



## Begründung zur 102. Änderung N.N. des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzgitter für Salzgitter-Lebenstedt mit Umweltbericht

# Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungserfordernis.....	3
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.3 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	3
1.4 Raumordnerische Vorgaben.....	4
1.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	8
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation .....</b>	<b>8</b>
2.1 Bestandsaufnahme.....	9
2.2 Flächengliederung .....	9
<b>3 Planinhalte .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Besondere Aspekte der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Erschließung und Infrastruktur.....	9
4.2 Immissionsschutz .....	9
4.3 Bodenverhältnisse, Altlasten und Kampfmittel.....	10
4.4 Denkmalschutz .....	11
4.5 Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
<b>5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) .....</b>	<b>12</b>
5.1 Einleitung.....	12
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
5.3 Zusätzliche Angaben .....	16
<b>6 Verfahrensablauf und Abwägung .....</b>	<b>17</b>

# 1 Anlass und Ziele der Planung

## 1.1 Planungserfordernis

Die Aufstellung der 102. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzgitter wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung im Seeviertel des Stadtteiles SZ-Lebenstedt im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung anzupassen.

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 auf einer Grundfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter, Apotheke) und in den Obergeschossen Flächen für Büros und Arztpraxen, Fitnesscenter, Behälterbergungsbetriebe und 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 rechtskräftige Bebauungsplan Leb 161 für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße" setzt für diesen Bereich 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 des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" mit größeren überbaubaren Grundstücksflächen und maximal vier Vollgeschossen.

Damit die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist die 102. Änderung N.N. des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

## 1.3 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

## 1.4 Raumordnerische Vorgaben

### 1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung 2022)

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 (Abschn. 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 (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Gemäß Begründung (Teil C) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2017 gelten die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels für Einzelhandelsvorhaben nicht, wenn sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können. Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebs erzielt wird.

Als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Neißestraße“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (vom 06.02.2023, aktualisiert am 26.07.2023) hat die Auswirkungen einer Erweiterung des Nahversorgers von ca. 750 m<sup>2</sup> auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 738 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Ergänzung durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs mit maximal 536 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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)

Tabelle 6: 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 am 26.07.2023

- Der fußläufige Nahbereich umfasst ca. 6.180 Personen. Bei Betrachtung der Marktanteil- und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben wird ersichtlich, dass etwa 69 % 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 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*

**Tabelle 7:** 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 am 26.07.2023

- Das Planvorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung in der nordwestlichen Kernstadt von Salzgitter dar und trägt zur Stabilisierung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Seeviertel bei.
- Insgesamt erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen zur Einstufung als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund kann die Planung entsprechend den Anforderungen der Landesplanung als sogenanntes „nicht raumbedeutsames Vorhaben“ eingeordnet werden.

#### **1.4.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Seit dem 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

## **Hochwasserrisikomanagement**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

## **Klimawandel und -anpassung**

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Prüfung beider Ziele hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes der 102. FNP Änderung (N.N.) kein Überschwemmungsgebiet vorliegt. Nach Auswertung des Umweltportals des Landes Niedersachsen (NUMIS) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel 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 (Stand 1. Änderung) definiert das Nahversorgungszentrum Seeviertel als zentralen Versorgungsbereich und trifft folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Plangebiet:

- Sicherung der positiven Entwicklung und geringen Leerstandsquoten
- 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 Flächennutzungsplans steht im Einklang zu dieser Zielsetzung.

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

Das Plangebiet wird im Osten durch den Banater Weg, im Süden durch die Gese-mannstraße, im Westen durch die Kattowitzer Straße und im Norden durch die Neißestraße begrenzt.

## 2.1 Bestandsaufnahme

Das Nahversorgungszentrum Seeviertel (zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße) zwischen der Gesemannstraße und der Neißestraße weist ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Den wesentlichen Ankerbetrieb stellt ein Penny-Markt (Neißestraße 16) mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei, einen Presseladen, ein Geschäft für E-Zigaretten, eine Apotheke, ein Geschäft für Deko-Artikel und Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sparkasse, Versicherungsagentur, Internist, Physiotherapie, Reisebüro, Schneiderei und Kosmetikstudio). 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.

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.

## 2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe in ha
Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel	ca. 0,87

## 3 Planinhalte

Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

## 4 Besondere Aspekte der Planung

### 4.1 Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Neißestraße und Kattowitzer Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

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

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

### 4.2 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der gewerblichen und verkehrlichen Schallemissionen hat der TÜV Nord am 19.07.2021 eine „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 den Hauptverkehrsstraßen 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

Für die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums wurden folgende Eingangsdaten berücksichtigt:

- Kühlaggregate und Lüftungsanlagen
- Fahrzeugverkehr durch Kunden und Angestellte
- Fahrverkehr der Lieferanten
- Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen

Für die Berechnung der Emissionen durch die Warenanlieferung und den Kundenverkehr wurde ein Zeitraum zwischen 06:00 – 22:00 Uhr angesetzt.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die möglichen kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Anlieferungen unterschreiten tagsüber ebenfalls den zulässig Wert von 90 dB(A).

An den Wohngebäuden der umliegenden Immissionsorte im Bereich der Gesemannstraße (Nr. 2, 10 und 19) und dem Schäferkamp (Nr. 98) werden am Tag die relevanten Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) unterschritten. In der Nachtzeit werden an allen umliegenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl tags- als auch nachts unterschritten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der „Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm“ (TA Lärm), welche an die gewerblichen Betriebe und die Nutzung der Tiefgarage zu stellen sind, erfüllt werden.

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

### **4.3.1 Bodenverhältnisse**

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 Gipsshutes 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 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>). Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

#### 4.3.2 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nicht vor.

#### 4.3.3 Kampfmittel

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

#### 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) ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

#### 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel des Flächennutzungsplanes werden keine direkten Baurechte geschaffen, die einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zulassen würden. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher auf dieser Planungsebene 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 Bundesnaturschutzgesetz) zwischen 1. März - 30. September ausschließen, durch Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit bzw. Vergrämung im Vorfeld.

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

## **5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 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**

Im Plangebiet ist bislang der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wirksam. Da der Standort gesichert und zugleich auch erweitert werden soll, erfolgt nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha.

#### **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 Flächennutzungsplanes:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 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 (Friseure, Sparkasse, Versicherungsagentur, Internist, Physiotherapie, Reisebüro, Schneiderei und Kosmetikstudio) 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.

Das Plangebiet ist überwiegend umgeben von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Nördlich der Neißestraße befinden sich eine Autowerkstatt und das Familienzentrum St. Elizabeth.

#### **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 des hohen Versiegelungsgrades hat die Fläche keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

##### 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

Der Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend ungeeignet. Lediglich im Bereich der

vorhandenen Einzelbäume 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 Geschosswohnungsbau und breit ausgebauten innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Gleichzeitig ist die Fläche selbst mit Wohn- und Geschäftsgebäuden nebst zugehörigen Wegeflächen, 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 des Quartiers (Kattowitzer Straße und Neißestraße) belastet.

### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Darstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen bereitet planerisch keine Siedlungserweiterung vor.

Die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geht daher von der aktuellen Nutzung des Änderungsbereiches 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

nicht an der Grundwasserneubildung teilnimmt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen für Neubauten wird sich der Oberflächenabfluss der versiegelten Flächen perspektivisch verringern.

#### 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 Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut vorbereitet.

#### Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung wird sich an der Geräuschsituation insgesamt keine erhebliche Änderung ergeben. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde aufgezeigt, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums bei einer Beschränkung der Betriebszeiten auf 06:00 bis 22:00 Uhr eingehalten werden.

#### 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**

Da der Flächennutzungsplan keine direkten Baurechte schafft, sondern diese nur vorbereitet, entstehen auch keine direkten Umweltauswirkungen, für die Maßnahmen vorzusehen sind.

### **5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da das Ziel der vorliegenden Änderung die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes ist, bestehen keine anderen plausiblen Planungsmöglichkeiten oder Standortalternativen.

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

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die darzustellende Fläche 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 zwei und fünf Jahre nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung 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 Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes. Im Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wirksam. Da der Standort gesichert und zugleich auch erweitert werden soll, erfolgt nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha. Durch ein Einzelhandelsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum keine negativen Auswirkungen auf bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind und das vorhandene Nahversorgungszentrum durch die Erweiterung gestärkt wird.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ermittelt, dass durch die geplante Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die umgrenzenden Wohnnutzungen entstehen. Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine unmittelbaren erheblichen 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 am 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 12.10.21 bis 12.11.21 statt. Es sind 13 Stellungnahmen vorgebracht worden. Das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig sowie der Regionalverband Großraum Braunschweig forderten eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Agglomerationsregelung des Landes-Raumordnungsprogramms. Durch den Einzelhandelsgutachter wurde die entsprechende Untersuchung erstellt und die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen. Zudem fordert der Regionalverband Großraum Braunschweig die Darstellung einer Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum anstelle der Sonderbaufläche Einzelhandel. Dieser Anregung wird nicht nachgekommen, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter in der Darstellungssystematik nur die Grundzüge der Art der Bodennutzung (hier: Einzelhandel) dargestellt werden. Die spezielle Art der Bodennutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Die restlichen Stellungnahmen gaben Hinweise auf Leitungstrassen ab oder waren für die Planung nicht relevant.

Salzgitter, am 11.07.2024

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,  
Bauordnung und Denkmalschutz