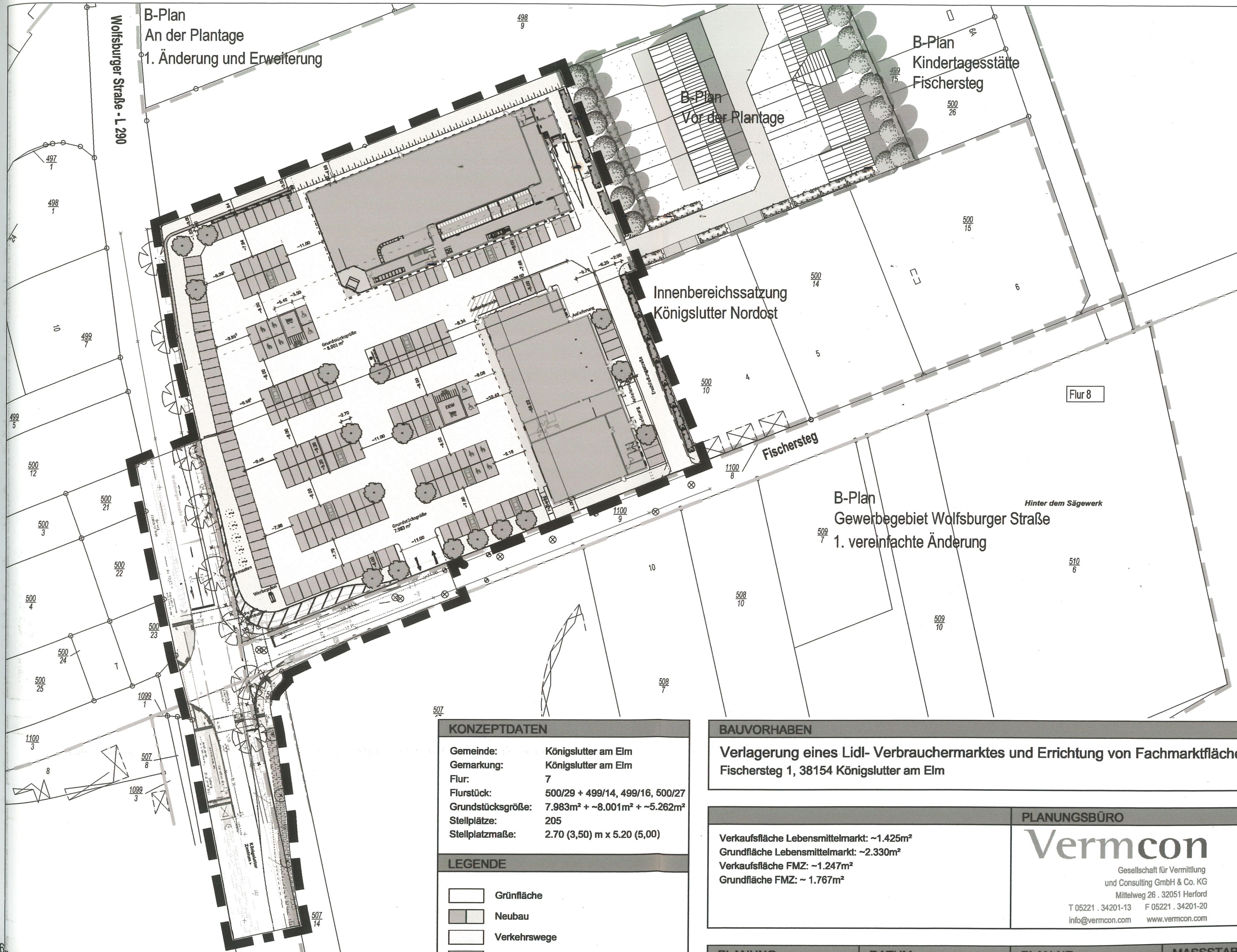


Bekanntmachung und
Der Satzungsbes
Bebauungsplanes ist
10.08.2016 im Amts
bekannt gemacht w
Hinweis gem. § 215
Der vorhabenbezoge
Abs. 3 Satz 4 BauGB
Königsutter am Elm
gez. Hoppe
(Bürgermeister)
Vertretung von Ver
innerhalb eines
Bebauungsplanes
gem. § 214 Abs. 1
Satz 2 BauGB
Bebauungsplanes
Königsutter am Elm
(Bürgermeister)



LAGEPLAN

KONZEPTDATEN

Gemeinde: Königsutter am Elm
Gemarkung: Königsutter am Elm
Flur: 7
Flurstück: 500/29 + 499/14, 499/16, 500/27
Grundstücksgröße: 7.983m² + ~8.001m² + ~5.262m²
Stellplätze: 205
Stellplatzmaße: 2.70 (3,50) m x 5.20 (5,00)

LEGENDE

Grünfläche
Neubau
Verkehrswege
Stellplätze

B-Plan - in Aufstellung

BAUVORHABEN

Verlagerung eines Lidl- Verbrauchermarktes und Errichtung von Fachmarktfächen
Fischersteg 1, 38154 Königsutter am Elm

PLANUNGSBÜRO

Vermcon
Gesellschaft für Vermittlung
und Consulting GmbH & Co. KG
Mittelweg 26 . 32051 Herford
T 05221 . 34201-13 F 05221 . 34201-20
info@vermcon.com www.vermcon.com

PLANUNG	DATUM	PLAN-NR.	MASSSTAB
JAI	30.03.2016	31	1:1000

297

Be
De
10.
Be
De
Hir
Ab
Ko
ge
(E)
Ve
In
Be
ge
Se
Be
Ko
.....
(E)

Stadt Königsutter am Elm

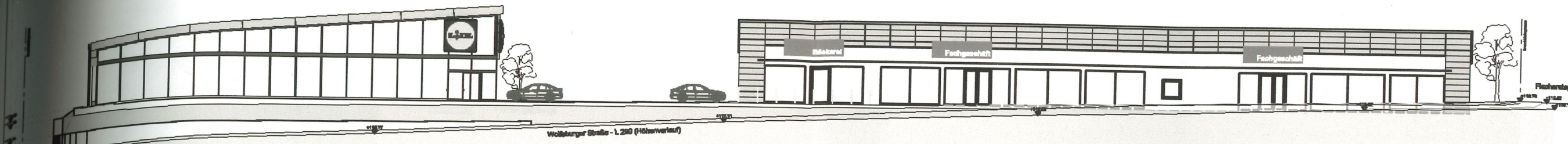
Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße

Vorhaben- und Erschliessungsplan

2016
2016
2015

Stand: In Kraft getretene Fassung

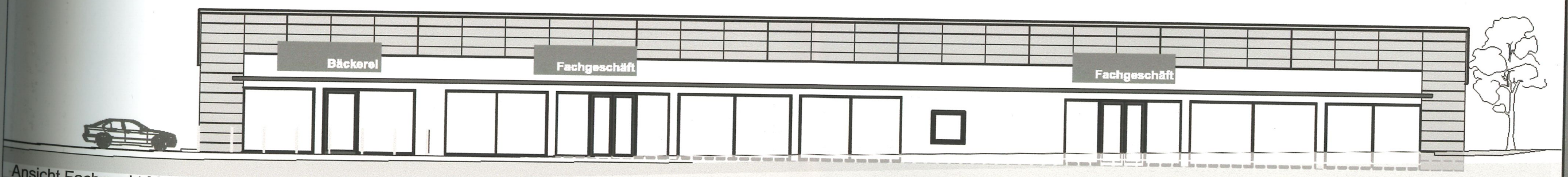
Ansicht gesamt M 1:350



Ansicht Lidl M 1:200



Ansicht Fachmarkt M 1:200



ANSICHT WEST

KONZEPTDATEN

Gemeinde: Königslutter am Elm
 Gemarkung: Königslutter am Elm
 Flur: 7
 Flurstück: 500/29 + 499/14, 499/16, 500/27
 Grundstücksgröße: 7.983m² + -8.001m² + -5.262m²
 Stellplätze: 205 (214)
 Stellplatzmaße: 2.70 (3,50) m x 5.20 (5,00)

LEGENDE

Kein B-Plan - § 34

BAUVORHABEN

Verlagerung eines Lidl- Verbrauchermarktes und Errichtung von Fachmarktflächen
 Fischerstieg 1, 38154 Königslutter am Elm

PLANUNGSBÜRO

Vermcon

Gesellschaft für Vermittlung
 und Consulting GmbH & Co. KG
 Mittelweg 28 . 32051 Herford
 T 05221 . 34201-13 F 05221 . 34201-20
 info@vermcon.com www.vermcon.com

PLANUNG	DATUM	PLAN-NR.	MASSSTAB
JAI	10.02.2016	27	1:350/200

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

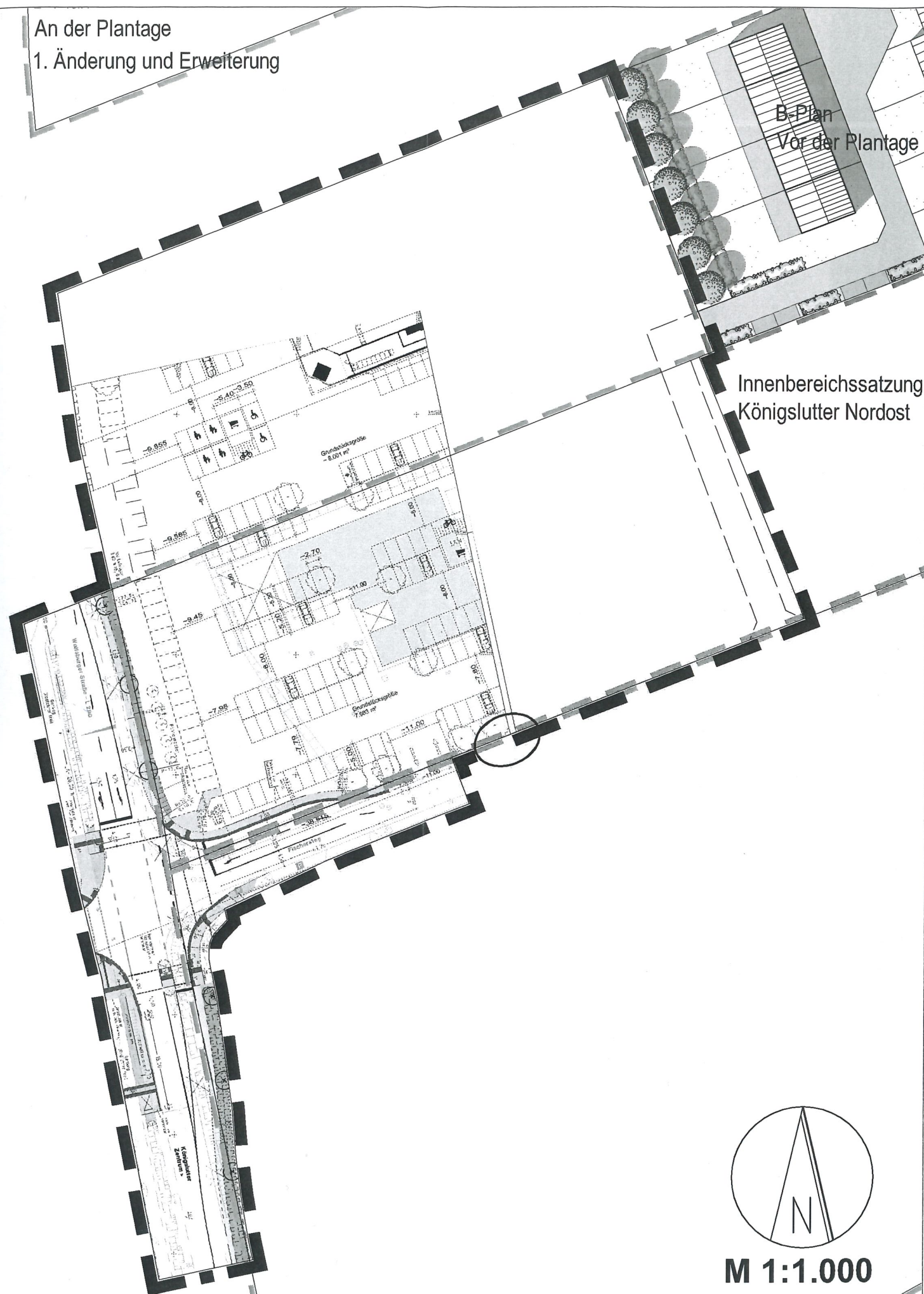
Stadt Königslutter am Elm

**Fachmarktzentrum
Wolfsburger Straße**

Ansichten

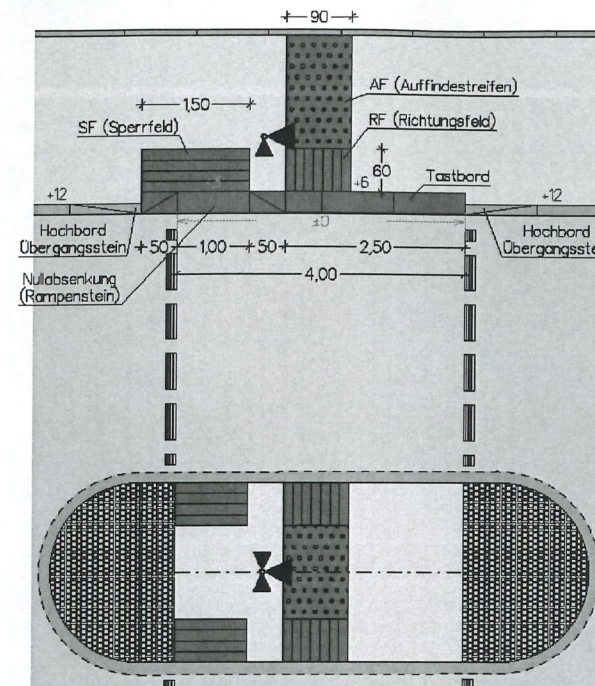
Stand: In Kraft getretene Fassung

An der Plantage
1. Änderung und Erweiterung



M 1:1.000

Detail (Maßstab 1:75)
Querungsstelle an einer Lichtsignalanlage
mit differenzierter Bordhöhe



LEGENDE

	Gehweg		Zugang / Zufahrt
	Betonsteinpflaster grau, ohne Fose		gestr. Baumfällung
	Grünfläche		gepl. Neubeplantzung
	Barkett		Lichtsignalanlage
	Einschnittböschung		Auffindestreifen
	Sicherheitsstreifen Betonsteinpflaster anthrazit, ohne Fose		Richtungsfeld
	Kleinsteinpflaster		Sperrfeld
	wassergebundene Decke Farbe gelbbeige		

Entwurfsbearbeitung:	WEINKOPF	Datum	Zeichen
BERATUNGS INGENIEURE GMBH		24.05.16	Härtl
BERATEN • PLANEN • REALISIEREN		gezeichnet	gezeichnet
Helmstedt • Wolfenbüttel		Mai 2016	Härtl
Johannesstraße 7a, 38350 Helmstedt		geprüft:	
Tele. 053 51 / 53 68 0, Fax: 053 51 / 53 68 11			

3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt

ENTWURF 16.06.2016

Vermcon	Gesellschaft für Vermittlung und Consulting GmbH & Co. KG	Unterlage 5
Mittelweg 26		Blatt Nr. 1
32051 Herford		Reg. Nr.
		Datum
		Zeichen
Verlagerung eines		nachgeprüft
Lidl-Verbrauchermarktes		
Fischersteg 1, 38154 Königsutter		Lageplan
Proj.Nr. 145		Maßstab: im Original 1:250

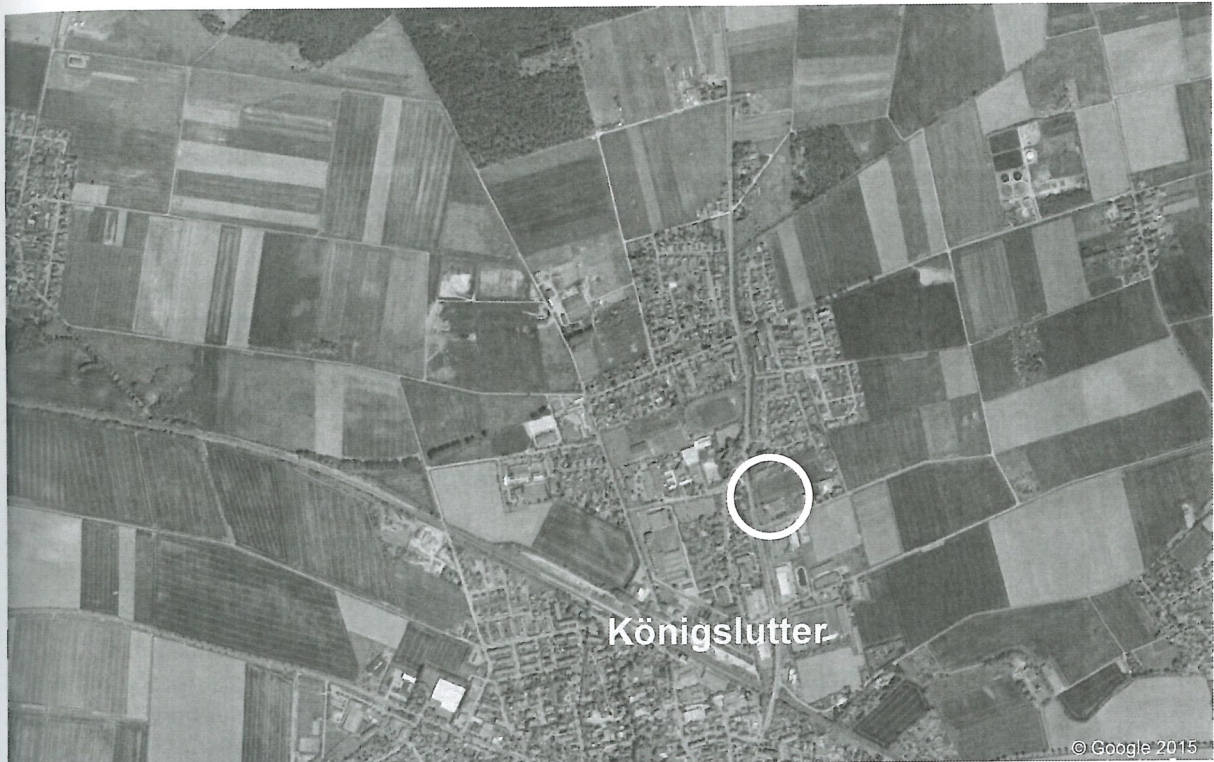
Stadt Königsutter am Elm

Fachmarktzentrum
Wolfsburger Straße

Ausbauplan Knoten Fischersteg L 290

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße"



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	9
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	11
2.0 Planinhalt/ Begründung	13
2.1 Sondergebiet (SO) "Einzelhandel"	13
2.2 Erschließung	17
2.3 Grünordnung	18
2.4 Waldbelange	19
2.5 Ver- und Entsorgung	19
2.6 Immissionsschutz	20
2.7 Boden	25
2.8 Altlasten	26
2.9 Denkmalpflege	26
2.10 Vorbeugender Brandschutz	26
3.0 Umweltbericht	27
3.1 Einleitung	27
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	27
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	27
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
3.2.1 Schutzgüter	29
3.2.2 Entwicklungsprognose	41
3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung	42
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	45
3.2.5 Wechselwirkungen	47
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	48
3.3 Zusatzangaben	48
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	48
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	52
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	53
5.0 Flächenbilanz	54
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	54
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	55
8.0 Zusammenfassende Erklärung	56
8.1 Planungsziel	56
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	57
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	58
9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	58
9.2 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	58
10.0 Verfahrensvermerk	59
Externe Ausgleichsfläche	

1.0 Vorbemerkung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich durch die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbetriebe für Straßenbau und Verkehr eine Überarbeitung der Straßenausbauplanung ergeben. Die Änderung beinhaltet die Errichtung der Lichtsignalanlage im Knotenbereich Wolfsburger Straße/ Fischersteg von Beginn des Ausbaus an. Hierdurch kommt es im Nahbereich – an der direkt westlich angrenzenden Bebauung – durch den Knotenpunktzuschlag zu einer Zunahme der Verkehrslärms, die zu einem Anspruch auf passivem Lärmschutz dem Grunde nach führen kann. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 wurde der Eigentümer des betroffenen Hauses darüber informiert und Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Sachverhalt zu äußern. Die Frist zur Stellungnahme wurde hierbei angemessen auf 2 Wochen verkürzt.

Die betroffene Öffentlichkeit (Haus Fischersteg Nr. 7) hat im Rahmen dessen vorgebracht, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Königslutter am Elm gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (Ziele der Raumordnung (Z) Kap. 2.2.01). In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten (Z Kap. 2.2.03).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ²⁾ wird der Stadt Königslutter die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs). Die Stadt ist zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Tourismus" gekennzeichnet.

Verkehrlich ist das Stadtgebiet über die von Ost nach West verlaufende, als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestufte Bundesstraße B 1 in den überregionalen Verkehr eingebunden. Die weitere Erschließung erfolgt über die regional bedeutsamen Landesstraßen L 641 und L 290 bzw. über Kreisstraßen. Durch die Anschlussstelle "Königslutter" der BAB 2 im Norden des Stadtgebietes und die BAB 39 mit der Anschlussstelle Scheppau im Nordosten des Stadtgebietes besteht Anschluss an das bundesdeutsche bzw. europäische Fernstraßennetz.

An das überregionale Schienenverkehrsnetz ist Königslutter durch die Bahnstrecke Hannover–Braunschweig–Berlin angebunden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft einen Bereich in der Ortslage von Königslutter, nördlich der Bahntrasse, an der Wolfsburger Straße (L 290). Hier soll die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb der Ortslage von Königslutter ermöglicht werden. Der Altstandort befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße. Im Zuge der

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) – in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für den neuen Geschäftsstandort soll durch ein Fachmarktzentrum ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als vorhandener Siedlungsbereich ohne weitere Festlegungen enthalten. Neben der regional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße L 290 werden für den Einzugsbereich des Plangebietes keine weiteren regionalplanerischen Festlegungen getroffen.

Die Landesstraße selbst ist ein Vorranggebiet Hauptstraße, d. h. sie stellt eine wichtige Verbindung zwischen Königslutter und Ochsendorf sowie im weiteren Verlauf außerhalb des Stadtgebietes nach Wolfsburg dar.

Grundsätzlich gehen von den Zielen der Planung – Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Ergänzung um ein Fachmarktzentrum – keine Beeinträchtigungen auf die für den Planbereich zeichnerisch getroffenen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen aus.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und neuer Ordnungsvorstellungen wird das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt teilfortgeschrieben. Es wird um das geplante Nahversorgungszentrum ergänzt, die Fachmarktagglomeration Am Kupfermühlenberg wird entfallen. Die Stadt verfolgt hiermit eine bereits seit längerer Zeit angestrebte Entwicklung. Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters an der Wolfsburger Straße sowie Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum sollen in Königslutter die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Ergebnis soll ein neues Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet entstehen.

Konkretes Vorhaben

Es soll ein modernes Ladenbaukonzept mit großzügigem Eingangs- und Backthekenbereich realisiert werden, insgesamt ist hierfür eine Verkaufsfläche von maximal ca. 1.450 m² geplant. Das Vorhaben sieht des Weiteren Fachmärkte mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche inklusive einem Bäckerei-Café vor.

Der Lebensmittelmarkt wies bereits am Altstandort eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² auf, damit überschreitet die Nutzung sowohl am Alt- als auch am Neustandort die Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsprojekten gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm. Die Steigerung der Verkaufsflächen gegenüber dem bisherigen Standort dient allerdings nicht einer Vergrößerung des Sortiments, aufgrund veränderter Ansprüche an Gebäudetechnik, Gestaltung der Verkaufsfläche, Spektrum an Verpackungsgrößen usw. werden für das gleiche Warenangebot mehr Verkaufsfläche erforderlich. Die notwendige Vergrößerung kann aufgrund der bereits ausgeschöpften Flächeninanspruchnahme nicht am Altstandort realisiert werden. Die Stadt sieht sich darüber hinaus außer Stande alle großflächigen Einzelhandelsmärkte des Stadtgebietes mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Warensortiment in der von historischen Baustrukturen geprägten Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich der Stadt Königslutter) abzubilden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt ³⁾ konstruiert die nun anstehende Verlagerung des Nahversorgers in Richtung Norden bereits vor und betont die sich daraus ergebenden Vorteile für die Versorgungssituation des nördlichen Stadtgebietes, der Neustandort befindet sich wesentlich näher zu den zum Einzugsbereich gehörenden Wohngebieten. Der Altstandort soll indes für eine Nachnutzung durch einen nachfolgenden Nahversorger ausgeschlossen werden.

³⁾

CIMA: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Königslutter am Elm; 2011; Lübeck

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans "Fallersleber Straße" nicht mehr der vor Ort stattgefundenen Entwicklung der Gemengelage für diesen Bereich entsprechen, plant die Stadt, den Bauleitplan aufzuheben. Somit gewährleistet die Stadt durch die Aufgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans langfristig eine Anpassung an den "Status quo" durch eine zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB. Die Errichtung eines großflächigen Nahversorgers wäre somit aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich.

Der Realisierung eines Marktes mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten am Altstandort, selbst wenn dieser die Regelvermutungsgrenze für eine Großflächigkeit unterschreitet, würde das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt zukünftig entgegenstehen.

Langfristiges Planungsziel ist die Etablierung einer verträglichen Nachnutzung am Altstandort des Nahversorgers, nach derzeit wird die Entwicklung eines Küchenstudios und einer Tankstelle mit Waschanlage geprüft. Bei Beantragung einer erneuten Ansiedlung eines Nahversorgers im Rahmen des Bestandsschutzes, kann die Stadt hier mit dem geeigneten bauleitplanerischen Instrument (z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans oder Veränderungssperre) reagieren.

Durch die Verlagerung (und Erweiterung der Verkaufsfläche) rückt der Lebensmittel-Discounter näher an die Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teil des Stadtgebietes heran, aufgrund der bestehenden und geplanten Wohnbebauung in dem 700 m Nahversorgungsradius⁴⁾ ist von einem integrierten Standort auszugehen. Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes geht davon aus, dass es sich bei dem Einzugsgebiet von ca. 1.700 Einwohnern um eine Nachfragebasis von einigem Gewicht handelt. Des Weiteren sind im Standortumfeld noch weitere zahlreiche zentrenprägende Nutzungen vorhanden. Hinzu kommen zahlreiche weitere Nutzungen, die noch nicht realisiert wurden, sich aber hinreichend konkret – in Planung befinden.⁵⁾ Im Ergebnis kommt der Fachgutachter des Einzelhandelskonzeptes zu dem Ergebnis, dass der geplante Standort nachweislich eine integrierte städtebauliche Lage aufweist.

Gemäß Einzelhandelskonzept wären derzeit großflächige Märkte mit Nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten prioritär in der Fachmarktagglomeration am Kupfermühlenberg anzusiedeln. Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Königslutter wird überarbeitet, die Fachmarktagglomeration soll nicht weiter Bestandteil des Konzeptes sein und in dem nun geplanten Nahversorgungszentrum sollen auch solche Sortimente großflächig zugelassen werden.

Zur Bewertung des konkreten Vorhabens aus Sicht der Einzelhandelsverträglichkeit ist eine Auswirkungsanalyse⁶⁾ erarbeitet worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums am Fischersteg in siedlungsstrukturell integrierter Lage ein gut fußläufig erreichbarer Standort für das nördliche Stadtgebiet entstehen wird. Dieser wird einen positiven Einfluss auch auf die in der Umgebung geplanten neuen Wohngebiete ausüben. Das kommunale Einzelhandelskonzeptes der Stadt wird teilfortgeschrieben und an die sich zwischenzeitlich geänderten Vorstellungen der Einzelhandelsentwicklung angepasst. Im Ergebnis wird sich daher die vorliegende Planung im Einklang mit Zielsetzungen des kommunalen

⁴⁾ Räumliche Begrenzung fußläufiger Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten nach Angabe der Unteren Regionalplanungsbehörde
⁵⁾ CIMA: 1. Entwurf der 1. Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm; 2016; Lübeck
⁶⁾ CIMA: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am Fischersteg in Königslutter am Elm; 2015; Lübeck

Einzelhandelskonzepts befinden. Lediglich die städtebaulichen Folgen des untersuchten Drogeriemarktes für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sind kritisch zu hinterfragen. Vom Grundsatz her besteht im Drogeriewaren-Sortiment der Bedarf an einem weiteren Markt, da die Stadt in diesem Segment unterversorgt ist. Allerdings sollten entsprechende Neuansiedlungen nicht zulasten der Innenstadtlage vorangetrieben werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht daher nicht ausdrücklich die Errichtung eines Drogeriewarenmarktes. Es wird durch eine Ausnahmeregelung die Möglichkeit geschaffen, sonstige Marktbetriebe – auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten – zuzulassen, wenn durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen werden kann. Dies soll eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen ermöglichen. Märkte, die nach derzeitigem Stand nicht zugelassen werden können, weil negative Folgen für die Versorgungsstrukturen infolge dessen nicht ausgeschlossen werden können, sollen zukünftig möglich sein, ohne den Bebauungsplan zu ändern, wenn die o. g. negativen Folgen nichtmehr zu befürchten sind.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

- Kongruenzgebot

Anhand des Gutachtens ist davon auszugehen, dass ca. 92 % des Umsatzes des geplanten Vorhabens durch den Verflechtungsbereich der Stadt Königslutter am Elm (inkl. periphere Ortsteile) generiert wird. Bis zu 30 % der Umsatzgenerierung außerhalb des Verflechtungsbereiches wäre zulässig. Im vorliegenden Fall bleibt der Wert mit voraussichtlich 8 % deutlich dahinter zurück.

Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

- Konzentrationsgebot

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Königslutter am Elm.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

- Integrationsgebot

Sowohl westlich als auch insbesondere nördlich des geplanten Standortes befinden sich bereits Wohnbebauungen in erheblichem Umfang im fußläufigen Einzugsbereich. Hinzukommen geplante Wohnnutzungen östlich des Plangebietes (ca. 1.700 Einwohner im Einzugsgebiet). Der Vorhabenstandort ist gut in die Strukturen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von Königslutter eingebunden. Im Süden und Westen befinden sich in ca. 300 m Entfernung die Bushaltestellen Kupfermühlenberg bzw. Wilhelm-Bode-Schule. Nördlich des Plangebietes liegt ca. 400 m entfernt die Station Lerchenfeld. Die Haltepunkte des ÖPNV werden in regelmäßiger Taktung durch mehrere Buslinien angedient. Fußläufige Verbindungen von den Haltestellen zum geplanten Nahversorgungszentrum sind vorhanden aber könnten verbessert werden. Im Rahmen der Realisierung der Planung wird darüber hinaus in Erwägung gezogen, die südliche Bushaltestelle zum Standort des neuen Nahversorgungszentrums zu verlagern. Eine städtebaulich integrierte Lage wird als gegeben angesehen.

Durch die geplanten Nutzungen werden weitreichende Kriterien für einen neuen Nahversorgungsschwerpunkt bereits erfüllt. Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes geht davon aus, dass es sich bei dem Einzugsgebiet von ca. 1.700 Einwohnern um eine Nachfragebasis von einigem Gewicht handelt. Des

Weiteren sind im Standortumfeld noch weitere zahlreiche zentrenprägende Nutzungen vorhanden. Hinzu kommen zahlreiche weitere Nutzungen, die noch nicht realisiert wurden, sich aber hinreichend konkret – in Planung befinden. Im Ergebnis kommt der Fachgutachter des Einzelhandelskonzeptes zu dem Ergebnis, dass der geplante Standort nachweislich eine integrierte städtebauliche Lage aufweist.

Der Zweckverband teilt mit Stellungnahme vom 27.05.2016 mit, dass durch die zwischenzeitlich vorgenommenen Ergänzungen im Entwurf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Bedenken, dass durch die Planung das Integrationsgebot verletzt wird, zurückgezogen werden.

Das Integrationsgebot wird als erfüllt angesehen.

- Abstimmungsgebot

Die formelle, interkommunale Abstimmung des Planvorhabens erfolgt mit den Planverfahren des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" und der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung die in einem parallel laufenden Verfahren durchgeführt wird.

Das Abstimmungsgebot wird erfüllt.

- Beeinträchtigungsverbot

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen liegen dann vor, wenn aufgrund des Vorhabens Geschäftsaufgaben in den zentralen Versorgungsbereichen oder in integrierten städtebaulichen Lagen zu erwarten sind. Hinsichtlich des geplanten Lebensmittel-Discounters ergeben sich keine Bedenken bestehen.

Die städtebaulichen Folgen des untersuchten Drogeriemarktes für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sind kritisch zu hinterfragen. Vom Grundsatz her besteht im Drogeriewaren-Sortiment der Bedarf an einem weiteren Markt, da die Stadt in diesem Segment unterversorgt ist. Allerdings sollten entsprechende Neuanordnungen nicht zulasten der Innenstadtlage vorangetrieben werden. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplan bewusst darauf verzichtet, die Errichtung eines Drogeriewarenmarktes festzusetzen. Es wird durch eine Ausnahmeregelung die Möglichkeit geschaffen, sonstige Marktbetriebe – auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten – zuzulassen, wenn durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen werden kann. Dieses Einzelhandelsgutachten hat das Kommunale Einzelhandelskonzept und die raumordnerischen Vorgaben zu beachten.

Dies soll eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen ermöglichen. Märkte, die nach derzeitigem Stand nicht zugelassen werden können, weil negative Folgen für die Versorgungsstrukturen infolge dessen nicht ausgeschlossen werden können, sollen zukünftig möglich sein, ohne den Bebauungsplan zu ändern, wenn die o. g. negativen Folgen nichtmehr zu befürchten sind.

Der Drogeriewarenmarkt in der Innenstadt ist ein Frequenzbringer und zieht Kundschaft in den zentralen Versorgungsbereich von Königslutter. Bereits in der derzeitigen Situation ist der Einzelhändler aufgrund der beschränkten Möglichkeiten zur Warenpräsentation und Attraktivität für Kundschaft beeinträchtigt. Infolge dessen besteht die Gefahr, dass der Geschäftsstandort aufgegeben werden muss. Der Marktbetreiber ist daher auf der Suche nach einem neuen Standort, dieser könnte sich auch außerhalb des Stadtgebietes von Königslutter befinden. Es besteht die Gefahr, dass kurzfristig kein Markt für Drogeriewaren im Stadtgebiet vorhanden ist und eine Umsatzumverteilung für Märkte mit diesen Waren im Hauptsortiment in Gänze in die Nachbargemeinden stattfindet.

Die Stadt möchte negative städtebauliche Folgen vermeiden, daher wird eine Stabilisierung des bestehenden Drogeriewarenmarktes angestrebt. Hierzu soll dieser an einen Neustandort in Sichtweite des Altstandortes verlagert werden (Westernstraße). Verhandlungen hierüber haben bereits stattgefunden. Auf der deutlich größeren Geschäftsfläche (750 m² statt der bisherigen 300 m²) könnte das gesamte Sortiment dank einer durchgehenden Fensterfront und einer entsprechenden Ladentiefe angemessener präsentiert und die wirtschaftliche Lage stabilisiert werden. Zusätzlich soll der Markt dann über Pkw-Stellplätze verfügen und damit deutlich seine Attraktivität für die Kundschaft erhöhen.

Sollte die Verlagerung des vorhandenen Drogeriewarenmarktes gelingen, stünde der Errichtung eines weiteren Marktes in dem geplanten Nahversorgungsschwerpunkt am Fischersteg keine Beeinträchtigung auf den Standort in der Innenstadtlage mehr entgegen. Hierdurch könnten zwei konkurrenzfähige Märkte zur Behebung der Unterversorgung für das Warensortiment beitragen und die Kaufkraftabflüsse im Bereich der Drogeriewaren in die Nachbargemeinden abschwächen. Unter den o. g. Voraussetzungen bestehen auch Seitens des Einzelhandelsgutachters keine weiteren Bedenken. Eine Geschäftsaufgabe des bestehenden Marktes in der Innenstadt, infolge der Realisierung des Vorhabens, kann ausgeschlossen werden:

"Im Ergebnis geht die CIMA davon aus, dass bei einer modernen und zeitgemäßen Neupositionierung der Rossmann-Filiale in der Königslutteraner Innenstadt eine Geschäftsaufgabe infolge der dm-Ansiedlung am Fischersteg nicht mehr zu erwarten wäre" ⁷⁾.

Die angestrebte Verlagerung könnte dennoch wider aller Bemühungen nicht gelingen. Solange der bestehende Markt auch weiterhin in seiner beeinträchtigten Verfassung im zentralen Versorgungsbereich von Königslutter vorhanden ist, kann eine Ansiedlung eines weiteren Marktes in dem geplanten Nahversorgungszentrum am Fischersteg nicht zugelassen werden. Hierdurch wäre aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilung eine Aufgabe des Marktes in der Innenstadt nichtmehr auszuschließen und negative städtebauliche Folgen zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot der Raumordnung könnte nicht eingehalten werden.

Sollte sich der bestehende Markt im zentralen Versorgungsbereich nicht halten können wäre in der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am Fischersteg ebenfalls kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu sehen.

Das Beeinträchtigungsverbot im Sinne der Raumordnung dient der Sicherung *"ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden" ⁸⁾*. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, im Gegenteil es soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Die Stadt nutzt im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit eine Neustrukturierung der Einzelhandelsstrukturen vorzunehmen und dokumentiert dies zusätzlich durch die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Wie die Auswirkungsanalyse nachvollziehbar dargestellt hat, generieren sich die Umsätze des Einzelhandelsvorhabens zu 92 % aus der Bevölkerung der Stadt Königslutter am Elm. Beeinträchtigungen auf die benach-

⁷⁾ CIMA: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes am Fischersteg in Königslutter am Elm; 2016; Lübeck

⁸⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung; Braunschweig Kap. II (3)

barten Zentralen Orte, die integrierten Versorgungsstandorte sowie der verbraucher-nahen Versorgung werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen nicht gegen das Beeinträch-tigungsverbot. Unter den oben genannten Gesichtspunkten wird das Beeinträch-tigungsverbot eingehalten.

Eine Mitteilung mit relevanten Einzelheiten über das geplante Einzelhandelsgroßpro-jekt wurde bereits bei der unteren Landesplanungsbehörde (Zweckverband Groß-raum Braunschweig) eingereicht, weiterführend wurde das Projekt bereits in mehreren Terminen mit der Behörde erörtert. Im Ergebnis ist die Planung gem. § 1 Abs. 4 an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der 1980 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellt für das betroffene Areal gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen handelt es sich um ein raumbedeut-sames Vorhaben und kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren an das Planungsziel angepasst. Damit wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 aus den Dar-stellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

Direkt östlich an den Bereich angrenzend befinden sich Flächen, die ebenfalls land-wirtschaftlich genutzt werden und in Zukunft durch den neuen Marktstandort eine in-teгриerte Lage aufweisen werden. Die Inanspruchnahme für eine Wohnbebauung ist daher sinnvoll. Hinzu kommt der Standortvorteil durch die angrenzende Kindertages-stätte. Daher wird in einem anderen Bauleitplanverfahren der Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit örtlicher Bauvorschrift aufgestellt, es handelt sich dabei um eine Angebotsplanung, die zum Ziel hat, allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Durch die gekammerte Lage wird eine Erschließung der Baugebietsfläche über den hier vorlie-genden Bauleitplan erforderlich (siehe Kapitel Erschließung).

Die vorliegende Aufstellung überplant Flächen – im Bereich des ehemaligen Kfz-Handels – die im Rahmen der "Innenbereichssatzung Königslutter Nordost" deklara-torisch als im Zusammenhang bebauter Ortsteile neu bewertet wurden, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Mit dem In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans wird für die betroffenen Flächen die o. g. Satzung auf-gehoben.

Für die Flächen des Geltungsbereiches gibt es darüber hinaus keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne. Westlich der Wolfsburger Straße setzt der Bebauungs-plan "Fallersleber Straße" – rechtsverbindlich in der 2. Änderung – Wohngebiete fest, in denen sich der bisherige Standort des Lebensmittel-Discounters befindet. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr den Entwicklungszielen für diesen Bereich entsprechen, plant die Stadt den Bauleitplan aufzuheben. Somit gewährleis-tet die Stadt durch das auf Ebene der Bauleitplanung zur Verfügung stehende In-strumentarium langfristig den Ausschluss einer Ansiedlung eines großflächigen Nah-versorgers an diesem Standort.

Ein Markt mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten könnte dennoch im Um-feld des Altstandortes realisiert werden, wenn dieser die Regelvermutungsgrenze für eine Großflächigkeit unterschreitet. Daher wird das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt teils fortgeschrieben, sodass dieses künftig einer entsprechenden Ansiedlung entgegensteht. Sollte es zum Antrag einer Baugenehmigung für eine solche Nutzung

kommen, würde die Stadt entsprechende Maßnahmen ergreifen die Realisierung eines solchen Marktes nicht zu zulassen um einer Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet vorzubeugen. Die erneute Entwicklung eines Nahversorgers am Altstandort im Rahmen des fortwährenden Bestandsschutzes nach Aufgabe der Nutzung wird durch die Etablierung einer Nachnutzung ausgeschlossen, hier ist nach derzeitigem Planungsstand die Ansiedlung eines Küchenstudios sowie einer Tankstelle geplant.

Eine "Überplanung" des Altstandortes mit einem verbindlichen Bauleitplan hingegen, der einen Gebietscharakter festsetzt in denen solche Betriebe unzulässig wären, wird nicht verfolgt. Es handelt sich bei dem gesamten Gebiet und deren Umgebung um eine nach heutigen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben komplexe Gemengelage, welche die Stadt sich aus Haushaltsgründen außer Stande sieht bauplanungsrechtlich aufzulösen. Daher erfolgt das Zurücksetzen auf den Status "Unbeplanter Innenbereich".

Südlich des geplanten Neustandortes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wolfsburger Straße" – rechtsverbindlich in der 2. Änderung" Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Östlich befinden sich bestehenden Wohnbebauungen und ein Dachdeckerbetrieb, diese wurden durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung "Königslutter Nordost" ermöglicht. Noch ein Stück weiter östlich wurde eine Kindertagesstätte errichtet, damit diese realisiert werden konnte, wurde der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Fischersteg" zugleich teilweise Aufhebung "An der Plantage, 1. Änderung und Erweiterung" sowie teilweise Aufhebung der Innenbereichssatzung "Königslutter Nordost" aufgestellt. Die Kindertagesstätte soll nun erweitert werden.

Das Flurstück östlich der Kindertagesstätte soll aufgrund der integrierten Lage ebenfalls für eine Wohnbebauung herangezogen werden, die entsprechende Flächennutzungsplanänderung (48. Änderung) und der Bebauungsplan ("Wohnbebauung am Fischersteg") befinden sich in Aufstellung. Für die hier geplante Wohnnutzung führt die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters ebenfalls zu einer besseren Versorgungssituation. Allerdings ist durch die Marktbetriebe und den zunehmenden Verkehr mit einer höheren Belastung durch Lärmimmissionen zu rechnen. Dies wurde im Rahmen des zwischenzeitlich erbrachten Schallgutachtens sowohl in der vorliegenden Planung als auch in den Bauleitplanungen zur Ermöglichung der Wohnbebauung berücksichtigt.

Im Norden, jenseits des Gehölzbestandes, befindet sich mit dem Plantagenring ein größeres Wohngebiet, hier werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Plantage", zugleich 2. Änderung "Bei den Eichen" und "An der Plantage", 1. Änderung und Erweiterung allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich durch die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbetriebe für Straßenbau und Verkehr eine Überarbeitung der Straßenausbauplanung ergeben. Die Änderung beinhaltet die Errichtung der Lichtsignalanlage im Knotenbereich Wolfsburger Straße/ Fischersteg von Beginn des Ausbaus an. Hierdurch wird es im Nahbereich – an der direkt westlich angrenzenden Bebauung – durch den Knotenpunktzuschlag zu einer Zunahme der Verkehrslärms kommen, die zu einem Anspruch auf passivem Lärmschutz dem Grunde nach führen kann. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 wurde der Eigentümer des betroffenen Hauses dar-

über informiert und Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Sachverhalt zu äußern. Die Frist zur Stellungnahme wurde hierbei angemessen auf 2 Wochen verkürzt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Um das konkrete Vorhaben – den Geltungsbereich für die innerörtliche Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Erweiterung um Fachmarktflächen heranzuziehen – planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" erforderlich.

Die nun anstehende Verlagerung und Vergrößerung kann aufgrund der bereits ausgeschöpften Flächeninanspruchnahme nicht am Altstandort sowie durch die historisch geprägten baulichen Strukturen nicht in der Innenstadt realisiert werden. Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt konstruiert diese Neuordnung bereits vor und bewertet diese positiv. Die in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung weist den Standort bereits als Nahversorgungszentrum aus und belegt die integrierte Lage des Planareals.

Die geplanten Märkte spiegeln die angestrebte Nutzungszusammenstellung des Vorhabenträgers wieder.

Gemäß Wirkungsprognose befindet sich das Vorhaben vom Grundsatz her im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt. Lediglich die Folgen des geplanten Drogeriemarktes für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind kritisch zu hinterfragen. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplan bewusst darauf verzichtet, die Errichtung eines Drogeriewarenmarktes festzusetzen. Es wird durch eine Ausnahmeregelung die Möglichkeit geschaffen, sonstige Marktbetriebe – auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten – zuzulassen, wenn durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen werden kann. Dieses Einzelhandelsgutachten hat das Kommunale Einzelhandelskonzept und die raumordnerischen Vorgaben zu beachten.

Dies soll eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen ermöglichen. Märkte, die nach derzeitigem Stand nicht zugelassen werden können, weil negative Folgen für die Versorgungsstrukturen infolge dessen nicht ausgeschlossen werden können, sollen zukünftig möglich sein, ohne den Bebauungsplan zu ändern, wenn die o. g. negativen Folgen nichtmehr zu befürchten sind (siehe Kap. 1.1).

Am zukünftigen Altstandort des Lebensmittel-Discounters soll durch entsprechende Maßnahmen (siehe Kap. 1.1) eine Nachnutzung durch einen Nahversorger ausgeschlossen werden.

Zur Erschließung des neuen Marktstandortes soll die Zufahrt vom Fischersteg erfolgen. Hierzu muss eine Linksabbiegespur auf der Wolfsburger Straße (L 290) eingerichtet werden. Der vorliegende Bebauungsplan entfaltet somit planfeststellungsersetzenden Charakter. Die Straßenausbauplanung, die dem Planwerk zu entnehmen ist, wurde mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits Wohnnutzungen, ergänzend werden weitere Wohngebiete östlich des Areals angestrebt. Die Stadt ist sich dem immissionsschutzrechtlichen Konflikt bewusst, der sich aus der bestehenden Gemengelage von Gewerbetrieben und Wohnhäusern sowie aus dem hinzufügen weiterer Emissionsquellen ergibt. Sie erachtet jedoch die bedarfsgerechte, wohnortnahe Ent-

wicklung der Nahversorgungsstrukturen als sehr wichtig. Im Rahmen der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dient. Des Weiteren besteht durch den geplanten Knotenumbau an der Wolfsburger Straße/ Fischersteg für die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz (siehe Kap. 2.6). Im Ergebnis können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Retentionsräumen zurückgehalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben, da eine Versickerung nicht möglich ist. Im Ergebnis entspricht die abflussmindernde Wirkung der Flächen dem Zustand vor der Planung (siehe Kap. 2.5).

Vorhabenbedingt werden durch die vorliegende Aufstellung Überbauungen in erheblichem Umfang auf bisher teilweise unversiegelten Flächen ermöglicht. Aufgrund der bereits intensiven Vorprägung der Flächen (bauliche Inanspruchnahme, Landwirtschaft, Verlärmung durch Verkehr und Gewerbe) gehen mit der Planung keine besonders schwerwiegenden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild einher. Dennoch ist im Zuge der Inanspruchnahme mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen, diese können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Die verbleibende Kompensation erfolgt auf einer planexternen Fläche.

Durch die Typisierung von Fachmarktzentren (Baumassen, Versiegelungen, Höhenentwicklung) sowie durch die erforderliche Aufschüttung des Geländes wird sich das Ortsbild in dem Bereich im Rahmen des Vorhabens verändern. Aufgrund des bestehenden Umgebungscharakters und der gegebenen Höhenentwicklung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches führt die Stadt parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht finden wird.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Planung sieht eine Verlagerung des in der Wolfsburger Straße ansässigen Lebensmittel-Discounters vor. Des Weiteren soll ein neues Fachmarktzentrum entstehen. Es wird die Errichtung von Märkten Nicht-zentrenrelevanter Warensortimente und einem Bäckerei-Café ermöglicht. Ausnahmsweise sollen auch Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens sowie sonstige Marktbetriebe zugelassen werden, wenn durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden kann, dass negative Folge nicht zu erwarten sind.

Im Ergebnis soll durch die anstehende Verlagerung und Ergänzung eines Fachmarktzentrums das Nahversorgungszentrum "Wolfsburger Straße" für das nördliche Stadtgebiet entstehen. Hierzu werden die Verkaufsflächen ermöglicht.

Das Plangebiet ist teilweise einer intensiven baulichen Nutzung unterzogen, entlang des Fischerstegs befinden sich Gebäude und Freiflächen eines Kfz-Handels, der aufgegeben wurde. Die Brachfläche ist aufgrund der bereits einige Zeit zurückliegenden Nutzungsaufgabe mit einigen Gehölzen bestanden. Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Landesstraße gibt es auf der gesamten Länge einen Grünstreifen.

2.1 Sondergebiet (SO) "Einzelhandel"

Das Planungsziel ist, die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters und Errichtung eines Fachmarktzentrums zu ermöglichen, dies ist erforderlich, um die Versorgungsstrukturen in Königsutter wohnortnah zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die geplanten Größen des Lebensmittel-Discounters und des Fachmarktzentrums überschreiten mit insgesamt rd. 2.800 m² Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, für großflächige Einzelhandelsbetriebe, weshalb das Vorhaben z. B. in Misch- oder Gewerbegebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig ist. Insofern ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" erforderlich. In einem parallel laufenden Verfahren wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung zur Festsetzung der Sondergebiete geschaffen, indem die Art der Darstellung in Sonderbaufläche (S) abgeändert wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein raumbedeutsames Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Ziele der Planung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben vereinbar sind. Die Stadt Königsutter am Elm besitzt ein Einzelhandelskonzept welches die anstehende Verlagerung bereits vorkonstruiert und als erstrebenswert bewertet. Am Altstandort war der Nahversorger mit ca. 900 m² Verkaufsfläche bereits als großflächig einzustufen. Der Betrieb muss sich, um in von Konkurrenz geprägten Markt attraktiv für seine Kunden zu bleiben, bedarfsgerecht weiterentwickeln, nur auf diese Weise kann die wohnortnahe Versorgungsstruktur für das nördliche Stadtgebiet langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Die Steigerung der Verkaufsflächen gegenüber dem bisherigen Standort dient nicht einer Vergrößerung des Sortiments, aufgrund veränderter Ansprüche an Gebäudetechnik, Gestaltung der Verkaufsfläche, Spektrum an Verpackungsgrößen usw. werden für das gleiche Warenangebot mehr Verkaufsfläche erforderlich. Die notwendige Vergrößerung kann aufgrund der bereits ausgeschöpften Flächeninanspruchnahme nicht am Altstandort realisiert werden. Die Stadt sieht sich darüber hinaus außer Stande alle großflächigen Einzelhandelsmärkte des Stadtgebietes mit einem zentren- bzw.

nahversorgungsrelevanten Warensortiment in der von historischen Baustrukturen geprägten Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich der Stadt Königslutter) abzubilden.

Im Rahmen der Planung wird eine Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vorgenommen. Die Stadt möchte die sich nun bietende Gelegenheit nutzen, um ein Nahversorgungszentrum für den nördlichen Teil des Stadtgebietes zu etablieren. Das Einzelhandelskonzept soll daher um das geplante Nahversorgungszentrum ergänzt werden. Da die Fachmarkt-Agglomeration "Kupfermühlenberg" inklusive des solitären Nahversorgungsstandortes im Zuge dessen entfallen soll, sollen für das Nahversorgungszentrum auch nicht-zentrenrelevante Märkte großflächig zugelassen werden, um zukünftig möglichst großen Spielraum hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorzuhalten.

Gemäß Wirkungsprognose befindet sich das Vorhaben vom Grundsatz her im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt. Lediglich die Folgen des geplanten Drogeriemarktes für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind kritisch zu hinterfragen. Daher wurde im vorliegenden Bebauungsplan bewusst darauf verzichtet, die Errichtung eines Drogeriewarenmarktes festzusetzen. Es wird durch eine Ausnahmeregelung die Möglichkeit geschaffen, sonstige Marktbetriebe – auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten – zuzulassen, wenn durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen werden kann. Dieses Einzelhandelsgutachten hat das Kommunale Einzelhandelskonzept und die raumordnerischen Vorgaben zu beachten.

Dies soll eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen ermöglichen. Märkte, die nach derzeitigem Stand nicht zugelassen werden können, weil negative Folgen für die Versorgungsstrukturen infolge dessen nicht ausgeschlossen werden können, sollen zukünftig möglich sein, ohne den Bebauungsplan zu ändern, wenn die o. g. negativen Folgen nichtmehr zu befürchten sind (siehe Kap. 1.1).

In dem Sondergebiet "Einzelhandel" wird zur Nutzung durch Lebensmittel-Discounter durch die Festsetzung einer nutzungsbezogenen Verkaufsflächenzahl (VKZ_L 0,10) einer Verkaufsfläche von maximal rd. 1.513 m² zugelassen. Derzeit ist die Errichtung eines Marktes mit etwa 1.450 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Des Weiteren kann ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.362 m² errichtet werden (VKZ_F 0,09). Hier sind nach derzeitigem Planungsstand Nicht-zentrenrelevante Märkte sowie ein Bäckerei-Café geplant.

Die entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen werden bewusst offener gehalten, um im Rahmen von Nutzungsänderungen auch Markttreibende mit anderen Warensortimenten zu ermöglichen ohne das fortwährend Änderungen des Bebauungsplans erforderlich sind. Damit diese Offenheit nicht zu einer Beeinträchtigung des Zentrale-Orte-Systems und der Einzelhandelsstrukturen führen kann, ist für die als "Sonstige Marktbetriebe" bezeichneten, ausnahmsweise zulässigen Marktbetriebe eine Auswirkungsprognose hinsichtlich deren Verträglichkeit erforderlich. Dieses Einzelhandelsgutachten hat hierbei die geltenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes einschließlich dessen Änderungen und Fortschreibungen zu beachten.

Damit der angestrebte Gebietscharakter als Nahversorgungszentrum erhalten bleibt, sind sonstige Marktbetriebe und Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens nur ausnahmsweise zulässig.

Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes verweist auf die integrierte Lage des Planareals und legt diesen als neuen Nahversorgungsschwerpunkt

für das nördliche Stadtgebiet von Königslutter fest. Die Fachmarktagglomeration am "Kupfermühlenberg" wird in diesem Zusammenhang nicht weiterverfolgt. In integrierten Lagen sind Märkte mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten auch großflächig zugelassen. Nach Aufgabe der Fachmarktagglomeration sollen am neuen Nahversorgungsschwerpunkt Märkte mit Nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten auch großflächig zugelassen werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Verkaufsflächenverteilung werden Verkaufsflächenzahlen für den Lebensmittel-Discounter (VKZ_L) sowie für die Fachmärkte (VKZ_F) festgesetzt. Durch diese Vorgehensweise soll vordringlich, hinsichtlich späterer Nutzungsänderungen, das sogenannte "Windhund-Prinzip" ausgeschlossen werden.

Im Sondergebiet sind gem. § 1 Abs. 3 BauNVO Einrichtungen für Serviceleistungen der Kunden der Einzelhandelsgeschäfte, Wohnungen für Betriebsinhaber oder -leiter sowie Aufsichtspersonal, Dienstleistungen, die in Beziehung zum Einkaufen stehen (z. B. Schuhreparatur-Service, Lottostelle, Kiosk), Dienstleistungen des Finanzwesens (z. B. Geldausgabeautomat) zulässig, um das Potential für Synergieeffekte durch die Einzelhandelsnutzung auszuschöpfen. Des Weiteren ist die Errichtung von Park- und Stellplätzen in erheblichem Umfang für die Kunden erforderlich.

Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und einem stetig zunehmenden Bedarf an Pflegedienstleistungen werden auch Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Festsetzung sollen auch Nutzungen wie z. B. eine Tagespflegeeinrichtung oder eine Sozialstation aus den o. g. Gründen zugelassen werden, der Bedarf an diesen Einrichtungen ist im Stadtgebiet gegeben. Um keinen gebietsprägenden Charakter zu entfalten soll dieser Nutzungstypus nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Vom Grundsatz her sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Dienstleistung erlaubt. Zusätzlich können, um die Märkte des neuen Nahversorgungszentrums angemessen zu bewerben, ein Werbepylon, eine Plakattafel für Produktwerbung und 5 Fahnenmaste errichtet werden. Erfahrungsgemäß wird dies auf den werbewirksamen Flächen entlang der Landesstraße erfolgen.

Mit Hinblick auf den geplanten Gebietscharakter, ist es erforderlich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 12 m über dem Bezugspunkt festzusetzen um die geplanten Marktgebäude realisieren zu können. Die darüber hinaus gehende Ausnutzbarkeit der Bauflächen wird über eine abweichende Bauweise bestimmt – Gebäudelängen über 50 m sind zulässig –, da es sich bei Einzelhandelsmärkten pragmatischerweise um großformatige und häufig langgestreckte Baukörper handelt.

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nutzungsbedingt eine umfangreiche Anzahl von Park- und Stellplätzen zur Realisierung des Projektes erforderlich. Daher ist es notwendig, eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,95 durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzulassen.

Vorhabenbedingt ist eine Geländemodellierung des Plangebietes notwendig, hierbei muss nahezu die komplette Fläche des Sondergebietes aufgeschüttet werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Sondergebietsfläche vollständig aufgeschüttet werden kann. Nachbarrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt und sind selbstverständlich zu wahren.

Die Baugrenzen werden in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte großzügig unter Beachtung eines Mindestabstandes gefasst. Sie halten einen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Flächen bzw. 5 m zur neu anzulegenden

Planstraße und erfassen somit die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Baugebietes wird die Errichtung von Park- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten außerhalb der Baugrenze ausdrücklich zugelassen. Aufgrund der bewegten Topographie ist eine Aufschüttung fast des vollständigen Plangebietes erforderlich um einen nutzungstypischen Betrieb zu ermöglichen, da über die Baugrenzen dennoch die räumliche Steuerung der Hauptanlagen erfolgen soll, ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung der Aufschüttung zulässig.

Die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" führt auf den bisher teilweise unversiegelten Flächen zu einer erstmaligen, baulichen Inanspruchnahme. Im Bereich des aufgelassenen Autohauses ist aufgrund des bereits gegebenen Maßes an Überbauung nicht mit einer Intensivierung der Versiegelung zu rechnen. Insgesamt werden durch die Planung Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild vorbereitet, die nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

Das Planareal weist eine bewegte Topographie auf, für Einzelhandelsmärkte ist eine Fläche mit möglichst geringem Gefälle nutzungsbedingt erforderlich. Den Bezugspunkt der Geländeänderung gibt der Fischersteg als geplante Zufahrt vor, das Plangebiet fällt nach Norden hin deutlich ab und muss zur Realisierung des Vorhabens aufgeschüttet werden. Andere Varianten, das Planum herzustellen, wurden geprüft, stellten sich aber für die Entwicklung des Areals nicht als zielführend heraus. Die entstehenden Eingriffe in das Ortsbild hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung können somit nicht vermieden werden, wenn das geplante Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet realisiert werden soll. Im Nordosten des Plangebietes kommt die maximale Geländeaufhöhung zum Tragen, hier wird der Höhenunterschied zum gewachsenen Boden ca. 4,50 m betragen, dieses Areal ist jedoch von der Landesstraße nicht einsehbar. Die Modellierung der Übergänge erfolgt über Böschungen, an der Wolfsburger Straße beträgt der Geländeunterschied zur Fahrbahn in der nördlichsten Ecke ca. 3 m, die nach Süden hin auf Null ausläuft, die Gestaltung erfolgt hier über eine Kombination aus Böschungen und Gabionen. Es ist aber davon auszugehen, dass durch die entsprechenden Maßnahmen zur Einbindung und unter Berücksichtigung der vorgeprägten Bestandssituation, insbesondere südlich des Plangebietes, keine negativen städtebaulichen Folgen im Sinne einer übermäßig störenden, ästhetischen Wirkung von der Planung ausgehen.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

2.2 Erschließung

Der Planbereich wird von der Wolfsburger Straße (L 290) aus erschlossen. Hierzu sind Veränderungen an dem Knotenpunkt notwendig, die erforderliche Planfeststellung wird durch den Bebauungsplan ersetzt. Der Straßenausbauplan ist mit dem Träger der Straßenbaulast abgestimmt.

Um eine gute Verkehrsqualität zu erreichen, soll eine Linksabbiegerspur in der Wolfsburger Straße angelegt werden. Des Weiteren soll eine Lichtsignalanlage errichtet werden:

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

"Im Bereich der L 290 „Wolfsburger Straße“ ist gem. Verkehrsgutachten ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Der Linksabbiegestreifen wird ohne Verzögerungsstrecke und mit offener Einleitung ausgeführt. Die Aufstellstrecke ist mit mind. 20 m ausreichend. Die Landesstraße wird um 2,75 m in östliche Richtung aufgeweitet. Die Aufweitung findet über eine ca. 50 m lange Verziegungsstrecke (gem. RSt 06) statt. Die Verbreiterung der Fahrbahn erfolgt mit einer durchgehenden Querneigung in westlicher Richtung. Die Nebenanlagen auf der Ostseite werden der neuen Linienführung angepasst.

Zur sicheren Führung des nicht motorisierten Verkehrs wird im südlichen Knotenarm der Wolfsburger Straße eine Querungshilfe angeordnet. Mit Verlängerung des nördlichen Gehweges im Fischersteg und Neubau eines Verbindungsstückes entlang des südöstlichen Einmündungsradius erfolgt der Lückenschluss zum westlichen Geh-/Radweg.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen mit seinen Nebenanlagen erfolgt über Entwässerungsrinnen und Straßenabläufe bzw. Bankette und Straßenseitengräben." ⁹⁾

Die Zufahrt zum zukünftigen Einzelhandelsstandort erfolgt von Süden, vom Fischersteg. Im Osten des Plangebietes wird zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ausschließlich über diese Zufahrt wird auch die Anlieferung erfolgen. Des Weiteren soll über diese Planstraße die Erschließung des nordöstlich angrenzend geplanten Wohngebietes gewährleistet werden, der entsprechende Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit örtlicher Bauvorschrift befindet sich ebenfalls in Aufstellung.

Im Zuge der Planung wird der vorhandene Fußweg am Fischersteg auf 2 m verbreitert werden. Um dieses realisieren zu können, wird ein Teil der Grundstücksflächen des ehemaligen Kfz-Handels dem Straßenraum zugeschlagen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine direkte Zufahrt zum Planbereich von der Wolfsburger Straße soll aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich sein. Eine Zufahrt vom Fischersteg ist, neben der Anlieferstraße und Erschließung des neuen Wohngebietes, angemessen. Entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für den verbleibenden Grenzbereich eine Zu- und Abfahrtsverbot sowie für den Standort der geplanten Zukunft ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die in den neuen Baugebieten für Kunden und Betriebspersonal erforderlichen Park- und Stellplätze stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan in ausreichendem Umfang dar. Durch die geplante Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen für den Planbereich und den Fischersteg erhöhen. Zusätzlich ist durch die östlich der Kindertages-

⁹⁾

Weinkopf – Beratende Ingenieure GmbH: Kurzerläuterung – Verlagerung eines Lidl-Verbrauchermarktes und Errichtung von Fachmarktfächen; Helmstedt; 02/2016

stätte geplante Wohnbebauung von einer weiteren Zunahme der Belastung durch Kraftfahrzeuge am Fischersteg zu erwarten. Dies wurde in dem erarbeiteten Verkehrsgutachten, welches die Grundlage der Straßenausbauplanung bildet, berücksichtigt. Das Gutachten wurde mit dem Landkreis Helmstedt und dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Im Ergebnis kann durch die geplante Umstrukturierung des Knotenpunktes auch im Rahmen der Zunahme des Fahrzeugaufkommens eine gute Verkehrsqualität gewährleistet werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen für den Verkehr sowie die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Straße am Fischersteg sind in der Lage die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen.

Das Planvorhaben umfasst Märkte mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten. Durch die Anbindung des Vorhabenstandortes an die Landesstraße ist eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit gegeben.

Für die nördlich der Bahnlinie befindlichen Wohngebiete – einschließlich der geplanten – erfüllt der künftige Marktstandort eine wichtige Versorgungsfunktion und ist durch vorhandene Wege fußläufig und für Fahrradfahrer erschlossen. Um der zukünftig zentralen Rolle des Fischerstegs Rechnung zu tragen, wird der vorhandene Fußweg verbreitert.

Der Vorhabenstandort ist gut in die Strukturen des ÖPNV von Königslutter eingebunden. Im Süden und Westen befinden sich in ca. 300 m Entfernung die Bushaltestellen Kupfermühlenberg bzw. Wilhelm-Bode-Schule. Nördlich des Plangebietes liegt ca. 400 m entfernt die Station Lerchenfeld. Die Haltepunkte des ÖPNV werden in regelmäßiger Taktung durch mehrere Buslinien angedient. Fußläufige Verbindungen von den Haltestellen zum geplanten Nahversorgungszentrum sind vorhanden könnten aber verbessert werden.

Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle wird aufgrund der vorhandenen Dichte an Busstationen nicht in Erwägung gezogen. Der Haltepunkte Kupfermühlenberg wird daher in Richtung Norden, näher zum geplanten Nahversorgungszentrum, verlagert. Die Verlagerung kann aufgrund der zeitlichen Abläufe nur teilweise im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen werden, die vollständige Neuordnung wird durch die Stadt außerhalb des Bauleitplanverfahrens realisiert.

2.3 Grünordnung

Im Hinblick auf grünordnerische und gestalterische Belange sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vor. Die vorhandenen Straßenbäume am Ostrand der Wolfsburger Straße werden nicht überplant und können, soweit die Flächen nicht für den Straßenausbau herangezogen werden müssen, erhalten bleiben.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen durch Baumpflanzungen zum Fischsteg sowie durch Hecken das Baugebiet eingegrünt und in das Landschafts- bzw. Ortsbild eingebunden werden. Im Norden grenzt ein vorhandener Gehölzstreifen an den geplanten Marktstandort an, sodass eine Eingrünung hier entbehrlich ist. Der Bebauungsplan weist Anpflanzfestsetzungen aus, um eine der Situation angemessene Pflanzdichte, Pflanzenqualität, Arten und Erhalt der Gehölze planungsrechtlich zu sichern. Die Flächen unter den Baumstandorten können markttypisch als Scherrasen unterhalten werden um ein entsprechendes Erscheinungsbild zu erreichen.

Für den Bereich der Stellplätze ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgegeben. Diese sollen einen gliedernden Effekt zu erzielen und für eine bessere Einbindung in das Ortsbild sorgen.

Die unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Die gelingt – durch Anpflanzfestsetzungen und private Grünfläche – nur teilweise im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird, als Zäsur gegenüber der bestehenden Wohnbebauung, eine private Grünfläche festgesetzt. Hier sollen zur räumlichen Abtrennung der Nutzungen Hecken gepflanzt werden, diese werden darüber hinaus eine Funktion als Sichtschutz erfüllen.

2.4 Waldbelange

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen. Dieser ist nach Angaben der zuständigen Forstbehörde in der nordöstlichen Ecke als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz anzusprechen. Allgemeine verbindliche Mindestabstände für Wald existieren nicht. Aufgrund der Geländeaufschüttung und der damit verbundenen Böschung sowie durch die erforderlichen Grenzabstände und die Abständen der baulichen Anlagen zu den Böschungskanten halten die Gebäude aus Gründen der Gefahrenabwehr einen Abstand zu den bestehenden Bäumen. Die Gehölze erreichen derzeit eine Höhe von ca. 10 m, befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht in einem Bereich, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste beschädigt werden könnten.

Da die gehölzbestandene Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, ist mittelfristig von einer baulichen Entwicklung des Bereichs auszugehen. Eine Sicherung und Fortentwicklung des Waldbestandes wird nach Darstellung der Art der Bodennutzung nicht angestrebt. Insofern ist bei nun anstehenden Planungen neben dem vorhandenen Zustand die voraussichtliche Entwicklung zu berücksichtigen. Von einer Sicherung potentieller Abstandsflächen zu den Gehölzen in der Dimension des ausgewachsenen Zustands sowie zur Festlegung baulicher Vorkehrungen für die gesamte Gebäudeseite wird unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der planerischen Grundabsicht Abstand genommen. Der Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden ist ein abwägungserheblicher Belang von ausreichendem Gewicht, um den Belang eines möglicherweise wünschenswerten größeren Waldabstandes zurückzustellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird, aus Gründen der Gefahrenabwehr, sichergestellt werden, dass sich keine Gebäudeteile im Fallbereich eines bestehenden Gehölzes befinden oder diese ggf. durch bauliche Vorkehrungen zu ertüchtigen sind.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet teilweise bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf

dem Gelände sind zwischen dem Bauherr und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten ¹⁰⁾ erbracht, dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Flächennutzungen die Voraussetzungen für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht gegeben sind. Im Plangebiet werden daher Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer Regenwasserrückhaltung festgesetzt, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Für das Plangebiet kann die bestehende Regenwasserkanalisation höchstens einen Abfluss von 36 Litern Niederschlagswasser pro Sekunde aufnehmen. ¹¹⁾ Durch Versiegelungen von Dach- und Fahrflächen wird die abflussmindernde Wirkung der Flächen erheblich reduziert. Das Niederschlagswasser kann in diesem Umfang nicht versickert werden, es muss daher auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben werden.

Es müssen daher Retentionsräume (z. B. Zisterne(n) mit Zwangsentleerung, Staurohr) im Umfang von insgesamt mindestens 266 m³ angelegt werden. ¹²⁾

Das Niederschlagswasser soll im Weiteren gedrosselt in den Straßenseitengraben der Landesstraße 290 (Wolfsburger Straße) eingeleitet werden, hierzu ist eine entsprechende Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Auch eine gedrosselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation im Fischersteg bzw. in der Wolfsburger Straße wäre möglich.

Das anfallende Schmutzwasser soll über den zukünftigen, öffentlichen Sammler der östlich des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung entsorgt werden. Eine Einleitung könnte ebenfalls in den vorhandenen Schmutzwasserkanal am Fischersteg erfolgen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen und kann ggf. über Erweiterungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der angrenzenden Wolfsburger Straße bereits vorgeprägt, gem. Verkehrsgutachten ¹³⁾ ist die Landesstraße mit rd. 9.000 bis 9.500 Kraftfahrzeugen pro Werktag belastet, der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei ca. 4,1 %. Auf dem östlichen Arm des Fischerstegs wurde eine Frequentierung von 850 Kfz/ Werktag ermittelt, der Schwerverkehrsanteil liegt hier bei nur 1 %.

Durch die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters sowie Ergänzung durch ein neues Fachmarktzentrum wird es zu einer Zunahme der Verkehrsmengen kommen.

Darüber hinaus ist durch das geplante Vorhaben eine Erhöhung der Gewerbelärmbelastung zu erwarten. Im Zuge dessen ist davon auszugehen, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Bauflächen durch den zunehmenden Verkehrs- und Gewerbelärm

¹⁰⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU): *Baugrund- und Bodengutachten – Verlagerung Lidl-Verbrauchermarkt und Errichtung Fachmarktfächen*; 09/2015; Braunschweig

¹¹⁾ Angaben der Wolfsburger Entsorgungsbetriebe

¹²⁾ Nach den hydraulischen Berechnungen des Ingenieurbüros Weinkopf

¹³⁾ Zacharias Verkehrsplanungen: *Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer EZH-Nutzung Lidl am Fischersteg*; 01/2016; Hannover

beeinträchtigt werden. Dies betrifft hinsichtlich des Gewerbelärms auch das nordöstlich geplante Wohngebiet "Vor der Plantage".

Hierzu wurde eine Schallgutachten ¹⁴⁾ erarbeitet. Gegenstand der Untersuchungen war hier vordringlich die nördlich, westlich, und östlich bestehende Wohnbebauung für die der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets maßgebend ist. Ebenfalls wurde abschließend geklärt, wie aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet „Vor der Plantage“, die gesunden Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Im Ergebnis führen die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung zu Festsetzungen von Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeit der Marktbetriebe (Emissionskontingente) sowie zur Festlegung von Lärmpegelbereichen in dem angrenzend geplanten Wohngebiet "Vor der Plantage" mit ÖBV. Die Einschränkung der Gewerbetätigkeit von Nahversorgungsmärkten in integrierten Lagen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen häufig nicht zu vermeiden, führt jedoch nicht zu einer Entwertung des Standortes für Einzelhandelsmärkte. Die Stadt Königslutter und auch die zukünftigen Marktbetreiber begrüßen ausdrücklich die Nähe zur Kundschaft.

Der Gewerbelärm wurde für den abstrakten Planfall für die vorhandene und für die hinzukommenden Emissionsbelastungen betrachtet. Hierzu wurden anhand der angrenzend bestehenden sowie geplanten Nutzungen Immissionspunkte festgelegt. Diese stellen die für die Beurteilung maßgeblichen Aufpunkte dar. Die Punkte 1 und 2 liegen westlich der Wolfsburger Straße, der rechtskräftige Bebauungsplan "Fallersleber Straße" wird aufgehoben, daher wurde aufgrund der bestehenden Situation, der Vorbelastung und der Darstellung des Flächennutzungsplans (M) von den Schutzansprüchen eines Mischgebietes ausgegangen. Die Aufpunkte 3 und 4 im Baugebiet An der Plantage sowie 5, 6 und 8 der geplanten Wohnbebauung sind /werden durch die verbindlichen Bauleitplanungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Der Aufpunkt 7 ist die direkt östlich angrenzende Bebauung und wird aufgrund des vorherrschenden gemischten Nutzungscharakters ebenfalls mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes bewertet.

Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Schutzbedürftigkeit angrenzender Baugebiete mit der Funktion Wohnen sowie der vorhandenen Vorbelastung durch Lärm wurde ein Emissionsmodell entwickelt. Dieses sieht Emissionskontingente für das geplante Sondergebiet (SO) vor: tagsüber 60 dB(A) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Die Berechnungen zeigen, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die geplante Nutzung der zulässige Bezugspegel tags im Aufpunkt 6 weitgehend ausgeschöpft wird. In den übrigen Aufpunkten werden diese um 5 dB(A) bis 14 dB(A) unterschritten.

Erfahrungsgemäß errechnet sich die höchste Geräuschbelastung im Zusammenhang mit der Nutzung der Ladezone des Lebensmittelmarktes, in den nächstgelegenen Bezugspunkten (5 – 7) unterschreiten auch mögliche Geräuschspitzen die zulässigen Vergleichswerte. In der Nachtzeit werden die zulässigen Bezugspegel durch Geräuschemissionen von Kühlanlagen ebenfalls eingehalten.

Neben der Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente wird zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Benutzung der Ladezonen (Anlieferung) sowie Markttöffnung in den Schutzzeiten (22.00 Uhr – bis 06.00 Uhr)

¹⁴⁾

Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) GbR: *Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" und zum Bebauungsplans "Vor der Plantage"*, 01/2016; Garbsen

ausgeschlossen. Des Weiteren ist im Durchführungsvertrag zu regeln, dass im Rahmen des Betriebs die Nutzung der Park- und Stellflächen in den Schutzzeiten verhindert wird.

Aus den Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ergeben sich Rahmenbedingungen, nach denen die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan "Vor der Plantage" geregelt wird. Im Ergebnis können auch dort die Schutzansprüche der Wohnnutzung unter Berücksichtigung bestehender und geplante Lärmemissionen sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die Planung des Nahversorgungszentrums Wolfsburger Straße, im Rahmen dessen die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich wird, ist auf der Wolfsburger Straße mit einer Steigerung der Lärmbelastung durch die vorhabenbezogene Verkehrszunahme von ca. 0,6 dB(A) bis 1,0 dB(A) auszugehen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage bei der Betrachtung zu berücksichtigen. Im Nahbereich der geplanten Ampel (Aufpunkt 1; siehe Abbildung) errechnet sich eine Pegelzunahme von bis zu 4 dB(A). Die Wahrnehmungsgrenze für Pegeländerungen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand der Wissenschaft zwischen 1,5 dB(A) und 2,5 dB(A). Da die signifikante Pegelzunahme bei einer Lichtsignalanlage nur im Nahbereich stattfindet und sich dann bei zunehmender Entfernung deutlich abschwächt, können die Auswirkungen der Planung in einer Entfernung von mehr als 100 m nicht mehr wahrgenommen werden.

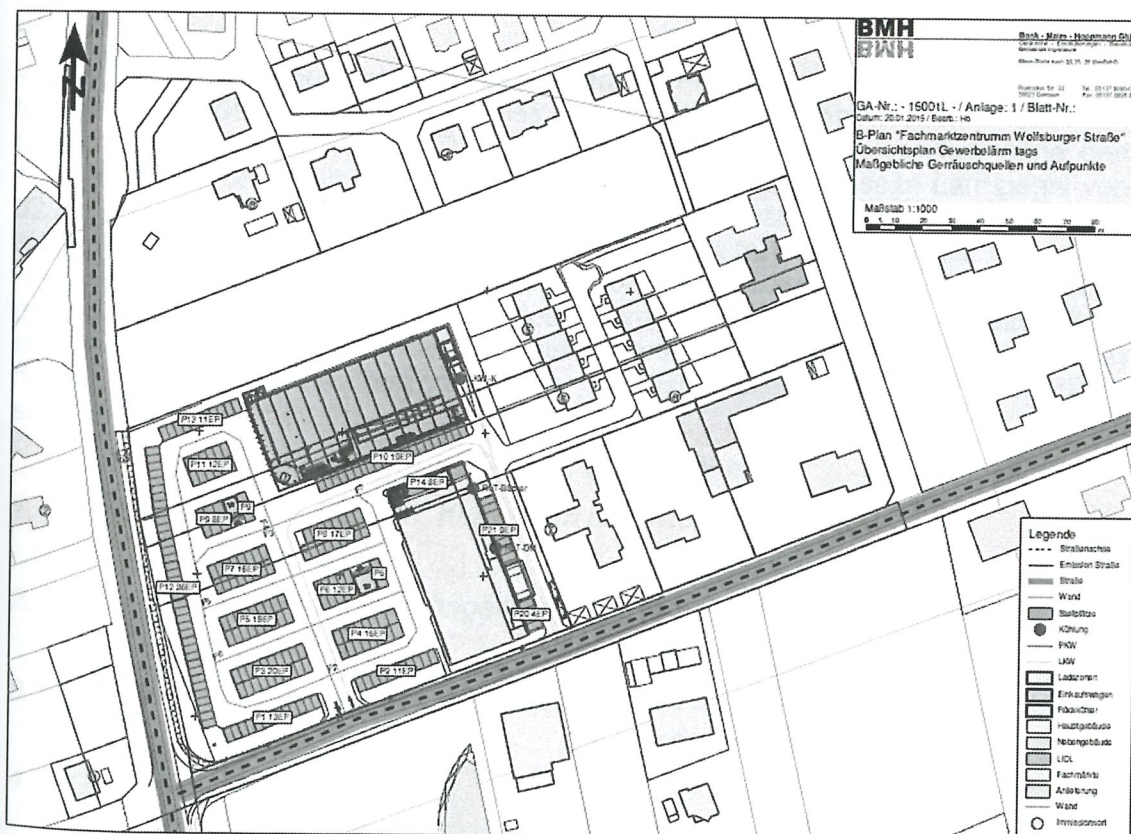


Abb.: Anlage 1 zum Schallgutachten – Immissionsorte

Für den **Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen** sind die Regelungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) heranzuziehen. In dieser Rechtsverordnung des Bundes ist u.a. ausgeführt:

"Anwendungsbereich"

(1) Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen- und Schienenwege).

(2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder

2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten." ¹⁵⁾

Die Errichtung einer Abbiegespur stellt für sich keine wesentliche Veränderung des Verkehrsweges dar, da es sich dabei nicht um einen durchgehenden Fahrstreifen handelt. Die Installation einer Lichtsignalanlage führt jedoch durch den Knotenpunkt-zuschlag im Nahbereich der geplanten Ampel zu einer Erhöhung des Bezugspegels um 4 dB(A).

Westlich des Knotenpunktes Wolfsburger Straße/ Fischersteg befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches der am stärksten betroffene Immissionsort (Aufpunkt 1; siehe Abbildung). Das schalltechnische Gutachten ermittelt ohne den Ausbau an der der Wolfsburger Straße zugewandten Fassadenseite Lärmpegel von 62,3 dB(A) tags und 54,9 dB(A) nachts für das 1. Obergeschoss. Nach dem erforderlichen Ausbau ergibt sich eine Pegelerhöhung von bis zu 4 dB(A) für die Tag- sowie Nachwerte. Durch die Errichtung der Linksabbiegespur sowie der Lichtsignalisierung erfolgt eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) sowie eine Überschreitung der maßgebenden Vorsorgegrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Immissionsschutzgrenzwerte für Mischgebiete werden deutlich überschritten:

Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	
57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
64 Dezibel (A)	54 Dezibel (A)
4. in Gewerbegebieten	
69 Dezibel (A)	59 Dezibel (A)

Entsprechend der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ergibt sich somit dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude. Auslöser dieser Erhöhung der Lärmwerte ist vordringlich die zu errichtende

¹⁵⁾

16. BImSchV

Lichtsignalanlage. Erst nach der Realisierung kann ermittelt werden, ob die prognostizierte Zunahme der Immissionsbelastung tatsächlich in diesem Umfang eingetreten ist. Die genauen Ansprüche können erst nach Vorliegen der abschließenden schalltechnischen Berechnungen ermittelt werden. Betroffene werden zwecks einer Objektbegehung durch einen Sachverständigen kontaktiert.

An den verbleibenden Gebäuden westlich und östlich der Wolfsburger Straße ist ebenfalls von einem Anstieg des Verkehrslärms auszugehen, welcher im unmittelbaren Knotenbereich der Wolfsburger Straße/ Fischersteg am größten ist, mit zunehmender Entfernung von diesem entsprechend abnimmt. Nach überschlägiger Überprüfung durch den Schallgutachter werden die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten, noch erfolgt ein Anstieg des Verkehrslärms um mehr als 3 dB(A). Auch für diese Bebauung gilt der Grundsatz, dass die tatsächlichen Auswirkungen erst nach dem Knotenumbau ermittelt werden können.

Damit ist ebenfalls offensichtlich, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) deutlich überschritten werden. Es handelt sich bei der Bebauung an der Wolfsburger Straße und der Landesstraße 290 um eine bestehende Gemengelage, in der bereits jetzt – ohne den Planfall – die schalltechnischen Orientierungswerte für den vorhandenen Gebietscharakter nicht eingehalten werden können (u. a. deshalb wird der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich aufgehoben). In der vorhandenen Situation ist unter Berücksichtigung der o. g. Gesichtspunkte von einem höheren Duldungspotential der zu schützenden sensiblen Nutzung sowie von einem geringeren Einwirkungspotential der emittierenden Nutzung (Straßenverkehr) auszugehen. Die 16. BImSchV richtet sich mit ihren Lärmgrenzwerten vom Grundsatz her nicht an bestehende Verkehrswege in die nicht erheblich Eingegriffen wird. Für bestehende Straßen sind die Bestimmungen der Lärmsanierung (VLärmSchR 97) maßgebend. Die dort genannten Bezugspegel werden eingehalten:

Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime, reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete

70 dB(A) tags 60 dB(A) nachts

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete

72 dB(A) tags 62 dB(A) nachts

Die Erhöhung der Lärmbelastung, durch den Knotenausbau und die Veränderung der Verkehrsströme, ist angemessen, um für das nördliche Stadtgebiet ein neues Nahversorgungszentrum zu etablieren. Betroffene, für die sich dem Grund nach durch die wesentliche Änderung des Verkehrsweges ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergeben könnte, wurden in einem eigenständigen Planverfahren über die Planung und diesen Sachverhalt informiert, es wurde eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Mauern, Wälle, etc.) werden aufgrund der örtlichen Situation in einer innerstädtischen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Die Stadt entscheidet sich daher im Falle der Erforderlichkeit zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen um eine Lärminderung zu erreichen. Dies wird mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

In den Emissionspunkten 3, 4 und 8 (siehe Abbildung) der bestehenden Bebauung entsteht durch den Planfall eine zusätzliche Belastung von höchstens 1 dB(A) durch das hinzukommende Verkehrsaufkommen, die damit in einem nicht wahrnehmbaren Bereich liegt. Die anstehenden Beurteilungspegel durch die bereits vorhandene Belastung ist hierbei von untergeordneter Bedeutung, da es sich hierbei nicht um neu geplante Nutzungen handelt. Im Bereich des angrenzenden geplanten Baugebietes

"Vor der Plantage" werden tagsüber die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet eingehalten. In der Nacht werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Ausnahmsweise werden im Plangebiet auch Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens zugelassen. In angrenzenden Gebieten mit höheren Schutzansprüchen können die entsprechenden Orientierungs- und Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden. Daher ist in Bezugnahme auf die Emissionskontingentierung davon auszugehen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch baulichen Schallschutz die gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Ergebnis durch die gewählte Vorgehensweise sichergestellt werden.

2.7 Boden

Durch die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters und Errichtung eines Fachmarktzentrums mit den dazugehörigen Nebenanlagen ist für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen von einer baulichen Inanspruchnahme mit hoher Versiegelungsrate auszugehen. Zur Herstellung einer ebenen Fläche, wie sie für solche Märkte nutzungsbedingt erforderlich ist, muss der nordöstliche Teil des Plangebietes um bis zu 4,5 m aufgefüllt werden. Aufgrund der bewegten Topographie ist es notwendig, das gesamte Planareal aufzuschütten. Die Höhenunterschiede werden durch Böschungen abgefangen. Entlang der Wolfsburger Straße soll durch eine Kombination aus Böschungen und Gabionen der Übergang zur Straße gestaltet werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei Aufschüttungen um bauliche Anlagen handelt, werden die erforderlichen Grenzabstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend beachtet.

Das erarbeitete Baugrund- und Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Gebäude über Streifen- bzw. Einzelfundamente unter Berücksichtigung der erforderlichen Geländeänderungen gegründet werden können. Diese sind gegen Bodenfeuchte abzudichten und die Grünflächen und Nebenanlagen so zu organisieren, dass anfallendes Oberflächenwasser von den baulichen Hauptanlagen ferngehalten wird.

Die entnommenen Bodenproben wurden chemisch analysiert um die Zusammensetzung und weitere Verwendbarkeit festzustellen. Der Untergrund ist nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden) als Einbauklasse Z0 einzuordnen werden und kann somit uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen

2.8 Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Kfz-Handel, die Bodenuntersuchungen und chemischen Analysen haben ergeben, dass der dort verwendete Asphalt stark mit Teer belastet ist. Es handelt sich damit um gefährlichen Abfall, dieser ist entsprechend zu entsorgen.

Weitere Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet, oder die für die Planung relevant wären, sind nicht bekannt.

2.9 Denkmalpflege

Weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung befinden sich Denkmale. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Funde und Befunde sind ggf. zu sichern.

2.10 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft einen Bereich in der Ortslage von Königslutter, nördlich der Bahntrasse, an der Wolfsburger Straße (L 290). Hier soll die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb der Ortslage von Königslutter ermöglicht werden. Der Altstandort befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße. Im Zuge der Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für den neuen Geschäftsstandort soll durch weitere Markflächen ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters und Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum sollen die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für den Lebensmittel-Discounter ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal ca. 1.450 m² vorgesehen. Die Fachmärkte wird ca. 1.350 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan von insgesamt ca. 1,96 ha Sondergebiet im Umfang von rd. 1,51 ha, ca. 0,01 ha private Grünfläche und ca. 0,44 ha Straßenverkehrsfläche fest.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm die Flächen parallel als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt werden.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/ Luft bei der Umsetzung der Planung kommen. Im Gegenzug wird die Stadt Königslutter durch die Planung die Versorgungssituation für das nördliche Stadtgebiet deutlich verbessern können und einen neues Nahversorgungszentrum etablieren.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁶⁾,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ¹⁷⁾ ¹⁸⁾,
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁹⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt, des Landschaftsplans und des Flä-

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
¹⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
¹⁸⁾ DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")
¹⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

chennutzungsplans sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Die Untersuchung der Flächen erfolgte zunächst über eine Luftbildauswertung die dann durch eine Augenscheinbestandsaufnahme der Flächen konkretisiert wurde. Die Begehung wurde Ende September durchgeführt.

Darüber hinaus wurde eine faunistische Potentialabschätzung²⁰⁾ für den Planbereich und angrenzenden Flächen erarbeitet.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festgesetzt. Der Ausgleich kann nur teilweise im Plangebiet erbracht werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche realisiert. Die Sicherung erfolgt über einen Vertrag.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der faunistischen Potentialabschätzung wurden bei der Bewertung der Tragweite des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur Ermittlung geeigneter Vorgehensweisen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugrunde gelegt.

Basis bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter sind, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc.

²⁰⁾

Planungsgemeinschaft Landschaftsplanung, Rekultivierung, Grünplanung (LaReG) GbR: *Faunistische Potentialabschätzung zur Erschließung der Fläche Autohaus / Acker im Bereich "Fischersteg"*, 2016; Braunschweig

3.2.1 Schutzgüter

a) Naturräumliche Schutzgüter

Das RROP stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich/ bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar, darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

Das Plangebiet ist teilweise einer intensiven baulichen Nutzung unterzogen, entlang des Fischerstegs befinden sich in umfangreichem Maß Gebäude und Freiflächen eines Kfz-Handels, der aufgegeben wurde. Die Brachfläche ist aufgrund der bereits einige Zeit zurückliegenden Nutzungsaufgabe mit einigen Gehölzen bestanden. Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Landesstraße gibt es auf der gesamten Länge einen Grünstreifen zu beiden Seiten. Nördlich des Plangebietes wird der bestehende Gehölzstreifen nicht in die Planung miteinbezogen. Der Vorhabenstandort ist auf allen Seiten von teilweise sensiblen Nutzungen umgeben.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt,
- Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm,
- MAP-Server NLWKN,
- Vor-Ort-Bestandsaufnahme.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,96 ha und weist eine Reihe verschiedener Biotoptypen auf. Alle sind durch die aktuellen Nutzungen stark überprägt.

Im Bereich des ehemaligen Kfz-Handels (ca. 0,8 ha entlang des Fischerstegs) wurden in erheblichem Ausmaß Versiegelungen vorgenommen, der zentrale Teilbereich ist hierbei vollständig überbaut worden (ca. 0,4 ha). Rund ein Dutzend mittellange Laub- und Nadelbäume befinden sich zur Eingrünung gruppiert um das aufgelassene Autohaus herum. Der westliche Teilbereich mit ca. 0,15 ha wird von einer landesstraßenbegleitenden Grünfläche eingenommen, die mit 2 jungen Laubbäumen bestanden ist jedoch aufgrund der Nähe zum vielbefahrenen Verkehrsweg und der erforderlichen Bewirtschaftung nur eine geringe Bedeutung aufweist. Der östliche Teilbereich (ca. 0,25 ha) ist bis auf ein kleines Nebengebäude des ehemaligen Kfz-Handels (Garagen) zur Hälfte mit mittelalten baum- und strauchartigen Gehölzen bestockt, zwischen den Gehölzgruppen haben sich Gräser ausgebreitet.

Neben den Flächen des Autohauses wird ein Teil der Landesstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen (ca. 0,36 ha), da hier der Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzen soll um eine Abbiegespur in den Fischersteg einzurichten. Die asphaltierten Fahrbahnen der Straßen sind für Arten und Lebensgemeinschaften nahezu ohne Bedeutung.

Des Weiteren werden für die Planung ca. 0,8 ha landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche zur Errichtung der Einzelhandelsflächen in Anspruch genommen. Der Acker ist neben der Agrarnutzung stark durch die Beeinträchtigungen der angrenzenden Landesstraße sowie der Wohn- und Gewerbenutzungen vorgeprägt.

Insgesamt sind die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen als erheblich vorgeprägt zu bewerten und eher für siedlungsgewohnte und störungsunempfindliche Arten geeignet. Diese Lebensräume sind auch in der näheren Umgebung überall vorhanden. Um Tatverbotsbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, wurde im Rahmen der Planung eine faunistische Potentialabschätzung durch ein Fachbüro erarbeitet.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Planbereich mit einer Grundbedeutung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit) da es sich um den vorhandenen Siedlungsbereich von Königslutter handelt. Eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor.

Als Zielkonzept fordert der Landschaftsrahmenplan für den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünstreifen die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit durch gegliederte Agrarlandschaft mit hohem Anteil an Kleinstrukturen und Dauervegetation. Im Besonderen ist hier die Pflege und Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestandes als Maßnahme formuliert worden.

*"Innerhalb des Vorhabengebietes ist mit dem Auftreten von Fledermäusen und Vögeln des Siedlungsbereiches sowie anspruchsloseren Vogelarten der Ackerflächen zu rechnen. Da es sich lediglich um ein vergleichsweise kleinflächiges, anthropogen stark vorbelastetes Gebiet handelt, werden umfangreiche Kartierungen von Fledermäusen sowie der Avifauna aber nicht als erforderlich angesehen."*²¹⁾

Ungeachtet dessen sollte auf Eingriffe in der Brut- und Setzzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte verzichtet werden.

Das bestehende Gebäude sowie ältere Gehölze im Plangebiet (Brusthöhendurchmesser ab 20 cm) könnten Winterquartiere für Fledermaus- und Vogelarten darstellen.²²⁾

Der Änderungsbereich gehört vom Grundsatz zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Bei den anliegenden Böden im Plangebiet handelt es sich aber fast ausschließlich um Pararendzina. Dieser Bodentyp ist sehr flachgründig, weshalb Vorkommen von Feldhamstern im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden können.²³⁾

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber vertikalen Strukturen auf (60 m bis 120 m Abstand). Da sich die schmalausgeprägte Ackerfläche deutlich im räumlichen Einflussbereich der Bebauung und Gehölzstruktur befindet (Abstände < 60 m), können Vorkommen von Feldlerchen ausgeschlossen werden.²⁴⁾

Die Flächen nördlich des geplanten Vorhabenstandortes sind durchgehend als Gehölzstreifen zu bewerten. Nordöstlich des Plangebietes, angrenzend an die geplante Wohnbebauung, ist dieser teilweise sogar als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anzusprechen und könnten einen wertvollen Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften darstellen. Allerdings ist in diesem Kontext nur mit Vorkommen siedlungsgewohnter und störungsunempfindlicher Arten zu rechnen, da die Gehölzfläche stark von den angrenzenden, siedlungstypischen Beeinträchtigungen geprägt ist (Bauliche Nutzungen,

21) ebd. S. 6
22) ebd. S. 5
23) ebd. S. 2
24) ebd. S. 5

Verlärmung, veränderte Freiflächenstruktur usw.). Dementsprechend konnten auch hier im Rahmen der fachlichen Begutachtung der umliegenden Gehölzbestände keine Greifvogelhorste oder auffällige Baumhöhlen ermittelt werden.²⁵⁾

Planung:

Der Bebauungsplan setzt auf den rd. 1,96 ha, 1,51 ha Sondergebiete, ca. 0,44 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,01 private Grünfläche. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO),
 - Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, diese kann durch Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen bis auf 0,95 (95%) überschritten werden. Dadurch wird eine Versiegelung von maximal rd. 1,44 ha planerisch vorbereitet,
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von rd. 0,04 ha.
- Private Grünfläche, ca. 0,01 ha,
- überwiegend bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,44 ha, die Festsetzung ermöglicht planungsrechtlich eine Versiegelung von 100 %.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Überplanung bisher teilweise unversiegelter Flächen mit Sondergebieten und Straßenverkehrsfläche, ist erfahrungsgemäß durch die intensive Inanspruchnahme mit einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Im Bereich der umfangreichen Versiegelungen des ehemaligen Kfz-Handels bzw. der bereits vorhandenen Straßenflächen werden durch die Planung keine Verschlechterungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades vorbereitet.

Neben den Festsetzungen von Sondergebieten und Straßenverkehrsfläche werden Grünflächen und Anpflanzfestzungen ausgewiesen um den neuen Marktstandort in das Ortsbild und in die Landschaft einzufügen, der Eingriff in den Naturhaushalt soll somit ebenfalls teilweise ausgeglichen werden. Hierdurch werden Teillebensräume geschaffen und planungsrechtlich gesichert. Diese Teillebensräume werden sich positiv auf die siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken. Aufgrund der o.g. Ausgangssituation werden durch die Planung vom Grundsatz her keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut vorbereitet.

Auf Eingriffe außerhalb der Brut- und Setzzeit soll verzichtet werden, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dies ist aufgrund wirtschaftlicher Zwänge und des angestrebten Zeitplans nicht immer möglich. Sollte die Entnahme von Gehölzen, Abriss von vorhandenen Gebäuden oder die Baufeldfreimachung nur innerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen können, wird vor dem Eingriff eine fachkundliche Kontrolle durchgeführt.

Da insbesondere das bestehende Gebäude sowie die älteren Gehölze im Plangebiet (Brusthöhendurchmesser ab 20 cm) Winterquartiere für Vögel- und Fledermausarten darstellen könnten, wird auch außerhalb der Brut- und Setzzeiten eine Fachkontrolle vor dem Abriss oder Entnahme durchgeführt. Sollte das Gebäude erst innerhalb der

²⁵⁾

ebd. S. 5

Brut- und Setzzeiten abgerissen werden können, werden vor Beginn dieser alle Zugänge nach Kontrolle auf vorhandene Fledermäuse und Vögel verschlossen und das Gebäude vor dem Abriss erneut auf Vorkommen kontrolliert. Sollten Bäume, die nicht erhalten werden können, nicht besetzte Höhlen oder Spalten aufweisen, werden diese noch vor Beginn der Brut- und Setzzeiten verschlossen.

Werden im Rahmen dessen Fledermausquartiere oder Brutplätze von Vogelarten vorgefunden, so werden diese durch die geeignete Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 ersetzt.

Die vorhandene Gehölzstruktur, nördlich an das Plangebiet angrenzend, wird insbesondere durch den steigenden Nutzungsgrad und Lärmimmissionen beeinträchtigt. Insgesamt ist jedoch aufgrund der bereits vorgeprägten Bestandssituation von keiner erheblichen Beeinträchtigung hinsichtlich der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Die faunistische Potentialabschätzung konnte für den Gehölzstreifen zur Zeit der Ortsbesichtigung ebenfalls keine besondere Bedeutung ermitteln. Unmittelbare Eingriffe für die Gehölze ergeben sich durch die Realisierung der Planung nicht.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Planbereich durch die baulichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen als stark überprägt zu werten. Im südlichen Teilbereich wurde durch das aufgegebene Autohaus nutzungsbedingt ein hohes Maß an Versiegelungen erzeugt, die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls vollständig versiegelt. Der nördliche Teilbereich sowie die dem Kfz-Handel zugeordneten Freiflächen des Plangebietes werden aktuell keiner baulichen Nutzung unterzogen.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Pararendzina bestimmt. Bei dem bereits ergangenen Baugrund- und Bodengutachten wurde festgestellt, dass in den beprobten Bereichen die obere Bodenschicht aus steifen bis halbfesten Schluff mit sandigen und tonigen Anteilen besteht und stellenweise Anteile aus Feinsand und Kalkstein enthält.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt, durch bauliche Inanspruchnahme, teilweise vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden im Planbereich sind durch die ehemalige Nutzung als Kfz-Handel gegeben. Der Asphalt ist stark teerhaltig und muss im Rahmen des Abbruchs fachgerecht entsorgt werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als erheblich beeinträchtigt, im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen als beeinträchtigt und im Zusammenhang mit den vorhandenen Grünflächen als nur wenig beeinträchtigt gewertet.

Planung:

In dem Sonderbaugebiet werden rd. 1,44 ha als maximal versiegelbare Fläche festgesetzt, die aber durch das Autohaus bereits vor der Planung überbaut war, auf rd. 0,04 ha davon werden Anpflanzfestsetzungen ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst weitestgehend bereits vorhandene Straßenverkehrsflächen im Umfang von rd. 0,44 ha. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan private Grünfläche entlang der Wolfsburger Straße und entlang der Anlieferungszufahrt fest.

Prognose:

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation wird das Schutzgut nur im Bereich der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt, da der Boden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird. Im Bereich vorhandener Versiegelungen wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt. Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als private Grünfläche und mit Anpflanzfestsetzungen aus, durch die hier entstehenden Gehölze wird die Bodenqualität, z. B. gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, deutlich verbessert.

Nach der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut WasserBestand:

Die natürliche Rate der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen, hydrogeologischen Karte als sehr gering bis gering eingeschätzt, da die vorhandenen Böden eine Versickerung des Oberflächenwassers weitestgehend verhindern. Das Grundwasser unterliegt im Bereich der Versiegelungen bereits einer erheblichen Beeinträchtigung. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund des Nährstoffeintrags von einer Gefährdung des Grundwassers und geringen Schutzfunktion der oberen Bodenschichten auszugehen. Im Bereich der Grünflächen und Gehölze weist ist die Grundwasserneubildungsrate nur eine geringfügige Beeinträchtigung auf.

Ca. 550 m nordwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes "Puritzmühle" (WSG 03154013101).

Ein Oberflächengewässer ist westlich des Änderungsbereiches vorhanden. Hier verläuft entlang der Wolfsburger Straße ein Graben mit dem Status eines Gewässers III. Ordnung. Der Straßenseitengraben der Landesstraße ist teilweise verrohrt und überbrückt um den Zugang der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Hinsichtlich der Bedeutung für den Naturhaushalt wird auf die gegebene technischer Bedeutung und den naturfernen Zustand verwiesen.

Planung:

In dem Sonderbaugebiet werden rd. 1,44 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,04 ha davon befinden sich Anpflanzungsfestsetzungen. Der Bebauungsplan erfasst weitestgehend bereits vorhandene Straßenverkehrsflächen im Umfang von rd. 0,44 ha. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan private Grünfläche entlang der Wolfsburger Straße und entlang der Anlieferungszufahrt fest.

Die Straßenseitengraben der Landesstraße wird teilweise mit Baugebieten überplant. Im Rahmen der Planung muss der Knotenpunkt neu gestaltet werden. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Planfeststellung. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde bei der Straßenausbauplanung berücksichtigt und eingeplant.

Prognose:

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation wird das Schutzgut nur im Bereich der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt. Im Bereich vorhandener Versiegelungen wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt. Die Flächen die bisher landwirtschaftlich genutzt waren werden weitestgehend versiegelt oder als

Grünfläche genutzt und reduzieren hierdurch deutlich die Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als private Grünfläche und mit Anpflanzfestsetzungen aus, durch die hier entstehenden Gehölze wird die Auflockerung des Bodens die Grundwasserneubildungsrate deutlich verbessert.

Aufgrund des bereits naturfernen Zustands des Straßenseitengrabens ist im Rahmen der Planung nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Nach der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche verbleiben für das Schutzgut voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für die Wasserschutzzone ergeben sich aufgrund der Entfernung des Plangebietes keine Veränderungen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Es gilt für das Plangebiet das Klima der bebauten Ortslage bzw. für das Schutzgut Klima und Luft ist der Bereich von keiner besonderen Bedeutung und aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsgrades sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen als bereits beeinträchtigt zu bewerten.

Der Landschaftsplan der Stadt weist eine hohe Kaltluftproduktivität im Nahbereich für die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Für Teile des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens werden sogar sehr hohe Kaltluftproduktionsraten angegeben. Im Bereich des Autohauses hingegen werden klimatisch belastete Siedlungsräume dargestellt die aber zu den Freiflächen hin in klimatische Komfortinseln übergehen.

Es ist also davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Flächen und Grünbereiche klimatisch von Bedeutung sind und in der Ortslage zur Kaltluftentstehung und zum Luftausgleich beitragen. In diesen Arealen ist die Funktion des Schutzgutes nur gering durch die umgebende Vorprägung und Nutzung (intensive Landwirtschaft) beeinträchtigt.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden überbaubare Flächen durch Anlagen und Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht. Es werden außerdem Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, diese sind von Versiegelungen freizuhalten. Nutzungsbedingt werden sich das Verkehrsaufkommen und die Überbauung negativ auf die das lokale Klima und die Kaltluftentstehung auswirken.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Versiegelungen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation wird die Funktion des Schutzgutes für den Naturhaushalt insbesondere im Bereich der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme erheblich verschlechtert. Im Bereich bereits vorhandener Versiegelungen wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt. Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche als private Grünfläche und mit Anpflanzfestsetzungen aus, durch die hier entstehenden Grünbereiche wird ein Beitrag zur Minimierung der Folgen der Planung für das Schutzgut geleistet.

Die ausgewiesenen klimatischen Funktionen im Landschaftsplan – Kaltluftproduktion und klimatische Komfortinsel – können vorhabebedingt nicht erhalten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und den Zielen der Planung, ein Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet zu entwickeln, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu vermeiden.

Es ist aber davon auszugehen, dass nach der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche für das Schutzgut in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Der Gehölzstreifen nördlich des Plangebietes wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen, hinsichtlich seiner hohen Bedeutung für die Kaltluftproduktion sind daher keine Verschlechterungen zu erwarten.

b) Schutzgut Mensch

Betrachtungs- und Untersuchungsgegenstand des Schutzgutes Mensch bei der Entwicklung des Sondergebietes ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung in den an das Plangebiet angrenzenden teilweise sensiblen Nutzungen sowie in der östlich geplanten Wohnbebauung. Maßgebliche Kriterien dabei sind im vorliegenden Fall der Lärm auf der Landesstraße sowie entstehender Verkehrs- und Betriebslärm aufgrund des zu verlagernden Lebensmittel-Discounters und Errichtung des Fachmarktzentrums.

Des Weiteren wurde die zu erwartende Entwicklung hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für die Erholung betrachtet.

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine teilweise baulich in Anspruch genommenen Fläche eines ehemaligen Kfz-Handels mit Freiflächen die dem zugeordnet sind sowie um straßenbegleitende Grünflächen und landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche, die nicht der Erholung dienen.

Planung:

Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Gegenstand der Untersuchungen war hier vordringlich die nördlich, westlich, und östlich bestehenden Wohn- und gemischten Nutzungen sowie die geplanten Wohngebiete. Ebenfalls wurde abschließend geklärt, wie aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet, die gesunden Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Dieses bildet die Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz in dem vorliegenden Bebauungsplan sowie in dem Bebauungsplan "Vor der Plantage" mit ÖBV der östlich angrenzenden aufgestellt wird, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Prognose:

Im Rahmen der Planung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, durch die Zunahme von Verkehrs- und Gewerbelärm, zu erwarten. Daher werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Das schalltechnische Gutachten dient als Grundlage für die Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeit der Marktbetriebe (Emissionskontingente) sowie zur Festlegung von Lärmpegelbereichen in dem benachbart geplanten Wohngebiet "Vor der Plantage" mit ÖBV. Die Einschränkung der Gewerbetätigkeit von Nahversorgungsmärkten in integrierten Lagen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen häufig nicht zu vermeiden, führt jedoch nicht zu einer

Entwertung des Standortes für Einzelhandelsmärkte. Die Stadt Königslutter und auch die zukünftigen Marktbetreiber begrüßen ausdrücklich die Nähe zur Kundschaft.

Der Gewerbelärm wurde für den abstrakten Planfall für die vorhandene und für die hinzukommenden Emissionsbelastungen betrachtet. Hierzu wurden anhand der angrenzend bestehenden sowie geplanten Nutzungen Immissionspunkte festgelegt. Diese stellen die für die Beurteilung maßgeblichen Aufpunkte dar. Die Punkte 1 und 2 liegen westlich der Wolfsburger Straße, der rechtskräftige Bebauungsplan "Fallersleber Straße" wird aufgehoben, daher wurde aufgrund der bestehenden Situation, der Vorbelastung und der Darstellung des Flächennutzungsplans (M) von den Schutzansprüchen eines Mischgebietes ausgegangen. Die Aufpunkte 3 und 4 im Baugebiet An der Plantage sowie 5, 6 und 8 der geplanten Wohnbebauung sind /werden durch die verbindlichen Bauleitplanungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Der Aufpunkt 7 ist die direkt östlich angrenzende Bebauung und wird aufgrund des vorherrschenden gemischten Nutzungscharakters ebenfalls mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes bewertet.

Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Schutzbedürftigkeit angrenzender Baugebiete mit der Funktion Wohnen sowie der vorhandenen Vorbelastung durch Lärm wurde ein Emissionsmodell entwickelt. Dieses sieht Emissionskontingente für das geplante Sondergebiet (SO) vor: tagsüber 60 dB(A) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Die Berechnungen zeigen, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die geplante Nutzung der zulässige Bezugspegel tags im Aufpunkt 6 weitgehend ausgeschöpft wird. In den übrigen Aufpunkten werden diese um 5 dB(A) bis 14 dB(A) unterschritten.

Erfahrungsgemäß errechnet sich die höchste Geräuschbelastung im Zusammenhang mit der Nutzung der Ladezone des Lebensmittelmarktes, in den nächstgelegenen Bezugspunkten (5 – 7) unterschreiten auch mögliche Geräuschspitzen die zulässigen Vergleichswerte. In der Nachtzeit werden die zulässigen Bezugspegel durch Geräuschemissionen von Kühlanlagen ebenfalls eingehalten.

Neben der Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente wird zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Benutzung der Ladezonen (Anlieferung) sowie Markttöffnung in den Schutzzeiten (22.00 Uhr – bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen. Des Weiteren ist im Durchführungsvertrag zu regeln, dass im Rahmen des Betriebs die Nutzung der Park- und Stellflächen in den Schutzzeiten verhindert wird.

Aus den Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ergeben sich Rahmenbedingungen, nach denen die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan "Vor der Plantage" geregelt wird. Im Ergebnis können auch dort die Schutzansprüche der Wohnnutzung unter Berücksichtigung bestehender und geplante Lärmemissionen sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die Planung des Nahversorgungszentrums Wolfsburger Straße, im Rahmen dessen die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich wird, ist auf der Wolfsburger Straße mit einer Steigerung der Lärmbelastigung durch die vorhabenbezogene Verkehrszunahme von ca. 0,6 dB(A) bis 1,0 dB(A) auszugehen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage bei der Betrachtung zu berücksichtigen. Im Nahbereich der geplanten Ampel (Aufpunkt 1; siehe Abbildung) errechnet sich eine Pegelzunahme von bis zu 4 dB(A). Die Wahrnehmungsgrenze für Pegeländerungen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand der Wissenschaft zwischen 1,5 dB(A) und 2,5 dB(A).

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

Da die signifikante Pegelzunahme bei einer Lichtsignalanlage nur im Nahbereich stattfindet und sich dann bei zunehmender Entfernung deutlich abschwächt, können die Auswirkungen der Planung in einer Entfernung von mehr als 100 m nicht mehr wahrgenommen werden.

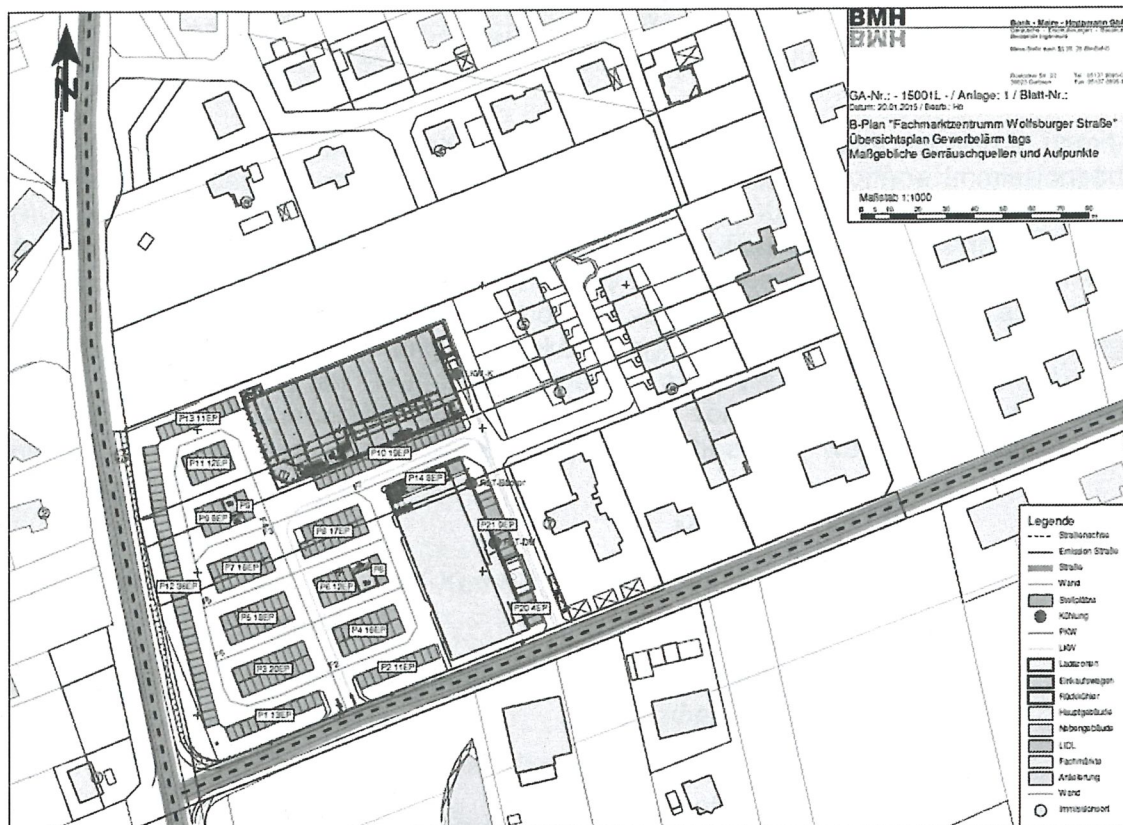


Abb.: Anlage 1 zum Schallgutachten – Immissionsorte

Für den **Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen** sind die Regelungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) heranzuziehen. In dieser Rechtsverordnung des Bundes ist u.a. ausgeführt:

"Anwendungsbereich

(1) Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen- und Schienenwege).

(2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder

2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A)

*am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten."*²⁶⁾

Die Errichtung einer Abbiegespur stellt für sich keine wesentliche Veränderung des Verkehrsweges dar, da es sich dabei nicht um einen durchgehenden Fahrstreifen handelt. Die Installation einer Lichtsignalanlage führt jedoch durch den Knotenpunktzuschlag im Nahbereich der geplanten Ampel zu einer Erhöhung des Bezugspegels um 4 dB(A).

Westlich des Knotenpunktes Wolfsburger Straße/ Fischersteg befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches der am stärksten betroffene Immissionsort (Aufpunkt 1; siehe Abbildung). Das schalltechnische Gutachten ermittelt ohne den Ausbau an der der Wolfsburger Straße zugewandten Fassadenseite Lärmpegel von 62,3 dB(A) tags und 54,9 dB(A) nachts für das 1. Obergeschoss. Nach dem erforderlichen Ausbau ergibt sich eine Pegelerhöhung von bis zu 4 dB(A) für die Tag- sowie Nachwerte. Durch die Errichtung der Linksabbiegespur sowie der Lichtsignalisierung erfolgt eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) sowie eine Überschreitung der maßgebenden Vorsorgegrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Immissionsschutzgrenzwerte für Mischgebiete werden deutlich überschritten:

Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	
57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
64 Dezibel (A)	54 Dezibel (A)
4. in Gewerbegebieten	
69 Dezibel (A)	59 Dezibel (A)

Entsprechend der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ergibt sich somit dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude. Auslöser dieser Erhöhung der Lärmwerte ist vordringlich die zu errichtende Lichtsignalanlage. Erst nach der Realisierung kann ermittelt werden, ob die prognostizierte Zunahme der Immissionsbelastung tatsächlich in diesem Umfang eingetreten ist. Die genauen Ansprüche können erst nach Vorliegen der abschließenden schalltechnischen Berechnungen ermittelt werden. Betroffene werden zwecks einer Objektbegehung durch einen Sachverständigen kontaktiert.

An den verbleibenden Gebäuden westlich und östlich der Wolfsburger Straße ist ebenfalls von einem Anstieg des Verkehrslärms auszugehen, welcher im unmittelbaren Knotenbereich der Wolfsburger Straße/ Fischersteg am größten ist, mit zunehmender Entfernung von diesem entsprechend abnimmt. Nach überschlägiger Überprüfung durch den Schallgutachter werden die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten, noch erfolgt ein Anstieg des Verkehrslärms um mehr als 3 dB(A). Auch für diese Bebauung gilt der Grundsatz, dass die tatsächlichen Auswirkungen erst nach dem Knotenumbau ermittelt werden können.

²⁶⁾

16. BImSchV

Damit ist ebenfalls offensichtlich, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) deutlich überschritten werden. Es handelt sich bei der Bebauung an der Wolfsburger Straße und der Landesstraße 290 um eine bestehende Gemengelage, in der bereits jetzt – ohne den Planfall – die schalltechnischen Orientierungswerte für den vorhandenen Gebietscharakter nicht eingehalten werden können (u. a. deshalb wird der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich aufgehoben). In der vorhandenen Situation ist unter Berücksichtigung der o. g. Gesichtspunkte von einem höheren Duldungspotential der zu schützenden sensiblen Nutzung sowie von einem geringeren Einwirkungspotential der emittierenden Nutzung (Straßenverkehr) auszugehen. Die 16. BImSchV richtet sich mit ihren Lärmgrenzwerten vom Grundsatz her nicht an bestehende Verkehrswege in die nicht erheblich Eingegriffen wird. Für bestehende Straßen sind die Bestimmungen der Lärmsanierung (VLärmSchR 97) maßgebend. Die dort genannten Bezugspegel werden eingehalten:

Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime, reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete

70 dB(A) tags 60 dB(A) nachts

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete

72 dB(A) tags 62 dB(A) nachts

Die Erhöhung der Lärmbelastung, durch den Knotenausbau und die Veränderung der Verkehrsströme, ist angemessen, um für das nördliche Stadtgebiet ein neues Nahversorgungszentrum zu etablieren. Betroffene, für die sich dem Grund nach durch die wesentliche Änderung des Verkehrsweges ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergeben könnte, wurden in einem eigenständigen Planverfahren über die Planung und diesen Sachverhalt informiert, es wurde eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Mauern, Wälle, etc.) werden aufgrund der örtlichen Situation in einer innerstädtischen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Die Stadt entscheidet sich daher im Falle der Erforderlichkeit zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen um eine Lärminderung zu erreichen. Dies wird mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

In den Emissionspunkten 3, 4 und 8 (siehe Abbildung) der bestehenden Bebauung entsteht durch den Planfall eine zusätzliche Belastung von höchstens 1 dB(A) durch das hinzukommende Verkehrsaufkommen, die damit in einem nicht wahrnehmbaren Bereich liegt. Die anstehenden Beurteilungspegel durch die bereits vorhandene Belastung ist hierbei von untergeordneter Bedeutung, da es sich hierbei nicht um neu geplante Nutzungen handelt. Im Bereich des angrenzenden geplanten Baugebietes "Vor der Plantage" werden tagsüber die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet eingehalten. In der Nacht werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Ausnahmsweise werden im Plangebiet auch Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens zugelassen. In angrenzenden Gebieten mit höheren Schutzansprüchen können die entsprechenden Orientierungs- und Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden. Daher ist in Bezugnahme auf die Emissionskontingentierung davon auszugehen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch baulichen Schallschutz die gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Ergebnis durch die gewählte Vorgehensweise sichergestellt werden.

Im Bereich der Funktion des Bereiches für die Erholung werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

c) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark (Schutzgebiet) "Elm-Lappwald" (NP NDS 11) der den gesamten Siedlungskörper von Königslutter einschließt. Das Plangebiet wird dem ostbraunschweigischen Hügelland zugeordnet. Bedingt durch die bereits bestehende bauliche Nutzung ist das Plangebiet teilweise dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Bei dem Planbereich handelt es sich in weiteren Teilen um ein Areal, welches aufgrund seiner geringen Größe und seiner innerörtlichen Lage nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild aufweist.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Landschaftserleben für den Planbereich als stark eingeschränkt.

Der zu überplanende Bereich besteht aus einem brachliegenden Autohaus und einem Acker, die angrenzenden Flächen weisen eine sehr inhomogene Bebauungsstruktur ohne nennenswerten gestalterischen Charakter auf. Die Bedeutung des Betrachtungsraums für das Ortsbild ist daher ebenfalls nur sehr gering zu bewerten.

Planung:

Durch die Planung soll ein Lebensmittel-Discounter verlagert und ein Fachmarktzentrum mit den zugeordneten Stellflächen neu errichtet werden. Durch die geplante Begrünung und die festgesetzte zulässige, maximale Gebäudehöhe soll das Vorhaben eine angemessene Einbindung in das Ortsbild erhalten. Die Planung ermöglicht an dieser Stelle eine brachliegende Fläche im innerörtlichen Bereich von Königslutter in die Neugestaltung eines Nahversorgungszentrums mit einzubeziehen.

Prognose:

Durch die Lage im vorhandenen Siedlungsgefüge ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Naturpark "Elm-Lappwald" gehen von der vorliegenden Aufstellung ebenfalls keine Verschlechterungen erheblicher Natur aus

Das Planareal weist eine bewegte Topographie auf, vorhabenbedingt muss das Plangebiet fast vollständig aufgeschüttet werden. für Einzelhandelsmärkte ist eine Fläche mit möglichst geringem Gefälle nutzungsbedingt erforderlich. Andere Varianten, dass Planum herzustellen, wurden geprüft, stellten sich aber für die Entwicklung des Areals nicht als zielführend heraus. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung für das Ortsbild erheblich vorgeprägt. Es handelt sich bei der Umgebung um die bebaute Ortslage von Königslutter. Direkt angrenzende Gebäude befinden sich östlich bzw. südlich des Fischerstegs (die Wolfsburger Straße bildet ebenso wie der Gehölzstreifen eine Barriere für die Betrachtung der Ortsbildentwicklung). Diese weisen i.d.R. eine Mehrgeschossigkeit auf und sind hinsichtlich des Gebietscharakters von gewerblichen Gebäudetypen geprägt. Entlang der Wolfsburger Straße wird das Ortsbild zudem durch Böschungen und Wälle bestimmt. Unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangssituation sowie durch die Maßnahmen zur Minimierung die ergriffen werden (Eingrünung, Höhenfestsetzung), wird kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut vorbereitet. Die Stadt erachtet den vorbereiteten Eingriff in das Ortsbild für angemessen um einen Nahversorgungsschwerpunkt für das nördliche Stadtgebiet zu entwickeln.

d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Denkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

Das natürliche, standortgebundene, landwirtschaftliche Ertragspotential der Flächen wird in den interaktiven Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie als gering eingeschätzt.

Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form von Baugebieten für großflächigen Einzelhandel in der Stadt geschaffen. Somit kann sichergestellt werden, dass insbesondere für den nördlichen Teil des Stadtgebietes ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden kann.

Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche zu kompensieren.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen, vorbereitet. Das geplante Nahversorgungszentrum wird sowohl zu einer Zunahme der Belastung durch Gewerbelärm als auch durch Verkehrslärm führen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, diese kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz und Einschränkung der Gewerbetätigkeit (Emissionskontingente) erforderlich werden. Des Weiteren besteht durch den geplanten Knotenumbau an der Wolfsburger Straße/ Fischersteg für die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz (siehe Kap. 2.6). Im Ergebnis werden durch die getroffenen Festsetzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im Ergebnis verbleiben für das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.2.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"²⁷ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

²⁷⁾

Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes des Bestandes-/ der Planung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Versiegelte Fläche – ehem. Autohaus (X)	0,4	0	0	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"; 1,51 ha			
Scher- und Trittrasen (GR)	0,21	1	0,21	Versiegelbare Flächen – GRZ inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,95 (X)	1,43	0	0
Baum- und strauchartige Gehölze mit Extensivrasen; 0,25 ha				Anpflanzfestsetzungen Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (A) (HSE)	0,02	3	0,06
50 % Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)	0,13	3	0,39	Anpflanzfestsetzungen Scher- und Trittrasen (mit Einzelbäumen (B) (GR)	0,02	1	0,02
50 % Extensivrasen (GRA)	0,12	2	0,24	Freifläche - unversiegelt (TF)	0,04	1	0,04
12 Einzelbäume mittleren Alters (HE)		3	0,27	18 Einzelbäume (HE) á 10 m ²		2	0,04
2 junge Einzelbäume (HE) á 10 m ²		2	0,004	Private Grünfläche – heimische Laubgehölze (HS)	0,01	2	0,02
Acker (A)	0,8	1	0,8	Straßenverkehrsfläche (X)	0,44	0	0
Straßenverkehrsfläche (x)	0,30	0	0				
Summe	1,96		1,91	Summe:	1,96		0,18
Flächenwert der Bestandsflächen(Ist- Zustand) Σ			1,91	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,18
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				1,91			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,18			
=				- 1,73			

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/ Luft vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind. Ein besonderer Schutzbedarf einzelner Schutzgüter, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann, wie z. B. besonders naturnahe oder nur wenig beeinträchtigte Böden, Trinkwasservorkommen mit nur geringmächtigen und durchlässigen Deckschichten und Lufttransportschneisen wurde nicht ermittelt.

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,18 Werteinheiten ²⁸⁾ (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 1,91 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 1,73 Werteinheiten. Dieses ist durch externe Maßnahmen auszugleichen.

Zusätzlich sind im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften als Ausgleich für den Abriss des Gebäudes und Entnahme von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten geeignete Nistkästen für Fledermäuse und Vogelarten im Verhältnis 1:3 im Stadtgebiet zu errichten.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich am Rieseberger Moor. Hier wird durch die Kreisgruppe Helmstedt des Bundes für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) die Aufwertung einer Ackerfläche (Wertigkeit I), welche aus der Nutzung genommen wird, zu einer Seggetal-Vegetation vorgenommen (Wertigkeit von V). 4.325 m² sollen zur Kompensation der Planung herangezogen werden, dies entspricht aufgrund der Wertstufenerhöhung einem Ausgleich von 1,73 Werteinheiten bezogen auf das Flächenmaß Hektar (17.300 m²). Die Sicherung erfolgt über einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem BUND.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung:

Die Stadt plant, ein Sondergebiet für die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters sowie Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum im innerörtlichen Bereich von Königslutter auszuweisen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Großraums Braunschweig ist die Stadt Königslutter am Elm als Grundzentrum festgelegt und hat die Aufgabe, die Versorgungseinrichtungen zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der eine innerörtliche Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters an diese Stelle planungsrechtlich absichert, kann eine Inanspruchnahme der Flächen im Rahmen dieser Planung nicht vermieden werden. Am Altstandort sind keine Flächenreserven vorhanden um den bedarfsgerechten Ausbau zu realisieren. Zusätzlich soll im Zuge der Beanspruchung der Vorhabenstandort durch die Ergänzung eines Fachmarktzentrums Nahversorgungszentrum insbesondere für das nördliche Stadtgebiet entwickelt werden. Am Altstandort wird eine Nutzung der Flächen für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Die nun anstehende Verlagerung des Lebensmittel-Discounters nach Norden wird durch das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt bereits vorkonstruiert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und neuer Ordnungsvorstellungen wird das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt teilfortgeschrieben. Es wird um das geplante Nahversorgungszentrum ergänzt, die Fachmarktagglomeration am Kupfermühlenberg wird entfallen. Die Stadt verfolgt hiermit eine bereits seit längerer Zeit angestrebte Entwicklung. Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters an der Wolfsburger Straße sowie Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum sollen in Königslutter die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Ergebnis soll ein neues Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet entstehen.

²⁸⁾

Bezogen auf das Flächenmaß Hektar (ha).

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind teilweise bereits baulich vorgeprägt und befinden sich im Siedlungsbereich von Königslutter oder werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertigere Bereiche zur Realisierung der Planungsziele. Des Weiteren kann im Rahmen der Planung das Areal des ehemaligen Kfz-Handels einer Nachnutzung zugeführt werden.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Minimierung:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser vollständig durch Retentionsräume auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben. Somit wird die abflussmindernde Wirkung der Fläche durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen und Grünflächen entstehen Bereiche, die von Versiegelungen freizuhalten sind und somit dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Diese bieten als siedlungsnahen Biotoptypen Teillebensräume für siedlungsgewohnte Tierarten.

- Kompensation:

In den Bereichen, in denen eine erstmalige bauliche Beanspruchung erfolgt, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Vorhabenbedingt wird es durch die Zunahme von Emissionen zusätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft kommen. Diese können nicht vermieden werden und sind daher auszugleichen. Die Kompensation erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche erbracht. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme, die vom BUND der Kreisgruppe Helmstedt umgesetzt wird, die Zuordnung wird vertraglich gesichert.

b) Schutzgut Mensch

- Minimierung:

Durch die Planung werden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Emissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm verursacht. Deshalb wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Zuge dessen wurden passive Schallschutzmaßnahmen und Einschränkungen der Gewerbetätigkeit der zukünftigen Marktbetreiber festgesetzt.

- Kompensation:

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

c) Landschaftsbild

- Minimierung:

Die Wahl des Plangebietes in einem Bereich mit einer geringen Bedeutung für landschaftsbild- bzw. ortsbildprägenden Funktionen wird als Minimierungsmaßnahme bewertet.

Zur guten Einbindung des neuen Nahversorgungszentrums in das Ortsbild setzt der Bebauungsplan Anpflanzungen und Grünfläche sowie eine maximale Gebäudehöhe fest. Im Rahmen der wirtschaftlichen Zwänge solcher Marktstandorte entspricht die Höhenentwicklung der Höhen der Gewerbenutzungen südlich des Plangebietes entlang der Wolfsburger Straße.

Zusätzlich wird durch weitere Eingrünungen und Blendschutzanlagen in den Randbereichen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt werden, die Einbindung des geplanten Nahversorgungszentrums in das Ortsbild sichergestellt. Im Rahmen der Realisierung soll eine Aufschüttung nahezu des gesamten Plangebietes vorgenommen werden. Die somit entstehenden Höhenunterschiede werden nach Westen und Norden durch Böschungen abgefangen. Zusätzlich erfolgen entsprechende Bepflanzungen. An der Wolfsburger Straße wird zusätzlich eine Gestaltung durch Gabionen vorgenommen, wies es den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist. Damit soll eine gute Einbindung in das Ortsbild vorzunehmen.

- Kompensation:

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe, durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Ausgangssituation sowie durch vorhandene Prägung des Planareals durch die Neugestaltung im Rahmen der Realisierung das Nahversorgungszentrum in das Ortsbild integriert werden kann. Negative städtebauliche Folgen im Sinne einer grob unangemessenen, ästhetischen Wirkung sind nicht zu erwarten.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiter durch die Brachfläche des ehemaligen Kfz-Handels sowie durch die Ackernutzung geprägt werden. Es wäre für den südlichen Teilbereich, der nach § 34 BauGB zu bewerten ist, jederzeit eine Wiederaufnahme der Altnutzung oder einer entsprechenden Nachnutzung möglich. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Außenbereich zu bewerten und würden daher voraussichtlich weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Da der Marktbetreiber eine innerörtliche Verlagerung des Verbrauchermarktes an diese Stelle beabsichtigt, gibt es zur Inanspruchnahme der Fläche keine sinnvolle Alternative. Bei der Realisierung des Vorhabens ist die ergänzende Inanspruchnahme durch ein Fachmarktzentrum sinnvoll, um entsprechende wirtschaftliche Synergien auszunutzen und einen Nahversorgungszentrum zu etablieren.

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt konstruiert die nun anstehende Verlagerung bereits vor. Die Teilfortschreibung des Konzeptes weist das Areal als Nahversorgungsschwerpunkt für das nördliche Stadtgebiet aus, die Standortdiskussion hat somit bereits auf dieser Ebene stattgefunden.

Der gewählte Ort qualifiziert sich für die geplante Inanspruchnahme durch die problemlose Erschließung über die Straße Fischersteg und die innerörtliche Lage. Aufgrund der derzeitigen Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht keinen wertvollen Bereich dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf wertvollere Bereiche.

Die Größe und Ausformung des Baugebietes sowie die Lage der Erschließung und die sich daraus ergebenden Positionen der Parkplatzflächen wurden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen um die erforderlichen Anlagen zu ermöglichen. Sie befördern eine Freihaltung der direkt an Straßen angrenzenden Bereiche durch Festsetzungen von Flächen die nicht überbaut werden können.

Grünflächen und Bereiche für Anpflanzfestsetzungen befinden sich funktionsbedingt am Rand des Geltungsbereiches und somit des Baugebietes zur Gestaltung der Übergänge zu anderen Nutzungen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm, Themenkarten des NLWKN und LBEG) sowie städtebauliche Planungen (Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet und örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt. Aufgrund des jeweiligen Maßstabes der Planungen lassen sich hinreichend genaue Aussagen treffen. Zu den Planungsinhalten Verkehrsentwicklung, Immissionsschutz, Artenschutz, Boden- und Grundwasserschutz, Einzelhandel wurden Fachbeiträge in Form von Untersuchungen und Gutachten eingeholt.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

-Baugrund- und Bodengutachten

Zur Erstellung des Gutachtens über den Boden und den Baugrund wurden 13 Kleinrammbohrungen (KRB 36/60 nach DIN EN ISO 22475-1) in einer Tiefe von bis zu 5 m verteilt auf die geplanten Fachmarktf Flächen niedergebracht. Die Böden wurden bei der Entnahme der Proben durch Fingerprobe angesprochen. Die Bohrlöcher wurden temporär verrohrt und nach Abschluss der Bohrarbeiten die Grundwasserstände mit dem Lichtlot gemessen.

Am Bohrgut wurden im bodenmechanischen Labor des Gutachters Untersuchungen zur Kennzeichnung der Böden und Bestimmung von Bodenkennwerten durchgeführt. Zudem wurden Mischproben erstellt und diese chemisch analysiert. Die Ansatzhöhen der Kleinrammbohrungen wurden von dem Gutachter einnivelliert und auf Meter über Normalnull bezogen. Als Höhenbezugspunkt diente der Kanaldeckel auf der Zufahrt zum Gelände auf dem Fischersteg. Nach dem Kanalbestand liegt der Kanaldeckel bei 119,66 Meter über Normalnull.

Im bodenmechanischen Labor wurden an ausgewählten Proben des Bohrgutes die Korngrößenverteilungen nach DIN 18123 bestimmt. Die angetroffenen Böden werden nach:

- DIN 18196 Erdbau, Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke,
- DIN 18300 Erdarbeiten, Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB Teil C),
- ZTV E-StB 09 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau

klassifiziert.

Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurden in den Bohrlöchern die Grundwasserstände eingemessen.

Um Aussagen zur Verwertung bzw. Entsorgung der Böden treffen zu können, die im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben werden könnten, wurden zwei Mischproben gebildet, die auf die Parameter nach LAGA, TR Boden 2004, Tabelle II. 1.2-4/-5 im Feststoff und Eluat (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Bodenmaterial), untersucht wurden. Eine der Mischproben wurde aufgrund von Auffälligkeiten nach der "Richtlinie für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauphosphat im Straßenbau (RuVA-StB 01)" untersucht. Sie wurde zudem auf ihren Asbestgehalt nach TRGS 517/BIA 7487 analysiert.

Gründungseigenschaften: die Berechnung der Bemessungswerte des Sohlwiderstandes erfolgt über Grundbruch- und Setzungsberechnungen nach dem EC 7 (EN 1997) mit den Bodenkennwerten.

-Faunistische Potentialabschätzung

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich relevant und wurden nachgesucht. Grundlage für die Bedeutung ist die im betroffenen Bereich vorhandene Biotopstruktur und der Charakter des betroffenen Landschaftsraums. Davon ist abhängig, aus welchen Tiergruppen Artenvorkommen überhaupt zu erwarten sind. Für welche im Wirkraum (potentiell) auftretenden Arten im Einzelnen mit Auswirkungen zu rechnen ist, hängt weiterhin davon ab,

ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden sind und welche Funktion der Bereich als Jagd-, Balz-, Nahrungs- oder Rastgebiet für diese Tierarten hat.

Zur konkreten Aufnahme der bestehenden Biotoptypen wurde eine Ortsbegehung durch den Fachplaner durchgeführt.

Des Weiteren wurden anhand von Umweltkarten die im Plangebiet vorhandenen Bodentypen und somit die Eignung für Arten mit unterirdischen Teillebensräumen (Feldhamster) ermittelt.

-Einzelhandel

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im September 2015 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der Einzelhandelsflächen,
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben,
- Erfassung aller vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe,
- Branchenmix (32 Sortimente, Zusammenfassung auf 15 cima Warengruppen),
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser),
- Bewertung der Nahversorgungssituation,
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung,
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten,
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf (siehe Gutachten).

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl,
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %,
- (Bundesdurchschnitt = 100 %),
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2015):
 - Periodischer Bedarf: 2.972 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.696 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.668 € /Einwohner p. a.

- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner \times Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ).

-Verkehrsuntersuchung

Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die o.g. Nutzungen abgeschätzt. Dieser Prognose wird der zu ermittelnde Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben überlagert (Verkehrsmengen, Schwerverkehrs-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

Für die Anbindung des Marktes an den Fischersteg und die Anbindung des Fischersteiges an die Wolfsburger Straße wurde die Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt.

Der Bewertung und den Ergebnissen wurden weiterhin die folgenden einschlägigen Normen, Erhebungen und Richtlinien zu Grunde gelegt:

- Verkehrsverflechtungsprognose 2030, BVU, Intraplan, IVV, Planco 2014,
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2015,
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), FGSV Köln, 2006,
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), FGSV Köln, Ausg. 2010,
- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), FGSV Köln, Ausg. 2002,
- Webseite Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Abgerufen Dez. 2015.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum wurden durch eine automatische Verkehrszählung auf der L 290 und eine Knotenstromzählung am Knoten Wolfsburger Straße/ Fischersteg am Dienstag, den 01.12.2015 in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr ermittelt. Hierbei wurden die Verkehrsmengen getrennt nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart (Längensklassen) in 15-Minuten-Intervallen aufgenommen. Anhand von Tagesganglinien und Hochrechnungsfaktoren wurden aus den Zählwerten die Verkehrsbelastungen eines mittleren Werktages ermittelt.

Die zukünftigen Verkehrsmengen lassen sich aus der geplanten Nutzung mit Hilfe von Erfahrungs- und Kennwerten sowie Literaturquellen ableiten.

Des Weiteren wurden bei der Prognose über die Verkehrsentwicklung im Bereich des Knotenpunktes anstehende Entwicklungen durch neue Wohn- und Gewerbegebiete östlich und südlich der Fachmarktfächen überschlägig ermittelt und in der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

-Schalltechnisches Gutachten

Bei den schalltechnischen Berechnungen wird die „Plan gegebene“ Geräusch-Vorbelastung durch südlich gelegene Gewerbegebiete sowie einen südöstlich des Fachmarktzentrums ansässigen Dachdeckerbetrieb beachtet.

Darüber hinaus wird aufgrund der Steigerung der Verkehrsbelastung maßgeblicher Straßenzüge eine Aussage zu den Verkehrslärmimmissionen der am stärksten betroffenen Bebauung getroffen. Hierbei wird die notwendige Errichtung einer Lichtsignalanlage berücksichtigt. Ergänzend werden auch die „baulichen Eingriffe“ in die Wolfsburger Straße (Linksabbiegespur) bewertet.

Bezüglich möglicher Emissionsbeschränkungen sind die im Plangebiet zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente ermittelt wurden. Es werden unter Beachtung der aktuellen DIN 4569 Vorschläge zur Lärmkontingentierung des betrachteten Plangebiets gemacht.

Der Beurteilung der Geräuschsituation sind die Regelungen der VVBauG i.V. mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 zugrunde gelegt wurden. Im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen werden die Regelungen der TA Lärm beachtet, bezüglich der Verkehrslärmimmissionen werden die Regelungen der 16.BImSchV beachtet. Soweit Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen sind, sind mögliche Lärminderungsmaßnahmen untersucht und dargestellt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft einen Bereich in der Ortslage von Königslutter, nördlich der Bahntrasse, an der Wolfsburger Straße (L 290). Hier soll die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb der Ortslage von Königslutter ermöglicht werden. Der Altstandort befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße. Im Zuge der Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für den neuen Geschäftsstandort soll durch weitere Marktflächen ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters und Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum sollen die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für den Lebensmittel-Discounter ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal ca. 1.450 m² vorgesehen. Der Fachmarkt wird ca. 1.350 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan von insgesamt ca. 1.96 ha Sondergebiet im Umfang von rd. 1,51 ha, ca. 0,01 ha private Grünfläche ca. 0,44 ha Straßenverkehrsfläche fest.

Das Plangebiet ist teilweise einer intensiven baulichen Nutzung unterzogen, entlang des Fischerstegs befinden sich in umfangreichem Maß Gebäude und Freiflächen eines Kfz-Handels, der aufgegeben wurde. Die Brachfläche ist aufgrund der bereits einige Zeit zurückliegenden Nutzungsaufgabe mit einigen Gehölzen bestanden. Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Landesstraße gibt es auf der gesamten Länge einen Grünstreifen zu beiden Seiten. Nördlich des Plangebietes wird der bestehende Gehölzstreifen

nicht in die Planung miteinbezogen. Der Vorhabenstandort ist auf allen Seiten von teilweise sensiblen Nutzungen umgeben.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese sind durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche zu kompensieren.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

In Bezug auf das Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind als Ausgleich für den Abriss des Gebäudes und Entnahme von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten geeignete Nistkästen für Fledermäuse und Vogelarten im Verhältnis 1:3 im Stadtgebiet zu errichten.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Schallemissionen, verbreitet. Das geplante Nahversorgungszentrum wird sowohl zu einer Zunahme der Belastung durch Gewerbelärm als auch durch Verkehrslärm führen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, diese kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz und Einschränkung der Gewerbetätigkeit (Emissionskontingente) erforderlich werden. Des Weiteren besteht durch den geplanten Knotenumbau an der Wolfsburger Straße/ Fischersteg für die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz (siehe Kap. 2.6). Im Ergebnis werden durch die getroffenen Festsetzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im Ergebnis verbleiben für das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich am Rieseberger Moor. Hier wird die Aufwertung einer ursprünglichen Ackerfläche zu Sandmagerrassen und einer Seggetal-Vegetation vorgenommen. Ein Teil davon soll zur Kompensation der Planung herangezogen werden. Die Sicherung erfolgt über einen Vertrag.

Durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der externen Ausgleichsfläche werden Beeinträchtigungen erheblicher Natur für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild kompensiert.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten teilweise wesentlich geänderte Bedingungen gegenüber der derzeitigen Situation ein. Durch die Darstellung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" werden zum einen Versiegelungen in erheblicherem Umfang als bisher planungsrechtlich vorbereitet. Zum anderen ist die geplante Inanspruchnahme durch eine starke Frequentierung von zukünftigen Kunden gekennzeichnet, die entsprechende verkehrliche Belastung der Zufahrtsstraßen und der Flächen selbst ist dabei deutlich höher als es die derzeitige planungsrechtliche Ausgangslage ermöglichen würde.

Durch die direkte Lage im bebauten Bereich bzw. im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist eine Einbindung in die technischen Infrastrukturen über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser möglich.

5.0 Flächenbilanz

Änderung	Fläche	Anteil
Sonstige Sondergebiete (SO)	1,51 ha	77,0 %
Grünfläche	0,01 ha	0,7 %
Straßenverkehrsfläche	0,44 ha	22,3 %
	1,96 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Altlasten

Mit Schreiben vom 07.12.2015 weist der Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz des **Landkreises Helmstedt** darauf hin, dass im Bereich des ehemaligen Kfz-Werkstattbetriebes mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Das beginnt beim Umgang mit dem Betriebsgebäude, das offensichtlich zu Gunsten der geplanten Einstellplätze abgebrochen werden soll, und schließt auch weitere Betriebsanlagen wie Erdtanks oder Entsorgungsleitungen ein. Dafür wäre ein Rückbaukonzept zu erstellen, das auch eine Prüfung auf Altlasten und schadstoffbelastete Abbruchmaterialien beinhalten sollte. Als Grundlage dafür wäre zu ermitteln, ob und wo auf Grund der früheren Nutzung eventuell mit Kontaminationen am Gebäude und im Boden zu rechnen ist, insbesondere wo mit Wasser und Boden gefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Das so erarbeitete Rückbaukonzept und die vorgesehenen Entsorgungswege für das Abbruchmaterial wären dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause vorzulegen. Sollten sich später bei den Abbrucharbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre dies unverzüglich dem genannten Geschäftsbereich mitzuteilen. Ansprechpartner dort wäre **Herr Klopffleisch** unter der Durchwahl **-2548**.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub die LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" (mit dem Stand 11/2003) zu beachten ist. Diese sieht eine Verwertung bzw. Entsorgung von Abbruchmaterial und Boden in Abhängigkeit von ihrer Qualität bzw. Belastung vor. Auch für Bodenauffüllungen zur Schaffung des Planums für die Stellplatzanlage ist diese LAGA-Richtlinie bedeutsam, soweit nicht zuverlässig unbelastetes Material verwendet wird.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** nimmt mit Schreiben vom 18.11.2015 zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Im Teilbereich des Bebauungsplans sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von privaten Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen,

- die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können

alternativ

- dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/ Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Die vorgesehenen neuen Baumstandorte erfüllen unseres Erachtens keine verkehrslenkenden Aufgaben. In diesem Fall hat der Träger der Maßnahme im Kollisionsfall die Kosten für die Verlegung der Telekommunikationslinie der Telekom bzw. die Schutzmaßnahmen zu tragen.

- Belange der Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** hat mit Schreiben vom 01.12.2015 zur vorliegenden Planung Stellung genommen:

Hinweisen möchten wir allerdings auf mögliche Dränagen, die auf diesen Standorten durch die Baumaßnahmen angeschnitten werden könnten. Sofern das der Fall ist, ist die Dränage abzufangen. Die örtliche Landwirtschaft kann i. d. R. Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen.

- Abwurfkampfmittel

Mit Schreiben vom 11.11.2015 weist der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag vom 10.11.2015 bis zum 11.12.2015 in den Amtsräumen der Stadt Königslutter am Elm während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

Es sind Stellungnahmen der interessierten Öffentlichkeit abgegeben wurden; die Inhalte wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 10.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2015 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 in der Stadt Königslutter am Elm stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 01.04.2016 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

- Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zu Änderungen/ Ergänzung der Planung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich durch die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbetriebe für Straßenbau und Verkehr eine Überarbeitung der Straßenausbauplanung ergeben. Die Änderung beinhaltet die Errichtung der Lichtsignalanlage im Knotenbereich Wolfsburger Straße/ Fischersteg von Beginn des Ausbaus an. Die schalltechnischen Berechnungen prognostizieren daher für den Nahbereich der Lichtsignalanlage – an der direkt westlich angrenzenden Bebauung – durch den Knotenpunktzuschlag eine Zunahme des Verkehrslärms, die zu einem Anspruch auf passivem Lärmschutz dem Grunde nach führt. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 wurde der Eigentümer des betroffenen Hauses mit Schreiben vom 31.05.2016 darüber informiert. Dem Eigentümer wurde Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Sachverhalt zu äußern. Die hierfür gestellte Frist zur Stellungnahme wurde angemessen auf 2 Wochen verkürzt.

Die betroffene Öffentlichkeit (Haus Fischersteg Nr. 7) hat im Rahmen dessen vorgebracht, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die innerörtliche Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters und Erweiterung um Fachmarktfächen planungsrechtlich abzusichern. Hierdurch soll ein neues Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet von Königslutter entstehen.

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

Die geplanten Größen des Lebensmittel-Discounters und der Fachmärkte überschreiten mit insgesamt rd. 2.800 m² Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, für großflächige Einzelhandelsbetriebe, weshalb das Vorhaben z. B. in Misch- oder Gewerbegebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig ist. Insofern ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" erforderlich.

Der Planbereich wird von der Wolfsburger Straße (L 290) aus erschlossen. Hierzu sind Veränderungen an dem Knotenpunkt notwendig, die erforderliche Planfeststellung wird durch den Bebauungsplan ersetzt.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den Planwerken wurden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der faunistischen Potentialabschätzung wurden bei der Bewertung der Tragweite des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur Ermittlung geeigneter Vorgehensweisen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugrunde gelegt. Basis bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter sind, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft einen Bereich in der Ortslage von Königslutter, nördlich der Bahntrasse, an der Wolfsburger Straße (L 290). Hier soll die Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb der Ortslage von Königslutter ermöglicht werden. Der Altstandort befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße. Im Zuge der Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für den neuen Geschäftsstandort soll durch weitere Marktflächen ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters und Ergänzung durch ein Fachmarktzentrum sollen die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Damit kommt Stadt Königslutter ihrer grundzentralen Funktion nach.

Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan von insgesamt ca. 1.96 ha Sondergebiet im Umfang von rd. 1,51 ha, ca. 0,01 ha private Grünfläche ca. 0,44 ha Straßenverkehrsfläche fest.

Das Plangebiet ist teilweise einer intensiven baulichen Nutzung unterzogen. Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer

baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Im Ergebnis verbleiben durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der externen Ausgleichsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Artenschutz, zum Ortsbild, zum vorbeugenden Brandschutz, zur Raumordnung, zur Einzelhandelsstruktur, zum Bodenschutz, zu den Waldbelangen, zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers, zum Immissionsschutz, zur verkehrlichen Erschließung und straßenverkehrlichen Belangen, zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, zur Ver- und Entsorgung, zu den Belangen der Landwirtschaft, zur Kampfmittelbelastung und zu nachbarrechtlichen Belangen vorgebracht. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7.0 der Begründung zu entnehmen.

Der Stadtrat von Königslutter am Elm hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 07.07.2016 zur Satzung beschlossen.

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da sich die Grundstücke in der Hand des Vorhabenträgers befinden.

9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Straße Fischersteg erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung wird der Knotenpunkt mit der Landesstraße 290 ausgebaut.

9.2 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Die Realisierung der Straßen und Wege, insbesondere der Linksabbiegespur, werden durch den Investor finanziert, hier entstehen der Stadt keine Kosten. Da die Zufahrt des östlich geplanten Wohngebietes über Flächen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt, wird der entsprechende Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll der Stadt nach der Fertigstellung übergeben und als Straße gewidmet werden, sodass die Erschließung für diesen Bereich gesichert ist.

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 07.07.2016 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter, den 04.08.2016

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage: externe Ausgleichsfläche

Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße



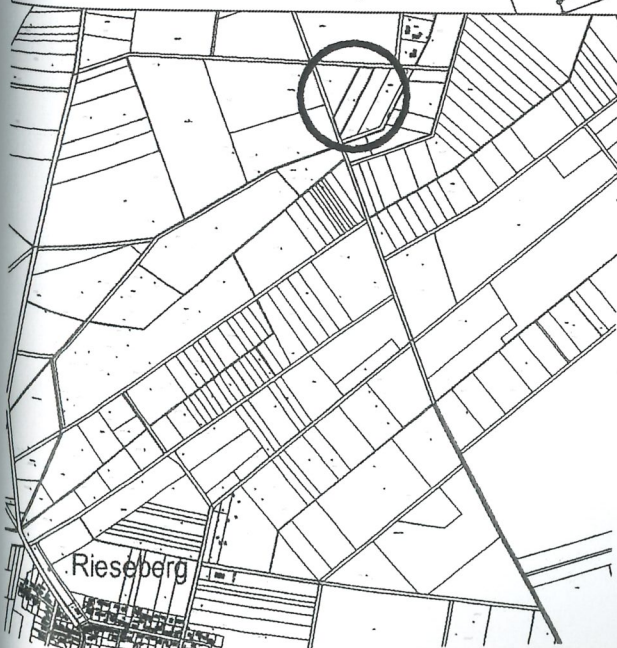
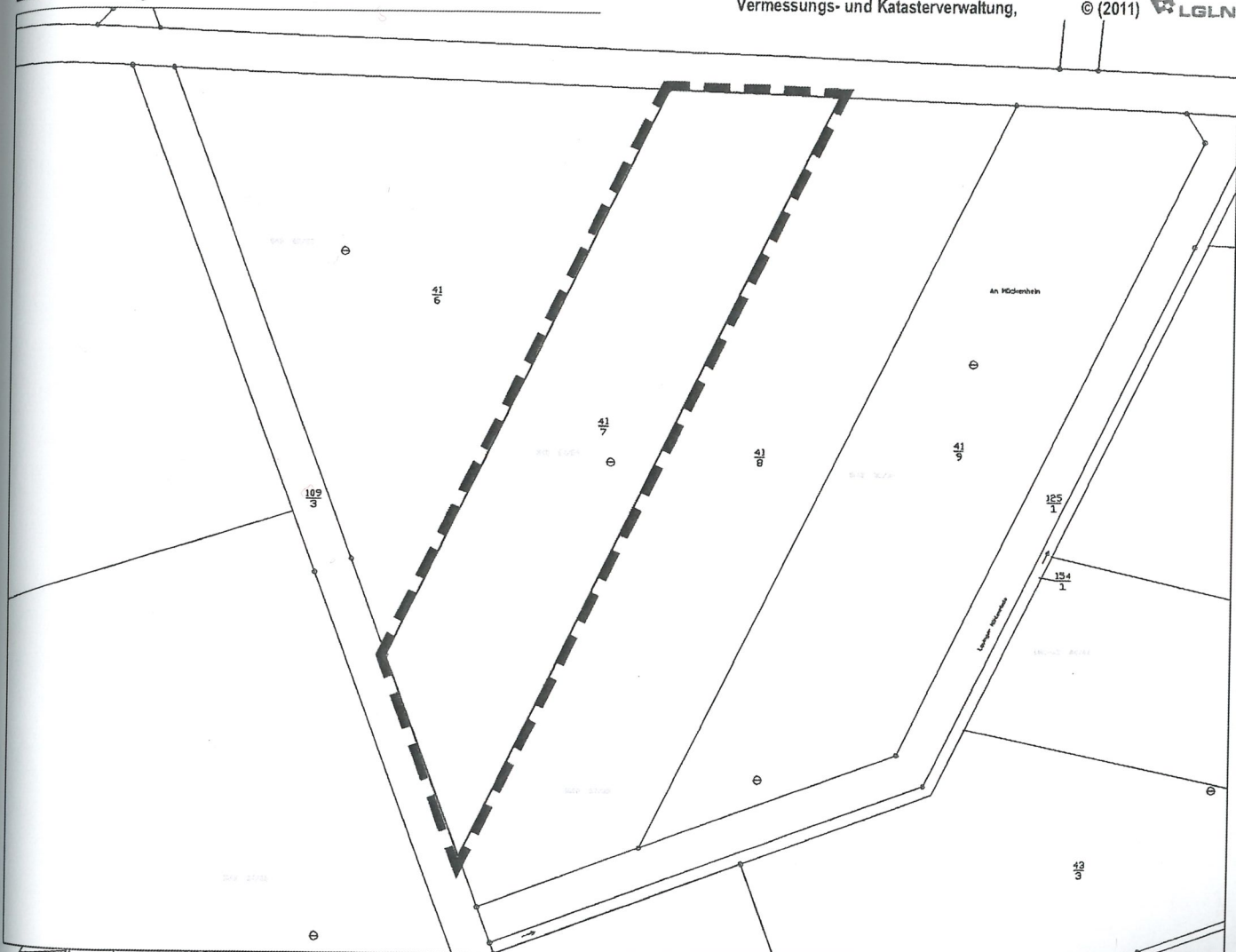
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN

Externe Ausgleichsfläche



1. Innerhalb des Flurstücks 41/7, Flur 4, Gemarkung Rieseberg, wird auf 4.325 m² eine Seggetal-Vegetation entwickelt. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.
2. Dies entspricht einer Wertstufenerhöhung um den Faktor 4 (von 1 auf 5). Die Umsetzung der Maßnahme und der Erhalt des Zustandes werden vertraglich mit dem Eigentümer der Fläche, der BUND Kreisgruppe Helmstedt, geregelt.
3. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße" als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet.