, bei der es sich um ein nach 1945 verfülltes Löschwasserbecken handelt. Die Verdachtsfläche liegt im

Bereich des Marktplatzes östlich der Straße „Am Schölkegraben“. Die gutachterliche Untersuchung der Fläche hat ergeben, dass keine Verunreinigungen vorhanden sind.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute und genutzte Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist für das Schutzgut ohne Bedeutung.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der überwiegend versiegelten Fläche hat das Gebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der überwiegenden Versiegelung des Areals besitzt der Änderungsbereich keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und leistet keinen Beitrag zu Verbesserung des innerörtlichen Klimas. Er ist für das Schutzgut ohne Bedeutung.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet. Lediglich im Bereich der vorhandenen Einzelbäume und Hausgärten sowie an den Gebäuden besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, überwiegend umgeben von zweigeschossiger Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung. Gleichzeitig ist die Fläche selbst überwiegend mit zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden nebst zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten bebaut.

Das Ortsbild ist hier ohne besondere Bedeutung. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Straßenbebauung westlich „Am Schölkegraben“ und nördlich der Swindonstraße ist Teil des denkmalgeschützten Bauabschnittes „Lebenstedt II“ mit einer Bebauung aus den frühen 1940er Jahren. Die Siedlung steht in Ihrer Gesamtheit – mit Freiflächen – unter Denkmalschutz, da Sie ein wichtiges Zeugnis der Bautätigkeit im NS-Regime der 1930-40er Jahre darstellt.

Schutzgut Mensch

Vom Plangebiet gehen, bedingt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Lebensmitteldiscounter – Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung in Form von Geräuschen (Kunden- und Lieferverkehr)

aus. Gleichzeitig sind sowohl das Plangebiet, als auch die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen durch Geräusche aus dem Verkehr der Swindonstraße belastet.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geht von der aktuellen Nutzung des Plangebietes aus und zeigt Auswirkungen auf, die ggf. mit den zukünftig möglichen baulichen Ergänzungen im Zusammenhang stehen.

Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes vor Ort sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes bei Umsetzung der Planung über das aktuell gegebene Maß hinaus nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut ergeben sich bei Durchführung der Planung keine Änderungen oder Beeinträchtigungen gegenüber dem aktuellen Zustand. Die planerische Entwicklung der bereits bebauten Flächen trägt zur Vermeidung neuer Flächenversiegelungen in bislang unbebauten Bereichen bei.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bei Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ergeben, da keine Gewässer vorhanden sind und der Bereich bereits aktuell aufgrund der hohen Versiegelung nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Da es sich um die Überplanung eines weitgehend bebauten innerstädtischen Bereichs handelt, sind Veränderungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biologische Vielfalt

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet. Daher werden sich bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sind gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass im Falle von Baumaßnahmen eine Abstimmung mit der

zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung wird sich an der Geräuschsituation insgesamt keine erhebliche Änderung ergeben. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, welche Schallbelastungen sich aus der vorhandenen Verkehrssituation und gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. es sind entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen, damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, wurden sie oben angesprochen. Weitere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

5.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen keine direkten Umweltauswirkungen, für die Maßnahmen vorgesehen und eine Überwachung vorgenommen werden müsste.

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Ziel der vorliegenden Planung ist die Absicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums ist, bestehen keine anderen plausiblen Planungsmöglichkeiten.

5.2.6 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Umweltbelange

Durch die festgesetzten Mischgebiete, urbanen Gebiete und dem Sondergebiet ist sicher ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen kann.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete oder andere Flächen von denen Störungen auf das Baugebiet im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ausgehen können. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben oder Störfallstandorten im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU) und Euratom-Richtlinie (2013/59/Euratom) auslösen könnten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden keine speziellen technischen Verfahren angewendet. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Luftbildauswertung, Begehung vor Ort und Auswertung des Karten- und Datenmaterials der Fachbehörden. Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils drei und fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung werden dabei abgefragt. Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Nahversorgungszentrum Am Schölkegraben. Die Erdgeschossbereiche werden überwiegend durch kleinteilige Geschäfts- und Büronutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften genutzt. In den Obergeschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, bislang planungsrechtlich zulässig. Die vorhandenen Bebauungspläne setzen Misch- und Kerngebiete fest, in welchem Spielhallen nicht ausgeschlossen sind. Eine Spielhalle ist vorhanden. Derzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Standorten für Spielhallen und Wettbüros. Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Das Ziel der Planung ist die Sicherung des Nahversorgungszentrums Am Schölkegraben durch die Festsetzung von Mischgebieten, urbanen Gebieten und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung, in welchen Nutzungen, die nicht der wohnortnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen, wie z. B. Wettbüros oder Spielhallen, ausgeschlossen werden. Zudem werden durch die Erhöhung der Geschossigkeit von zwei auf maximal drei Vollgeschosse Möglichkeiten zur Aufstockung ermöglicht und dem vorhandenen Nahversorger

Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Aufgrund der bereits bestehenden, nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes sind nach Durchführung der Planung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

- „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen“ des Büros bsp Ingenieure / Braunschweig vom 14.03.2018
- „Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Leb 166, Leb 169, Leb 170 der Stadt Salzgitter“ des Büros Bonk-Maire-Hoppmann/ Garbsen vom 31.05.2017
- „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des NP-Marktes in Salzgitter-Lebenstedt“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 02.02.2024

6 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 13.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.06.2012 bis 06.07.2012 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.07.2017 bis 21.08.2017 durchgeführt. Es sind elf Stellungnahmen vorgebracht worden. Es wurden weder Bedenken noch Anregungen geäußert. Die Hinweise zur vorhandenen Telekommunikationsleitungen und zur Bodenbeschaffenheit wurden berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 24.08.2023 bis 29.09.2023 sind 13 Stellungnahmen vorgebracht worden. Neben Hinweisen zu Leitungen und zur Bodenbeschaffenheit wurden vom Regionalverband Großraum Braunschweig und vom Amt für regionale Landesentwicklung Bedenken in Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im festgesetzten Kerngebiet geäußert. Die Bedenken wurden durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung anstelle des Kerngebietes ausgeräumt.

7 Eingriffe in andere Planungen

Die vom Plangebiet überdeckten Bereiche der Bebauungspläne Leb 106 A für SZ-Lebenstedt „Am Saldergraben/Am Schölkegraben“ und Leb 106 B für SZ-Lebenstedt „Gerstenweg bis Bohnenweg“ werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

8 Durchführung und Kosten

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sowie boden-
ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Salzgitter, am 16.10.2025

gez. Bogdan

Stv. Fachdienstleiterin Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz