

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

Umgebungsschutz von Baudenkmälern:

Die Bebauung westlich 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 Pressladen 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.