



## Begründung zum Bebauungsplan Leb 161, 1. Änderung für SZ-Lebenstedt „Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße“ mit Umweltbericht

# Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis.....	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Raumordnerische Vorgaben.....	3
1.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	7
1.6	Vergnügungsstättenkonzept .....	8
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation .....</b>	<b>8</b>
2.1	Bestandsaufnahme.....	8
2.2	Flächengliederung .....	9
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.4	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	12
3.5	Leitungen.....	13
<b>4</b>	<b>Besondere Aspekte der Planung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Erschließung und Infrastruktur.....	13
4.2	Immissionsschutz .....	14
4.3	Altlasten, Kampfmittel und Bodenverhältnisse.....	15
4.4	Denkmalschutz .....	15
4.5	Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	16
<b>5</b>	<b>Umweltbericht (gem. § 2a BauGB).....</b>	<b>16</b>
5.1	Einleitung.....	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
5.3	Zusätzliche Angaben .....	21
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf und Abwägung .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Eingriff in andere Planungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Durchführung und Kosten des Bebauungsplans .....</b>	<b>23</b>

# 1 Anlass und Ziele der Planung

## 1.1 Planungserfordernis

Das Nahversorgungszentrum Seeviertel (zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße) zwischen der Gesemannstraße und der Neißestraße soll durch den Neubau eines vier geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage aufgewertet werden. Ein bestehender Gebäuderiegel (Neißestraße 6, 8, 10 und 12) sowie die vorhandene marode Tiefgarage unter dem Innenhof werden abgerissen.

Für das neue Gebäude sind im Erdgeschoss ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen (Lebensmitteldiscounter und Apotheke) und in den Obergeschossen Flächen für Büros und Arztpraxen, Hotel sowie Wohnen vorgesehen. Durch das Vorhaben wird der bisherige Innenhof des Nahversorgungszentrums weitgehend überbaut. Der vorhandene Nahversorger (Neißestraße 16) mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll in den Neubau umziehen. Als Nachnutzung ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen.

Der Neubau soll mit einer überdachten Passage mit den östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen verbunden werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Leb 161 für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße" setzt Misch- und Kerngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen und eng umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen fest. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 BauNVO in welchem die überbaubaren Grundstücksflächen zu Lasten des bisherigen Innenhofs vergrößert werden. Die Einzelhandelsnutzungen werden auf nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Lebensmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Zeitschriften/Zeitung, etc.) mit maximal 2.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. In den Obergeschossen sind zudem Büro- und Geschäftsflächen, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen zulässig, um eine flexible Nutzung der Gebäude sicher zu stellen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von bislang durchgehend zwei Vollgeschossen in Teilflächen auf drei bis vier Vollgeschosse erhöht. Vergnügungstätten (v.a. Spielhallen und Wettbüros) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

## 1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus der Darstellung des FNPs entwickelt werden kann, erfolgt die 102. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB).

## 1.4 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 ober-

zentralen 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 (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punktachsialen 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 (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Für Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> gilt grundsätzlich die Regelvermutung, dass es sich um Einzelhandelsgroßprojekte handelt. Diese Regelvermutung ist jedoch gem. 11 Abs. 3 Satz 4 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 2017 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 m<sup>2</sup> 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 „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Neißestraße“ der GMA vom 06.02.2023 (aktualisiert 26.07.2023), hat die Auswirkungen einer Erweiterung des Nahversorgers, der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und die Ergänzung durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs untersucht und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Einschließlich des Umsatzes im aperiodischen Bedarf des zu erweiternden Penny-Marktes (u. a. Bekleidung, Elektrowaren, Haushaltsartikel als Aktionswaren) und des neu anzusiedelnden Drogeriemarktes (z.B. Babybekleidung, Spielwaren, Kleintextilien, Haushaltsartikel, Fotobedarf) von insgesamt rd. 0,6 Mio. € leitet sich für die Gesamtplanung ein Umsatz von ca. 11,4 Mio. € ab. Der Umsatz des Gesamtvorhabens entspricht bei Gegenüberstellung mit der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von ca. 2.374 m<sup>2</sup> (Penny Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.100 m<sup>2</sup>, Drogeriemarkt mit ca. 738 m<sup>2</sup> und ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 536 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.050 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- 
- Bei der Ermittlung der prognostizierten Umsätze für das Gesamtvorhaben wurden Agglomerationseffekte berücksichtigt, die sich positiv auf die zu erwartenden Umsätze der geplanten Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort auswirken. Grundsätzlich ist eine Attraktivitätssteigerung der einzelnen Betriebe in Folge der

kombinierten Erweiterung bzw. Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes sowie der perspektivisch möglichen und zum Teil bereits vorhandenen kleinteiligen Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort zu erwarten. Zwar liegt die ermittelte Flächenproduktivität für den zu erweiternden Lebensmitteldiscounter in Höhe von 5.000 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter dem Durchschnitt des Betreibers Penny (5.590 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Jedoch liegt dessen durchschnittliche Verkaufsflächengröße mit ca. 735 m<sup>2</sup> auch deutlich unter der in Salzgitter geplanten Verkaufsfläche in Höhe von 1.100 m<sup>2</sup>, sodass der prognostizierte Gesamtumsatz des zu erweiternden Lebensmitteldiscounters mit rd. 5,5 Mio. € deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz einer Penny-Filiale (rd. 4,1 Mio. €) liegt. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche i. d. R. bei größerer Verkaufsfläche.

- Dies spiegelt sich auch in dem ermittelten Umsatz für den Drogeriemarkt wider. Mit ca. 738 m<sup>2</sup> liegt die geplante Verkaufsflächengröße des am Vorhabenstandort anzusiedelnden Drogeriemarktes deutlich über denen der beiden gängigen Betreiber Rossmann (rd. 603 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dm (rd. 631 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Der prognostizierte Gesamtumsatz des Drogeriemarktes liegt mit ca. 3,8 Mio. € zwischen dem durchschnittlichen Umsatz einer Rossmann-Filiale (ca. 3,5 Mio. €) und dem durchschnittlichen Umsatz einer dm-Filiale (ca. 4,4 Mio. €).
- Der avisierte Drogeriemarkt ist als Nahversorgermarkt für ein begrenztes Einzugsgebiet zu bewerten, dessen Umsatzpotenzial nicht mit dem von stark frequentierten Drogeriemärkten in innerstädtischen Lagen bzw. an autokundenorientierten Standorten (z.B. Fachmarkttagglomerationen) zu vergleichen ist.
- Die Flächenproduktivität in Höhe von 5.000 € / m<sup>2</sup> für die zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen ist als Durchschnittswert zu verstehen, welche je nach Nutzung höher oder niedriger ausfallen kann. Auch dieser Wert repräsentiert handelsübliche Maximalwerte.
- Die ermittelten Umsätze für den Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und die perspektivisch zu ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen bilden somit – auch unter Berücksichtigung der Attraktivitätssteigerung des Vorhabenstandortes durch Agglomerationseffekte – insgesamt einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

**Marktanteil- und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben (periodischer Bedarf)**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
fußläufiger Nahbereich (Zone Ia)	18,4	42 – 43	7,8 – 7,9	69
angrenzende Wohnquar- tiere des Stadtteils Lebenstedt (Zone Ib)	12,6	21 – 22	2,7 – 2,8	24
Stadtteil Reppner (Zone II)	2,3	12 – 13	0,3	2
Streuumsatz	-	-	0,5 – 0,6	5
<b>Summe</b>	<b>33,3</b>	<b>-</b>	<b>11,4</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnung 2023, Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Neißestraße“ der GMA vom 06.02.2023, aktualisiert 26.07.2023

- Der fußläufige Nahbereich umfasst ca. 6.180 Personen. Basierend auf der Prognose zum Umsatz und zur Umsatzherkunft entfällt sowohl bei dem zu erweiternden Nahversorger (rd. 69 %) als auch bei dem anzusiedelnden Drogeriemarkt (rd. 64 %) und den perspektivisch zu ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (ca. 80%) deutlich mehr als die Hälfte des Umsatzes auf den fußläufigen Nahbereich. Bei Betrachtung der Marktanteil- und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben wird ersichtlich, dass etwa 70 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Damit wird die erste Voraussetzung, dass mind. die Hälfte des Umsatzes des Gesamtvorhabens mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich erzielt wird, erfüllt.
- Die zweite Voraussetzung bezieht sich auf das Sortiment bzw. die Verkaufsfläche, d. h. in beiden Fällen (Erweiterung Penny und Neuansiedlung Drogeriemarkt) müssen mind. 90 % der Verkaufsfläche auf das periodische Sortiment entfallen. Bezogen auf die angestrebte Verkaufsfläche von Penny von ca. 1.100 m<sup>2</sup> dürfen demnach nur rd. 110 m<sup>2</sup> auf aperiodische Sortimente entfallen, was als realistisch einzustufen ist. Bei dem anzusiedelnden Drogeriemarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 738 m<sup>2</sup> beträgt der maximale Verkaufsflächenumfang der aperiodischen Sortimente rd. 74 m<sup>2</sup>. Auch diese Voraussetzung kann erfüllt werden. Der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen. Da es sich bei den bestehenden und perspektivisch möglichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen um Anbieter handelt, die ausschließlich periodische Sortimente führen (z. B. Apotheke, Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft), erfüllen auch diese die zweite Voraussetzung für ein nicht raumbedeutendes Vorhaben. Insgesamt erfüllt somit auch das Gesamtvorhaben die Voraussetzung, dass mind. 90 % der Verkaufsfläche auf periodische Sortimente entfallen.
- Negative Beeinträchtigungen der schützenswerten zentralen Versorgungsbe-  
reiche (City-Lebenstedt, Berliner Straße, Reppnersche Straße, Wildkamp) im  
Sinne von wesentlicher negativer städtebaulicher Beeinträchtigungen sind nicht

zu erwarten, ebenso wie versorgungsstrukturelle Auswirkungen außerhalb dieser Lagen.

*Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Gesamtvorhaben (Erweiterung Penny-Markt, Neuansiedlung Drogeriemarkt und Ergänzung durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe) im periodischen Bedarf*

Standortlagen	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
NVZ Seeviertel (Zone Ia)*	1,4	0,1 – 0,2	10 - 11
Sonstige Lagen Zone Ia	0,8	< 0,1	8 – 9
Sonstige Lagen Zone Ib	1,7	0,1 – 0,2	8 – 9
<b>Summe innerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>3,9</b>	<b>0,3 – 0,4</b>	<b>9</b>
HZ Innenstadt Lebenstedt	38,9	4,2 – 4,3	11
NVZ Reppnersche Straße	10,5	0,9	8 – 9
NVZ Berliner Straße	7,4	0,5 – 0,6	7 – 8
NVZ Wildkamp	1,7	< 0,1	5 – 6
Sonstige Lagen außerhalb des Einzugsgebietes	21,7	1,2 – 1,3	5 – 6
<b>Summe außerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>80,2</b>	<b>7,1</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Summe insgesamt</b>	<b>84,1</b>	<b>7,4 – 7,5</b>	<b>8 – 9</b>

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

\* Umverteilungen gegenüber den bereits heute im NVZ Seeviertel ansässigen kleinteiligen Anbietern.

Quelle: „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Neißestraße“ der GMA vom 06.02.2023, aktualisiert 26.07.2023

Damit erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen zur Einstufung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung und stellt eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung in SZ-Lebenstedt dar. Zudem trägt es zur Stabilisierung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Seeviertel bei. Vor diesem Hintergrund kann die Planung entsprechend den Anforderungen der Landesplanung als sogenanntes „nicht raumbedeutsames Vorhaben“ eingeordnet werden.

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

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum im Stadtteil SZ-Lebenstedt entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

## 1.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die vom Rat der Stadt Salzgitter beschlossene Fortschreibung 2017/2018 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes definiert das Nahversorgungszentrum Seeviertel als zentralen Versorgungsbereich und trifft folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Plangebiet:

- Sicherung der positiven Entwicklung und der geringen Leerstandquoten

- Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment oder zur Sicherung vorhandener Lebensmittelbetriebe
- ggf. Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Anbieter

Die Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang mit der Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

## **1.6 Vergnügungsstättenkonzept**

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 29.11.2017 ein Vergnügungsstättenkonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen, damit eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgen kann.

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. City Lebenstedt: 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) werden drei Standorte (Gewerbegebiet westlich Peiner Straße und Gewerbegebiet John-F.-Kennedystraße 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 Vergnügungsstättenkonzeptes.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet wird im Osten durch den Banater Weg, im Süden durch die Geseemannstraße, im Westen durch die Wohnbebauung Kattowitzer Straße 248 und im Norden durch die Neißestraße begrenzt.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet sind ein Nahversorger, eine Bäckerei, ein Zeitschriftenladen, ein Geschäft für E-Zigaretten, eine Apotheke und ein Geschäft für Deko-Artikel mit insgesamt

ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sparkasse, Versicherungsagentur, Internist, Physiotherapie, Reisebüro, Schneiderei, Kosmetikstudio und Fahrschule) vorhanden. In den Obergeschossen der ein- und zweigeschossigen Gebäude sind neben Büroräumen und Arztpraxen auch Wohnungen vorhanden.

Die Baukörper sind um einen teilweise begrünten Innenhof angeordnet, unter dem eine nicht mehr nutzbare Tiefgarage liegt.

Das direkte Standortumfeld ist durch Geschosswohnungsbau geprägt. Nördlich der Neißestraße bzw. östlich der Westfalenstraße liegt die aufgegebene St. Elisabeth-Kirche. Auf dem ehemaligen Kirchengelände befinden sich eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum. Östlich der Straße Schäferkamp befinden sich eine Kfz-Werkstatt, ein Blumenladen sowie ein Garagenhof mit ca. 60 Garagen.

## 2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum	ca. 7.667 m <sup>2</sup>

## 3 Planinhalt

Das Sondergebiet wird zur besseren Zuordnung anhand der vorhandenen Bebauungsstruktur in vier Teilflächen untergliedert:

Das Sondergebiet 1 besteht aus der westlichen Gebäudezeile und einer Trafostation, die ggf. als Erweiterungsfläche genutzt werden kann.

Das Sondergebiet 2 umfasst die zum Abriss vorgesehene Gebäudezeile (Neißestraße 6,8,10 und 12) und den Großteil der Innenhoffläche inklusive Zufahrten.

Das Sondergebiet 3 besteht aus dem Gebäude des heutigen Penny-Marktes (Neißestraße 16) und dem Gebäude Gesemannstraße 17 sowie den angrenzenden Freiflächen.

Das Sondergebiet 4 umfasst den südlichen Gebäuderiegel (Gesemannstraße 7, 9, 11,13, und 15).

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der derzeitigen Nutzungsmischung werden die Flächen im Erdgeschoss ausschließlich für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten.

§ 1 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ 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 folgende Verkaufsflächenzahlen nicht überschreiten: Sondergebiet 1: 0,19; Sondergebiet 2: 0,353; Sondergebiet 3: 0,33; Sondergebiet 4: 0,21. 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 BauNVO)

Zur Sicherung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes werden die maximal zulässigen Einzelhandelsflächen in den jeweiligen Teilflächen des Sondergebietes durch Verkaufsflächenzahlen (VKZ) begrenzt. Die Bemessung der Verkaufsflächenzahl orientiert sich sowohl an den vorhandenen als auch an den geplanten Einzelhandelsnutzungen, so dass auf allen Teilflächen ausreichend Entwicklungsspielraum vorhanden ist. Die jeweilige Grundstücksgröße multipliziert mit der Verkaufsflächenzahl ergibt die maximal zulässig Verkaufsfläche. Somit sind in den Sondergebieten des Nahversorgungszentrum folgende maximale Verkaufsflächen zulässig:

Fläche	Größe	Verkaufsflächenzahl	Zulässige Verkaufsfläche
SO 1	812 m <sup>2</sup>	0,19	154 m <sup>2</sup>
SO 2	3.400 m <sup>2</sup>	0,353	1.200 m <sup>2</sup>
SO 3	2.470 m <sup>2</sup>	0,33	815 m <sup>2</sup>
SO 4	985 m <sup>2</sup>	0,21	206 m <sup>2</sup>
Insgesamt			2.375 m <sup>2</sup>

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 angemessene und flexible Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. Der Ausschluss von Prostitutionsstätten erfolgt, da diese gewerbliche Nutzung weder mit der Zielsetzung Nahversorgungszentrum noch mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglich ist. Die entsprechende Festsetzung lautet:

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

Aufgrund der festgesetzten Baulinie in Verbindung mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung im Sondergebiet SO2 wird der erforderliche Mindestabstand von 6 m zwischen zwei Gebäuden unterschritten. Damit kann die Belichtung und Belüftung von Wohnnutzungen nicht mehr uneingeschränkt gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind im Sondergebiet SO3 in dem mit \* gekennzeichneten Bereich Wohnnutzungen nicht zulässig. Dies betrifft einen Teil des Gebäudes Neißestraße 16, welches heute im Erdgeschoss für Einzelhandel und im Obergeschoss für Büros genutzt wird.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits im Ursprungsplan wird im gesamten Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. Dies bedeutet, dass der gesamte Bereich vollständig versiegelt, bzw. überbaut werden darf. Eine entsprechende Versiegelung der Grundstücke durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und Anforderungen für ein Nahversorgungszentrum an diesem Standort.

Im Sondergebiet SO1 sind eine eingeschossige Gebäudezeile und eine Trafostation vorhanden. Hier wird wie bisher mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben.

Im Sondergebiet SO2 ist die Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen als Mindest- und mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, so dass entlang der Neißestraße der geplante Neubau entstehen kann. Zudem ist für die geplante Anlieferzone ein eingeschossiges Baufenster festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO3 und SO4 werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt und damit die Möglichkeit der Aufstockung eingeräumt. Die Baugrundstücke in diesem Bereich sind teilweise sehr klein, fast ausnahmslos vollständig versiegelt und in mehreren Fällen auch fast vollständig zweigeschossig überbaut.

Mit einer GRZ von 1,0 im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ) überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO liegen vor. Die GRZ von 1,0 ist erforderlich, um das vorhandene Nahversorgungszentrum in der bestehenden räumlich engen Situation entwickeln zu können. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere Belichtung und Belüftung – gewahrt bleiben.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange, die den Festsetzungen entgegengehalten werden könnten, liegen nicht vor.

### 3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der näheren Umgebung ist eine sehr heterogene Bebauung vorhanden, wobei Geschosswohnungsbau mit Gebäudezeilen über 50 m Länge überwiegt. Anforderungen an die zukünftige Bauweise im Plangebiet lassen sich daraus nicht ableiten. Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann daher verzichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften bleiben dadurch unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Im Sondergebiet SO1 wird entlang der Ostseite des vorhandenen Gebäudes eine Baulinie festgesetzt, das restliche Baufenster wird durch Baugrenzen bestimmt. Damit werden einerseits die vorhandene westliche Fassung der Platzfläche erhalten und gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Sondergebiete SO2, SO3 und SO4 erhalten ein umfassendes Baufenster, welches überwiegend durch Baugrenzen definiert wird, so dass ein großer Spielraum zur baulichen Nutzung besteht. Lediglich zwischen dem SO 2 und dem SO 3 erfolgt die Festsetzung einer Baulinie ab dem 1. Obergeschoss auf einer Länge von 9,5 m, da in diesem Bereich ein Treppenhausturm geplant ist. In diesem Bereich wird für das Erdgeschoss eine separate Baugrenze festgesetzt, die einen Abschluss des Eingangsbereichs ermöglicht. Ab dem 1. Obergeschoss erfolgt durch Baugrenzen und die Baulinie die Ausbildung eines Eingangsbereiches für das Nahversorgungszentrum.

In diesem Abschnitt wird aufgrund der festgesetzten Baulinie der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand unterschritten. Es besteht dennoch die Möglichkeit von den gesetzlichen Forderungen abzuweichen, wenn sie entsprechend kompensiert werden (z.B. Außenwand ohne Öffnungen in entsprechender Brandschutzqualität, usw.). Dieser Nachweis muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Vordächer sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenzen für Vordächer zulässig. Damit können sowohl Eingangsbereiche zu den Geschäften als auch die Passage zwischen den Gebäuden überdacht werden.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zwischen dem SO 1 und SO2 zulässig.

### 3.4 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, der von den Straßen innerhalb des Plangebietes bzw. von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen ausgeht. Zur Ermittlung der Schallimmissionen sowie zur Planung geeigneter Schutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage die folgenden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen:

§ 3 *Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		R <sup>1</sup> <sub>w,res</sub> [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

*Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

§ 4 *In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß auszustatten sind, vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

§ 5 *Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Das notwendige Schalldämmmaß (§ 3) sowie die schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen (§ 4) sind dabei erst nachzuweisen, wenn an den bestehenden Gebäuden genehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden bzw. wenn Gebäude neu errichtet werden.

### 3.5 Leitungen

Die Verwendung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist weder städtebaulich noch stadtgestalterisch erwünscht. Versorgungsleitungen sind daher unterirdisch zu verlegen:

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

## 4 Besondere Aspekte der Planung

### 4.1 Erschließung und Infrastruktur

#### 4.1.1 Anbindung des Plangebiets

Das Plangebiet ist über die Neißestraße, Gesemannstraße und Banater Weg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gesemannstraße“ in der Kattowitzer Straße grenzt 30 m westlich an das Plangebiet an. Die Bushaltestelle „Schäferkamp“ liegt ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

#### 4.1.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikations-einrichtungen wird über die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

### 4.2 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der gewerblichen und verkehrlichen Schallemissionen hat der TÜV Nord am 19.07.2021 das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum Gesemannstraße in Salzgitter-Lebenstedt“ erstellt.

Das Gutachten hat die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Schallbelastungen durch Verkehr und Gewerbe ermittelt.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, der von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen ausgeht. Als wesentliche Schallquellen sind dabei die Kattowitzer Straße, die Westfalenstraße, die Neißestraße und der Schäferkamp zu nennen. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise um bis zu 11 dB überschritten werden. 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 einer Hauptverkehrsstraße 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.

#### Gewerbelärm

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes, mit dem Ziel zusätzliche Verkaufsflächen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu errichten, werden potenziell zusätzliche Schallquellen geschaffen. Hierbei kommen insbesondere die Stellplätze des Lebensmitteldiscounters, die Anlieferung sowie die Be- und Entlüftungsanlagen in Betracht. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, ob die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters unter Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte grundsätzlich möglich ist. Dies wurde grundsätzlich bejaht. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass eine Nachtanlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) nicht möglich ist. Die Regelung der Betriebs- und Anlieferzeiten kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen, sondern ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

## **4.3 Altlasten, Kampfmittel und Bodenverhältnisse**

### **4.3.1 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen liegen nicht vor.

### **4.3.2 Kampfmittel**

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

### **4.3.3 Erdfallgefahr**

Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Für Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen bzw. für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist die Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend.

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfiehlt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

Sofern Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ in Verbindung mit der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## **4.4 Denkmalschutz**

Die ehemalige Kirche St. Elisabeth (Neißestraße 1 + 3) ist als Prüffall (Baudenkmalnummer: 31192800) in die Denkmalliste des Landes Niedersachsen eingetragen. Der Umgebungsschutz (nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)) ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) der Stadt Salzgitter ist hier empfohlen. Im Planungsbereich wurden in der Vergangenheit archäologische (Einzel-)Funde (Fundnummer: Lebenstedt FStNr. 4) gemacht. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten

mindestens 3 Wochen vor Baubeginn 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) 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.

#### **4.5 Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung entstehen neue Baurechte, die allerdings aufgrund der Ausgangslage - das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt - keinen Eingriff in Boden-, Natur und Landschaft darstellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Leb 161 setzt bereits eine GRZ von 1,0 fest, so dass aus planungsrechtlicher Sicht eine vollständige Überbauung des Plangebietes mit Gebäuden und Nebenanlagen zulässig ist. Die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von zwei auf maximal vier Vollgeschosse stellt keinen Eingriff in das Orts- oder Landschaftsbild dar. Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und weist ein bis acht Vollgeschosse auf. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder sonstiger unter Naturschutz stehender Pflanzenarten liegen nicht vor. Die Einzelgehölze im Plangebiet und unter Umständen die Gebäude sind grundsätzlich geeigneter Lebensraum europäischer Vogelarten und somit besonders geschützter Tierarten. Es ist allerdings hier von einem Vorkommen typischer anpassungsfähiger und ungefährdeter Vogelarten auszugehen, so dass Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht zu erwarten sind. Individuenverluste lassen sich durch die Beachtung des Verbotes zur Gehölzrodung (§ 39 BNatSchG) zwischen 1. März- 30. September ausschließen, durch Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit bzw. Vergrämung im Vorfeld.

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Nahversorgungszentrums handelt, sind plausible Alternativen nicht vorhanden.

### **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 Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

## **5.1 Einleitung**

### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung**

Das Nahversorgungszentrum Seeviertel (zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße) zwischen der Gesemannstraße und der Neißestraße soll durch den Neubau eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage aufgewertet werden. Ein bestehender Gebäuderiegel (Neißestraße 6, 8, 10 und 12) sowie die vorhandene marode Tiefgarage unter dem Innenhof werden abgerissen.

Für das neue Gebäude sind im Erdgeschoss 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen (Lebensmittel-discounter, Apotheke) und in den Obergeschossen Flächen für Büros und Arztpraxen sowie Wohnen vorgesehen. Durch das Vorhaben wird der bisherige Innenhof des Nahversorgungszentrums weitgehend überbaut. Der vorhandene Nahversorger (Neißestraße 16) mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll in den Neubau umziehen. Als Nachnutzung ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen.

Die Anlieferung der Einzelhandelsflächen soll von Süden über die Gesemannstraße und die Zufahrt zur Tiefgarage von Norden über die Neißestraße erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Leb 161 für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße" setzt Misch- und Kerngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen und eng umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen fest. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 BauNVO in welchem die überbaubaren Grundstücksflächen zu Lasten des bisherigen Innenhofs vergrößert werden. Die Einzelhandelsnutzungen werden auf nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Lebensmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Zeitschriften/Zeitung, etc.) mit maximal 2.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. In den Obergeschossen sind zudem Büro- und Geschäftsflächen, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen zulässig, um eine flexible Nutzung der Gebäude sicher zu stellen.

### **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
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen: Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind ein Nahversorger, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Presseladen, ein Geschäft für E-Zigaretten, eine Apotheke, ein Geschäft für Deko-Artikel und Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sparkasse, Versicherungsagentur, Internist, Physiotherapie, Reisebüro, Schneiderei, Kosmetikstudie und Bestatter) vorhanden. In den Obergeschossen der überwiegend zweigeschossigen Gebäude sind teilweise Wohnungen vorhanden.

Die Gebäude sind um einen teilweise begrünten Innenhof angeordnet, unter dem eine nicht mehr nutzbare Tiefgarage liegt.

#### 5.2.1.1 Basisszenario

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

##### Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Änderungsbereich 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, nicht gegeben.

##### Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich 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 nahezu vollständig 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 an den Gebäuden besteht in geringem Umfang für kulturfolgende Vogelarten die Möglichkeit, sich anzusiedeln.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, überwiegend umgeben von Geschosswohnungsbau und breit ausgebauten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Gleichzeitig ist die Fläche selbst mit 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

Bau- und Kulturdenkmale sind nicht vorhanden. Im Planungsbereich wurden in der Vergangenheit archäologische (Einzel-)Funde (Fundnummer: Lebenstedt FStNr. 4) gemacht.

### Schutzgut Mensch

Vom Plangebiet gehen, bedingt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Lebensmitteldiscounter – Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung in Form von Geräuschen aus. Gleichzeitig sind sowohl das Plangebiet, als auch die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen durch Geräusche aus dem Verkehr auf den angrenzenden innerörtlichen HAUPTerschließungsstraßen „Kattowitzer Straße“ und „Neißestraße“ 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 einer bereits versiegelten Fläche trägt zur Vermeidung neuer Flächenversiegelungen 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 nicht an der Grundwasserneubildung teilnimmt.

### Schutzgut Klima/Lufthygiene

Bei einer durch die vorliegende Änderung vorbereiteten baulichen Veränderung im Bestand wird es zu keiner Veränderung der Situation kommen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes die durch die Planung ausgelöst werden, sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/Biologische Vielfalt

Da aufgrund der Ausgangslage der Änderungsbereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet ist, werden sich bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zur Baumfällung und zum Gebäudeabriss 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.

### Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung wird sich an der Geräuschsituation insgesamt keine erhebliche Änderung ergeben. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, ob sich durch die zulässigen Nutzungserweiterungen Zusatzbelastungen ergeben und hierzu entsprechende Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. es werden entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen, 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 planungsrechtliche Absicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Nahversorgungszentrums ist, bestehen keine anderen plausiblen Planungsmöglichkeiten.

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

Durch die festgesetzte Art der Nutzung 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 die 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**

Das Nahversorgungszentrum Seeviertel (zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße) soll durch den Neubau eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses und einer Tiefgarage aufgewertet werden. Ein bestehender Gebäuderiegel (Neißestraße 6, 8, 10 und 12) sowie die vorhandene marode Tiefgarage unter dem Innenhof werden abgerissen.

Für das neue Gebäude sind im Erdgeschoss auf einer Grundfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen Flächen für Büros und Arztpraxen, sowie Wohnen vorgesehen. Durch das Vorhaben wird der bisherige Innenhof des Nahversorgungszentrums weitgehend überbaut.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Leb 161 für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße" setzt Misch- und Kerngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen und eng umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen fest. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Die Verkaufsflächen werden auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit insgesamt maximal 2.375 m<sup>2</sup> eingeschränkt, damit eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwischen zwei und vier festgesetzt und entspricht damit dem städtebaulichen Umfeld.

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**

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter Neißestraße“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln vom 06.02.2023, aktualisiert 26.07.2023
- „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum Gesemannstraße in Salzgitter-Lebenstedt“ des TÜV Nord vom 19.07.2021

## **6 Verfahrensablauf und Abwägung**

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 13.10.2020 bis 16.11.2020 durchgeführt. Es sind 14 Stellungnahmen vorgebracht worden. Neben Hinweisen zur Bodenbeschaffenheit, Einzelhandelsverträglichkeit und zu vorhandenen Versorgungsleitungen wurde die Erstellung eines Schallgutachtens angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt: Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.07.21 bis 05.08.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte vom 21.07.2022 bis 31.08.2022. Es sind 16 Stellungnahmen vorgebracht worden. Seitens des Regionalverbands Großraum Braunschweig und dem Amt für Regionale Landesentwicklung Braunschweig wurde eine Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens und entsprechende Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan gefordert. Die Überarbeitung ist erfolgt und die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die IHK Braunschweig hat zur Begrenzung der Verkaufsflächen die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl gefordert. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die weiteren Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

## **7 Eingriff in andere Planungen**

Durch den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Leb 161 für SZ-Lebenstedt „Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße“ teilweise überdeckt. Dieser Plan wird für den überdeckten Teilbereich aufgehoben.

## **8 Durchführung und Kosten des Bebauungsplans**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und über die bestehenden öffentlichen Straßen erschlossen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Salzgitter, am 11.07.2024

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,  
Bauordnung und Denkmalschutz