

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 (Umweltprüfungspflicht),

- § 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