



**Stadt Schöningen
Der Bürgermeister**

Vorlagen Nr.: **45-1 /2016** vom 01.06.2016

erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen**

Bearbeiter/-in: Herr Hoffmann

an	Sitzungsdatum	öffentlich	nichtöffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	09.06.2016	☒	☐
Verwaltungsausschuss	14.06.2016	☐	☒
Rat	16.06.2016	☒	☐

Tagesordnungspunkt:

Bauleitplanung Stadt Schöningen

18. Änderung Flächennutzungsplan – „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße“

hier: a) Beschluss über Bedenken und Anregungen

b) Beschluss über die Begründung

c) Feststellungsbeschluss

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten	☐ Ergebnishaushalt
☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten	☐ Finanzhaushalt (Investition)
☒ kostenneutral	
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Nach Kenntnisnahme der Vorlage Nr. 45-1/2016 vom 01.06.2016 und aufgrund der Empfehlung des Verwaltungsausschusses beschloss der Rat,

- a) im Rahmen des Beschlusses über Bedenken und Anregungen die Hinweise entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zu berücksichtigen,
- b) die Begründung zu beschließen und
- c) die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Die Stellungnahmen im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens (Anlage 1) sowie der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung (Anlage 2) sind Bestandteile dieses Beschlusses und der Erstschrift der Niederschrift beigelegt.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung soll eine Sondergebietsfläche zur Errichtung eines Discountmarktes im Bereich der Elmstraße/ Bergstraße ausgewiesen werden.

Zum bisherigen Planänderungsverfahren ist auszuführen, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.03.2016 bis 18.03.2016 durchgeführt wurde. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden im gleichen Zeitraum durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 28.04.2016 bis einschl. 27.05.2016 vorgenommen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der beigelegten tabellarischen Übersicht (Anlage 1) vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung aufgelistet und mit Beschlussvorschlägen versehen, denen im Rahmen des Beschlusses über die Bedenken und Anregungen gefolgt werden sollte. Entsprechend diesen Beschlussvorschlägen wurde die Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes überarbeitet.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Planverfahren bezüglich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr soweit gediehen, dass der Rat den Beschluss über die Bedenken und Anregungen, die Begründung sowie den Feststellungsbeschluss fassen kann. Die Planunterlagen einschl. Begründung wurden dieser Vorlage beigelegt (Anlage 2).

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit Beschlussvorschlägen (Anlage 1)
- Entwurf der 18. Änderung des F-Planes mit Begründung (Anlage 2)


Bäsecke

Anlage 1

Anlage

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.04.2016 bis einschließlich zum 27.05.2016

Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Nr.	Bürger	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
	Rechtsanwältin Dr. Stolle namens der Mandanten Frau Petra Sobotta, Elmstr. 11 d, 38364 Schöningen, Doris und Claus- Peter Geyer, Bergstr. 10, 38364 Schöningen, Mareile und Volker Lippert, Untere Burgbreite 4, 38364 Schöningen, Simone und Klaus Burgdorf, Bergstr. 4, 38364 Schöningen, Sylvia und Jürgen Kunert, Bergstr. 12, 3864 Schöningen, Sabine und Günter Hinze, Elmstr. 9, 38364 Schöningen, Lisa und Hans-D. Scholz, Elmstr. 11, 38364 Schöningen und Jürgen Viering, Bergstr. 8, 38364 Schöningen.	26.05.2016	- Die Rechtsanwältin macht folgende Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan, Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße, Entwurf vom 04.04.2016 und den Flächennutzungsplan, Entwurf vom 04.04.2016 geltend: - Sie haben von der Planung berührte Belange in wesentlichen Punkten trotz bereits erfolgter diverser Hinweise immer noch nicht bzw. nicht zutreffend ermittelt, bewertet, die zur Bedeutung von Belangen erkannt und diese fehlerhaft gegeneinander abgewogen, und i. E. Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unvertreibar zurückgesetzt. Im Einzelnen: Im Rahmen der Abwägung wird insgesamt, wie auch die vom Vorhabenträger vorgelegte schalltechnische Stellungnahme bzgl. der künftigen Immissionen beim Betrieb des ALDI-Markts im speziellen, immer noch von der Qualifizierung des Gebiets südlich der Elmstraße als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit den entsprechenden Richtwerten nach TA-Lärm ausgegangen. Dies bleibt jedoch fehlerhaft, es handelt sich um ein reines Wohngebiet (WR). Die potenzielle Lärmentwicklung des letztendlich durchzuführenden Bau- und Nutzungsvorhabens ist bereits für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mit zu berücksichtigen. Da und soweit eine Richtwertüberschreitung vorliegt, die aber im Bebauungsplanverfahren nicht zutreffend ermittelt und dementsprechend nicht berücksichtigt wurde, ist die darauf beruhende Abwägung im Bebauungsplanverfahren fehlerhaft, der Plan damit rechtswidrig und nichtig. Zugunsten einer unzumutbar lauten Nutzung darf kein Bebauungsplan erlassen werden. Für die Beurteilung, ob die von dem ins Auge gefassten Bauvorhaben ausgehenden Immissionen zulässige Richtwerte überschreiten, das Vorhaben sich damit als nicht zulässig, nicht realisierbar erweist, ist bekanntlich von entscheidender Bedeutung die Einordnung des Baugebiets. Es wird hier fehlerhaft von der Einordnung des Gebiets als WA-Gebiet — statt korrekt als WR-Gebiet ausgegangen. Entgegen der Behauptung hat auch das Verwaltungsgericht Braunschweig in seinem Beschluss keineswegs die	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die Auffassung der Vertreterin der benachbarten Grundeigentümer wird nicht geteilt. Folgend werden die Sachverhalte im Einzelnen behandelt. - Die Anregung wurde zum Anlass genommen, den Sachverhalt nochmals zu prüfen. Zunächst wird darauf verwiesen, dass das Verwaltungsgericht Braunschweig im Beschluss Az 2B 375/15 vom 18. Januar 2016 die Einstufung der Fläche als allgemeines Wohngebiet nicht beanstandet hat. Das Verwaltungsgericht führt aus: "Für die Grundstücke ... Elmstraße 11d bzw. 11a, ist die Einordnung als allgemeines Wohngebiet demgegenüber aller Voraussicht nach nicht zu beanstanden. Für das südlich der Elmstraße und westlich der Straße Schäferlor gelegene Gebiet gilt dies schon deshalb, weil der Bebauungsplan der Stadt Schöningen "Klostergut St. Lorenz" die Grundstücke ... einem allgemeinen Wohngebiet zuordnet. Selbst wenn dieser Bebauungsplan - wie von den Antragstellern geltend gemacht - funktionslos geworden sein sollte, weil die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sport- und Golfhotel anzulegen, endgültig aufgegeben worden sei, steht der westlich des Klosterwegs angelegte Golfplatz, der mit entsprechendem Zu- und Abfahrtsverkehr über den Klosterweg verbunden ist, einer Einordnung als reines Wohngebiet entgegen. Gleiches gilt im Ergebnis für den Kiosk / die Gaststätte Elmklause unter der Anschrift Elmstraße 11e." Auch die erneute Überprüfung hat ergeben, dass die Einstufung des Gebietes südlich der Elmstraße als allgemeines Wohngebiet sachgerecht ist. Das plangegenständliche Vorhaben ist somit auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens	Den Anregungen wird nicht gefolgt

			Einstufung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gebilligt. Es hat vielmehr die Funktionslosigkeit des vorhandenen Plans durchaus für möglich gehalten, diese lediglich nicht abschließend geprüft. Bei der weiteren Beurteilung hat es zudem bisher aufgrund unvollständiger Information einige unzutreffende "Tatsachen" zugrunde gelegt. Diese werden aber im Weiteren vervollständigt bzw. korrigiert. Der geltende Flächennutzungsplan setzt auch für die Grundstücke unmittelbar südlich der Elmstraße nur allgemein "Wohnbauflächen" fest, entgegen der Behauptung keineswegs speziell allgemeine Wohngebiete. Dies gilt wie für den gesamten Bereich nördlich der Elmstraße auch für die Bewertung der Grundstücke an der Südseite der Elmstraße zwischen "Schäferfor" und Ortsrand. Auch bei diesem Teilbereich handelt es sich bei zutreffender Bewertung um ein WR-Gebiet, nicht um ein WA-Gebiet, wie fälschlich im Bebauungsplan-Verfahren zugrunde gelegt. - Der für den Bereich erstellte Bebauungsplan "Klostertgut St. Lorenz" ist wegen Nichtumsetzung funktionslos geworden sein. Der erklärte Zweck dieses Bebauungsplans, die Ermöglichung eines Sport- und Golfhotels im Gebäudekomplex des Klostertguts mit der Schaffung eines Übergangsbereichs zu der übrigen reinen Wohnbebauung nördlich der Elmstraße, wurde nicht umgesetzt und die Schaffung der Hotelanlage endgültig verworfen. Entgegen der halblösen Behauptung ins Blaue hinein ist die Planung des Golfhotels unter verschiedenen Aspekten nicht mehr aktuell. Nach eigener Aussage des Bürgermeisters vom Mai 2016 sind die aktuellen Übernachtungszahlen in Schöningen — trotz bereits vorhandenem Paläon und Grenzdienkmal - "für Investoren nicht interessant". Der Verweis auf einen irgendwann einmal entstehenden "Lappwaldsee", stellt sich als völlig unkonkrete Zukunftsmusik dar. Die genannten Jahreszahl 2032 ist völlig aus der Luft gegriffen und ob selbst ein einmal geschaffener See in Schöningen zum Bedarf für ein größeres Hotel - erst recht abseits des Sees selbst - führt, ist naturgemäß komplett offen, vielmehr sogar sehr unwahrscheinlich. Ganz konkret aber wurde bereits vor einigen Jahren von potentiellen Investoren für ein danach verworfenes Hotelprojekt der Standort "Klostertgut" als jedenfalls unerwünscht ausgesondert, da die möglichen Investoren sich jedenfalls nicht mit den dafür geltenden Denkmalschutzaufgaben auseinander setzen wollten. Die Umsetzung der dortigen Planung in die Realität ist mithin bereits fehlgeschlagen, der Plan damit realiter funktionslos. Damit ist auch die Oberplanung der Randzone des Gebiets an der Elmstraße als	umsetzbar. - Diese Aussage der Vertreterin der benachbarten Bürger ist unzutreffend. Der Flächennutzungsplan stellt ausdrücklich allgemeine Wohngebiete dar, wie dies der vorhandenen Prägung zumindest des Teiles südlich der Elmstraße entspricht. - Der Bebauungsplan Klostertgut St. Lorenz ist nicht funktionslos geworden. Er verfolgt das Ziel der Sicherung des Denkmalensembles des Klosters und Klostertgutes, der Parkanlage und deren Ergänzung durch ein Sport- und Golfhotel und der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes an der Elmstraße. Der Bebauungsplan ist bezüglich eines Teilaspektes der Schaffung des Sport- und Golfhotels bisher nicht umgesetzt, gleichwohl ist die Realisierung dieses oder eines ähnlichen Vorhabens weiterhin städtebaulich beabsichtigt. Nachdem kurzfristig eine Realisierung des Sport- und Golfhotels sich als nicht wirtschaftlich tragfähig erwies, wird derzeit als bestmögliches Projekt im Rahmen des Leader Programmes die Entwicklung des Standort Klostertgut zum Wissenscampus angestrebt. Dies beinhaltet die Schaffung von Beherbergungs- und Schuleinrichtungen für junge Wissenschaftler im Zusammenhang mit den im Paläon stattfindenden Kolloquien und den stetig andauernden Grabungsarbeiten. Gemeinsam mit dem Deutschen Jugendherbergswerk und dem Kloster- und Studienfonds wird die Verlagerung der im Elm bestehenden Jugendherberge an den Standort Klostertgut und deren Erweiterung durch Schulungsräume angestrebt. Das bisher vorgelegte Planungsziel der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes für Sportler und Golfer wird hierdurch modifiziert und fortentwickelt. Dies erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, führt jedoch nicht zur Funktionslosigkeit des bisher wirksamen Bebauungsplanes. Auch die langfristige Umsetzung eines Sport- und Golfhotels ist dabei nicht auszuschließen. Die Stadt Schöningen erkennt hierfür Umsetzungschancen im Rahmen der beabsichtigten touristischen Entwicklung des regionalen Be-
--	--	--	--	---

		"Übergangsbereich" zwischen Hotelnutzung und reinem Wohngebiet im Norden obsolet geworden. Statt dieser Festsetzungen gilt auch hier der tatsächliche Charakter als reines Wohngebiet.	reiches südlich von Helmstedt. Mit dem Paläon und dem Grenzdenkmal Hötensleben bestehen bereits touristische Anziehungspunkte, die zukünftig nach Beendigung des Kohlenabbaus durch die Rekultivierung der Tagebaue zu einer attraktiven Seenlandschaft ergänzt werden. Der zunächst bis 2032 entstehende Lappwaldsee wird das größte Gewässer Ostniedersachsen darstellen und soll touristisch entwickelt werden. Hiervon wird auch der Tourismus in Schöningen profitieren, weshalb für die Planung des Golfhotels zumindest langfristig Umsetzungschancen gesehen werden. Weiterhin setzt eine Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes voraus, dass dies auch in den beurteilungsrelevanten Teilen des Plangebietes gegeben ist. Der Schutz der Sicherung des Denkmalensembles Klostertgut und die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten an der Elmstraße wurden umgesetzt, so dass der Bebauungsplan für diese Teilbereiche auch ohne die Realisierung des Golfhotels zweifellos wirksam ist. Auch ohne den Bebauungsplan ergibt sich jedoch eine Prägung als allgemeines Wohngebiet. Wie von der Vertreterin der Anwohner dargelegt, wird der Kiosk Elmklause auf dem Grundstück Elmstraße 11e seit Anfang 2015 nicht mehr betrieben. Abweichend von der nebenstehenden Darlegung handelt es sich nicht um einen Kiosk in einem genehmigten Wohnhaus. Am 05.09.1952 wurde eine Verkaufshalle am Standort Elmstraße 11e genehmigt. In den Folgejahren wurde eine Toilettenanlage ergänzt und ein Gartenausschank eröffnet. Im Jahr 1988 wurde ein Bauantrag für den jetzt vorhandenen Neubau einer Gaststätte mit Kiosk genehmigt. Sowohl baurechtlich als auch gewerberechtlich wurde am Standort bis 2015 eine Gaststätte mit Kiosk / Imbiss betrieben. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die genehmigte Nutzung nicht wieder aufgenommen werden könnte. Der Bestandsschutz ist nicht erforderlich. Die Elmklause ist nicht der einzige Sachverhalt, der Prägung des Gebietes bestimmt. Neben der Elmklause sind eine Arztpraxis mit erheblichem Patientenverkehr und die Zufahrt zum Golfplatz vorhanden. Hinzu kommt das Angrenzen der stark befahrenen Bundesstraße B 244 an das Gebiet im Osten und die Begrenzung durch die als Landesstraße L 652 klassifizierte Elmstraße, die auch die Zufahrt zum Elmstadion bildet, im Norden des Gebietes. Ein Gebietscharakter kann auch nicht allein aus 7 Grundstücken an der Elmstraße und dem Klosterweg abgeleitet werden, von denen fünf Grundstücke für Wohnen, ein Grundstück für Wohnen und Praxis und ein Grundstück für den derzeit geschlossenen Imbiss genutzt werden. Es ist die Prägung der näheren Umgebung an der Elmstraße, am Schäferhof, Klostergasse ein-
		In dem gesamten Gebiet befindet sich ferner tatsächlich keinerlei Gastronomiebetrieb. Bei der so genannten "Elmklause" handelte es sich nicht um eine Gaststätte, sondern lediglich um einen in einem ehemals als Wohnhaus genehmigten Bau betriebenen Kiosk, bei dem naturgemäß auch Getränke ausgegeben wurden. Dieser Kiosk ist jedoch inzwischen auch seit mehreren Jahren geschlossen und ein Plan zur Wiedereröffnung liegt nicht vor. Entgegen der Behauptung in der Planbegründung ging mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung sehr wohl auch jeglicher "Bestandsschutz" verloren. Das leer stehende Gebäude übt zudem unter keinem Aspekt eine prägende Wirkung auf die Umgebung aus. Zudem sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um einen Kiosk handelte. Ein solcher ist auch im reinen Wohngebiet keineswegs ausgeschlossen, spräche also ohnehin nicht zwingend gegen eine Einordnung als Reines Wohngebiet. Auch der Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem kleinen 9-Loch-Golfplatz, der selbst deutlich süd-westlich des streitgegenständlichen Gebiets im Außenbereich liegt und von diesem her nicht einsehbar ist, führt entgegen der fehlerhaften Behauptung auch tatsächlich in keiner Weise über den Klosterweg, der nach einigen Metern mit einem Tor versperrt ist. Die Zu- und Abfahrt erfolgt stattdessen seit Jahren ausschließlich von Süden her auf das Golfgelände. Auch der Hinweis auf die Arztpraxis an der Elmstraße macht das Gebiet nicht zum Allgemeinen Wohngebiet. Räume für Freiberufler, wie hier die für die Arztpraxis in dem Wohnhaus mit Praxis sind auch im Reinen Wohngebiet ausdrücklich gemäß §13 BauNVO zulässig.	

			- Ein gewisser Straßenlärm von der B 244, die das streitgegenständliche Gebiet lediglich im Südosten streift und dann als Straße "Schäferfor" nach Süden von dem Gebiet "wegknickt" steht der Einstufung des Gebiets als reines Wohngebiet bereits deswegen nicht entgegen, da nach der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) für ein WR-Gebiet wie für ein WA-Gebiet die gleichen Immissionsgrenzwerte (von 59 dB (A) tags) für Verkehrslärm zulässig sind. Hieraus lässt sich mithin kein abgrenzendes Kriterium zwischen WR und WA-Gebiet ableiten. Hinzu kommt, dass der westliche Teil der Elmstraße von der Abzweigung vom Schäferfor gesehen, lediglich in den Elm hinausführt und damit insgesamt besonders wenig befahren ist. Das Verwaltungsgericht Braunschweig hatte in seiner Eilentscheidung vom 12.01.2016 die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Klostergut - da seinerzeit nicht streitentscheidend - nicht abschließend geprüft, aber nach den dargelegten Tatsachen bereits für unproblematisch denkbar gehalten. Darüber, dass sich in dem Gebiet keinerlei Gaststätte und keine störende Zufahrt zum Golfgelände befinden, war das VG bei seiner Entscheidung noch nicht informiert, hatte insoweit also auf unzutreffender Tatsachenbasis entschieden. Bei entsprechend abschließender Prüfung aufgrund der vollständigen Tatsachen ist daher mit einer zutreffenden Bewertung auch dieses Gebiets als WR-Gebiet zu rechnen. Es ist mithin für alle weiteren Betrachtungen von einem reinen Wohngebiet auszugehen. Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf ist mithin fehlerhaft. Sie darf der Abwägung nicht zugrunde gelegt werden. - Bereits nach der von dem Vorhabenträger selbst vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme werden bzgl. der Immissionsorte südlich der Elmstraße jedoch allenfalls die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten, jedenfalls aber die Richtwerte eines reinen Wohngebiets deutlich überschritten. Im Rahmen der Abwägung wurde somit dem Gebiet fehlerhaft nur den Schutz eines allgemeinen Wohngebiets zuerkannt, statt den Schutz eines reinen Wohngebiets und damit die Belange des Immissionsschutzes missachtet. - Ferner wurde damit der Gebietserhaltungsanspruch der Mandanten im WR-Gebiet missachtet, die einen Anspruch darauf haben, von den Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandels, der im WR-Gebiet	schließlich des Klostergutes mit heran zu ziehen. Die Stadt Schöningen sieht daher keinen Anlass, die Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet in Frage zu stellen. - Hierzu ist ergänzend anzuführen, dass die 16. Bundesimmissionschutzverordnung nur für Straßenneubauten relevant ist. Für städtebauliche Planungen ist das Beiblatt 1 zur DIN18005 maßgebend. Die hier festgesetzten Orientierungswerte betragen in Bezug auf den Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für reine Wohngebiete 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Die Werte für reine Wohngebiete werden aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße B 244 und Landesstraße L 652 erkennbar nicht eingehalten, weshalb für reine Wohngebiete auf den betrachteten Grundstücken keine geeigneten Voraussetzungen bestehen. - Aus den vorstehend dargelegten Sachverhalten wird diese Einschätzung der Vertreterin der benachbarten Bürger nicht geteilt. Die ergänzenden Informationen ergeben keine abweichende Einschätzung des Gebietscharakters.	- Dies ist zutreffend. Die Einhaltung der Richtwerte allgemeiner Wohngebiete wurde als ausreichender Schutz erachtet. Er gewährleistet einen hinreichenden Schutz bestehender ausgeübter Nutzungen. Eine Fehlerhaftigkeit der Einschätzung ist nicht erkennbar. - Dies ist nicht zutreffend. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist in einer Sonderbaufläche geplant.
--	--	--	--	--	---

		unzulässig ist, verschönt zu bleiben. Die Planung eines großflächigen Einzelhandels in mitten eines WR-Gebiets stellt auch keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. - Es liegen somit Fehler bei der Ermittlung und Bewertung abwägungsrelevanter Tatsachen und somit entscheidende Fehler in der Abwägung bzw. Bebauungsplanbegründung vor. Im Übrigen sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch nicht darauf vertraut werden kann, dass mit weiteren Auflagen die Umweltverträglichkeit noch hergestellt werden könnte. Solches ist hier schon vom Ansatz her grundlegend ausgeschlossen. Hierauf kommt die Rechtsanwältin noch i. E. zurück. - Gegenüber dem Grundstück der Mandantin Frau Sobotta befindet sich die einzige Einfahrt und Ausfahrt des Geländes. Die Erstellung einer Lärmschutzwand ist hier ausgeschlossen. Selbst wenn die Umgebung im Süden nicht als WR-Gebiet einzustufen wäre, litte die Planbegründung immer noch unter einem Ermittlungs- und Bewertungsfehler. - Tatsächlich können selbst die Richtwerte eines WR-Gebiets im Norden und eines etwaigen WA-Gebiets im Süden durch den geplanten Aldi-Markt nicht eingehalten werden. Eine solche Einhaltung dieser Richtwerte wird jedoch fälschlich weiter als wahre Tatsache in der Begründung zugrunde gelegt. - Das Bauvorhaben wird voraussichtlich sogar höhere als die Immissionswerte gem. der der Begründung zugrunde gelegten schalltechnischen Stellungnahme vom 10.02.2016 hervorrufen. Schon nach der schalltechnischen Stellungnahme des Gutachters des Vorhabenträgers Aldi vom 10.02.2016 seien die Richtwerte eines WR z.T. überschritten. Hinzu kommt: Nach erfolgter Überprüfung der neuen schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallschutz Magdeburg vom 10.02.2016 durch den TÜV Rheinland weist diese wiederum Fehler auf, die bereits den alten Stellungnahmen anhafteten - denn diverse Annahmen aus den alten Gutachten wurden übernommen - und fügt einige zusätzliche Fehler hinzu. Die zugrunde gelegte Bewegungshäufigkeit der PKW von nur 0,15 Bewegungen pro m² Nettoverkaufsfläche und Stunde statt wie entsprechend der Bayerischen Parkplatz-Lärmstudie für Discountmärkte 0,17 Bewegungen je m² und Stunde bleibt fehlerhaft. Dies bekräftigt der TÜV Rheinland auch nach wiederholter Überprüfung und Gesamtschau aller von dem Ingenieurbüro Magdeburg bisher hierfür vorgebrachten Argumente. Es ist in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie - immerhin nach umfassenden Prüfungen und Abwägungen durch die Autoren der Studie - für Discountmärkte als realistisch angesetzte Wert von 0,17 PKW-Bewegungen pro m² Nettoverkaufsfläche	- Diese Auffassung wird aus vorstehend dargelegten Gründen nicht geteilt. Weitere Auflagen sind nicht erkennbar erforderlich. - Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete können ausweislich des schalltechnischen Gutachtens am Grundstück Elmstraße 11d eingehalten werden. - Es ist zutreffend, dass geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für reine Wohngebiete im Norden des Gebietes auftreten. Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	
--	--	--	---	--

			und Stunde anzuwenden. Die Argumentation in Kap. 6.1.1, S.13 (letzten 2 Sätze) der Schalltechnischen Stellungnahme vom 10.02.2016 sind aus Sicht des TÜV Rheinland nicht schlüssig. Der Wert von 0,17 stellt nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie einen durchschnittlichen Tageswert dar. Davon abgesehen ist auch die für die Zugrundelegung von nur 0,15 PKW-Bewegungen pro m² Nettoverkaufsfläche und Stunde in der Schalltechnischen Stellungnahme erfolgte Annahme, dass der Anteil von Kunden, die den Markt in einem Radius von ca. 500 m tatsächlich fußläufig aufsuchen, mindestens 12% der Kunden beträgt, für den hier geplanten Markt nicht belegbar, auch diese Annahme ist unzutreffend. Soweit das OVG Lüneburg eine grundsätzliche fußläufige "Erreichbarkeit", mithin die Möglichkeit, den Laden auch zu Fuß zu erreichen, in dieser oder evtl. auch in einer etwas größeren Entfernung noch für denkbar hält, stellt es andererseits konkret auf die Lage im Einzelfall ab und betrachtet bei dieser selbstverständlich auch andere Nahversorgungsangebote im Umfeld. Geht man vorliegend von einem Radius fußläufiger Erreichbarkeit von 500 Metern aus, fallen hingegen weite Teile des potenziellen fußläufigen Einzugsbereichs des geplanten Aldi in den ebenso groß berechneten Einzugsbereich bereits vorhandener weiterer Märkte, so des NP-Marktes an der Helmstedter Straße, des Penny-Marktes an der Beguinenstraße und des Lidl und großen Marktkaufs an der Hoyersdorfer Straße. Das bedeutet konkret, die Einzugsbereiche der Märkte überschneiden sich in großen Teilen. Die Bewohner in diesen Bereichen können also mit gleicher Wahrscheinlichkeit, falls sie den zu Fuß einkaufen wollen, die jeweils anderen Märkte wählen, was den Anteil bei ALDI reduziert. Bei einer Erweiterung der Bereiche potentieller fußläufiger Erreichbarkeit überschneiden sich der Einzugsbereich des Aldi und die der weiteren Märkte in Schöningen naturgemäß in noch größerem Umfang. Die Märkte NP, Penny, LIDL und Marktkauf sind jeweils nur ca. 700 m von dem geplanten Aldi-Standort entfernt. Es ist damit davon auszugehen, dass selbst die Kunden, die sich tatsächlich für ein Aufsuchen eines Markts mittels Fußwegs vorrangig wegen dessen fußläufiger Erreichbarkeit entscheiden, dann nicht zwangsläufig den geplanten Aldi "ansteuern", sondern ein nicht unerheblicher Anteil dieser Gruppe dann die ebenfalls leicht oder sogar schneller fußläufig erreichbaren anderen Märkte aufsucht. Dem AldiMarkt bleibt hingegen die speziell von diesem angelockte motorisierte Kundschaft. Diese bereits früher vorgebrachten Argumente werden in der Planung und dem	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	
--	--	--	--	---	--

			Gutachter schlicht ignoriert. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass völlig unstreitig das vorliegende Bauvorhaben zwei alte Aldimärkte im Gebiet Schöningens ersetzen soll. Deren Kunden umfassen jedoch außer den Einwohnern ganz Schöningens und der näheren Umgebung sogar bereits heute einen erheblichen Kundenanteil aus Helmstedt und Wolfenbüttel und sogar und insbesondere dem angrenzenden Sachsen-Anhalt. Der geplante größere, modernere Aldi-Markt mit einem erheblichen Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Angebotsteile soll gerade diese Kunden und möglichst noch weitere aus der Umgebung anziehen, sodass der Anteil/Bruchteil der den Markt gegebenenfalls zu Fuß erreichenden Kunden proportional tendenziell weiter schrumpfen wird. Zudem ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass in Discountmärkten wie einem Aldi vorwiegend Einkäufe größeren Umfangs getätigt werden, die die Kunden gewöhnlicher Weise eben gerade nicht "Tüten schleppend" zu Fuß nach Hause tragen wollen. Auch deswegen dürfte der Anteil zu Fuß einkaufender Kunden bei dem Aldi eher gering sein. Daneben ist laut TÜV ferner insbesondere Folgendes zu berücksichtigen: Im Rahmen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie wurden nur die PKW-Bewegungen ermittelt. Auch bei den im Rahmen dieser Studie erfassten Discounter-Märkten - im Stadtgebiet von München und umliegenden Kleinstädten - dürften (daneben!) Kunden die Märkte fußläufig angesteuert haben. Wie hoch diese Anteile waren, ist in der Studie nur nicht beschrieben. Eine zusätzliche Reduzierung der PKW-Bewegungen um 12 % (von N= 0,17 -12% auf 0,15 Bewegungen pro Stunde), wie vom Ingenieurbüro vorgenommen, ist nach der Systematik der Bayerischen Parkplatzlärmstudie schlicht falsch und unzulässig! Auch eine Anordnung einer späteren Nachmessung kann nicht zur Gesetzeskonformität der Planung führen, da bei späterer etwaiger Feststellung einer noch weiteren Überschreitung der Richtwerte keine Nachbesserungsmaßnahmen zur Reduzierung denkbar sind. Das Ingenieurbüro Magdeburg hat schon, wie dargelegt, einige tatsächlich zu niedrige Einzelwerte seinem Gutachten zugrunde gelegt und gelangt dennoch bereits jetzt an einigen Orten zur Überschreitung der Richtwerte. Es sieht bereits die Landschaft verschandelnd hohe Lärmschutzwände vor, und gelangt dennoch zur Überschreitung der Richtwerte. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwände wird selbst als städtebaulich unverträglich ausgeschlossen. Eine vom Ingenieurbüro erwähnte Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage wäre nicht zielführend.	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	
--	--	--	---	--	--

			Würde die Parkfläche verkleinert, würde dies keinen Einfluss auf die Menge des anfallenden Pkw-Verkehrs haben. Dieser würde hingegen auf einem noch kleineren Parkplatz nur noch mehr Parksuchverkehr hervorrufen, was den Lärm sogar weiter erhöht! Wollte man schließlich Betriebszeiten einschränken, würde dies potentiell einen höheren Kundenandrang in den verbleibenden Betriebszeiten hervorrufen - und damit zu den verbleibenden Zeiten ebenfalls wieder noch mehr Lärm. Eine Verringerung des Lärms, der von dem großflächigen Discounter ausgeht wird, ist im Ergebnis schlicht nicht zu erreichen! Das Vorhaben ist und bleibt an diesem Standort nicht rechtmäßig zu errichten! - Auch soweit das Ingenieurbüro für Schallschutz Magdeburg in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 04.12.2015 im ersten Bebauungsplanverfahren behauptet hatte und im neuen Gutachten weiter behauptet, der Ansatz von 0,17 Bewegungen pro m² Nettoverkaufsfläche und Stunde sei deshalb zu hoch, denn es werde von einer gleichmäßigen Stellplatzverteilung ausgegangen, die Stellplätze in der Nähe des Eingangs würden aber häufiger frequentiert, dadurch werde das ganze Lärmniveau geringer, so ist dies nach Prüfung des TÜV Rheinland nicht nachvollziehbar. Vielmehr würde dies etwa an den Immissionsorten Bergstraße 10 und 12 sogar eher zu noch höheren Lärmimmissionen führen, da diese näher am Eingangsbereich des Aldi liegen, jedenfalls aber nicht zu geringeren, wie vom Ingenieurbüro behauptet. Das in der Bayerischen Parkplatzärmstudie zugrunde gelegte realistische Gesamt-Verkehrsaufkommen reduziert sich dadurch ohnehin nicht. - Schließlich lässt auch die neue schalltechnische Stellungnahme die Tatsache gem. der Bayerischen Parkplatzärmstudie völlig außer Acht, dass an Tagen mit so genannten "Anreißerangeboten" aus dem Non-Food-Bereich (Computer, Kinderkleidung, Gartenmöbel u. v. m.), die gerade in Aldi-Märkten 2 mal wöchentlich angeboten werden, die PKW-Bewegungshäufigkeit sogar bis 0,22 PKW pro m² Nettoverkaufsfläche und Stunde ansteigt, was den Lärm mithin sehr deutlich erhöht! Da es sich bei diesen Angebotstagen nicht um "seltene Ereignisse" gem. der TA-Lärm handelt, sind die genannten Lärmerzeugnisse bei der Gesamtbeurteilung des tatsächlich auftretenden Lärms im Normalbetrieb auch als das Lärmniveau deutlich erhöhend mit zu berücksichtigen. Dies wurde völlig unterlassen. Nach dem Vorgenannten ist mithin im Ergebnis mindestens von einer Bewegungshäufigkeit von 0,17 auszugehen. Dadurch liegt das tatsächlich zu erwartende Lärmniveau erheblich über dem vom Ingenieurbüro dargelegten. Die Zugrundelegung	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.		7
--	--	--	--	---	--	---

			eines künstlich unberechtigter Weise "herunter gerechneten" Werts von nur 0,15 bedeutet entgegen der Behauptung des Ingenieurbüros also auch keineswegs eine Zugrundelegung eines "worst-case Szenarios"! Die Bewertung des Ingenieurbüros Magdeburg befindet sich also nicht "auf der sicheren Seite". Ferner ist die im Gutachten zugrunde gelegte Nettoverkaufsfläche mit nur 1001 m² von 1200 m² Gesamtverkaufsfläche (zuzüglich Büros, Toiletten, etc.) zu niedrig angenommen worden. Die Kassenzone ist in Aldi-Märkten zwar recht groß, jedoch anders als in anderen Märkten selbst noch durchsetzt von großen versenkten Tischen mit Waren aller Art. Es erscheint daher unzulässig, diesen gesamten erweiterten Bereich als Kassenzone aus der Nettoverkaufsfläche herauszurechnen. Bei korrekter Zugrundelegung einer entsprechend größeren Nettoverkaufsfläche erhöhen sich ebenfalls die Gesamt-Pkw-Bewegungen an einem Tag und damit der Lärm. Weiter ist in der schalltechnischen Stellungnahme vom 10.02.2016 des Ingenieurbüros für Schallschutz Magdeburg eine LKW-Anlieferung von Kühlware mit Kühlaggregat zwischen 6.00 und 7.00 Uhr früh nicht berücksichtigt. Eine solche Anlieferung vor 7.00 Uhr früh erfolgt aber nach Angabe des TÜV Rheinland erfahrungsgemäß in der Praxis sogar recht häufig. Das Ingenieurbüro Magdeburg räumt im neuen Gutachten sogar selbst ein, "Die genaue Zeit der Anlieferung für den Markt richtet sich normalerweise nach dem Zeitraster der Anlieferung der Lieferunternehmen (Hervorhebung durch Unterzeichnende)", d. h. im Klartext, Aldi kann dies nicht effektiv beeinflussen. Zudem wird vom Ingenieurbüro inzwischen eingeräumt, dass die Kühlaggregate nach den Erfahrungen in der Praxis während des Ausladens auch nicht ausgestellt werden. Damit sind Berechnungs-Zuschläge für die Anlieferung durch LKW mit Kühlaggregat in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (zwischen 6.00 und 7.00 Uhr) erforderlich, die vom Ingenieurbüro jedoch nicht berücksichtigt wurden. Bei korrekter Berücksichtigung werden sich also auch insoweit höhere Beurteilungspegel an den Immissionsorten ergeben. Auch insoweit wurde im Gutachten keineswegs - entgegen der dortigen Behauptung - der "worst case" zugrunde gelegt. Ferner ergeben sich tatsächlich weiter erhöhte Lärmwerte, da auch in der neuen Schalltechnischen Stellungnahme die Schalleistungspegel mehrerer Aggregate zu niedrig angesetzt wurden. Der TÜV Rheinland hält den angesetzten Schalleistungspegel von L_{wa}= 94 dB(A) für das LKW-Kühlaggregat nach wie vor für zu gering. Nach wiederholten eigenen	- Der Sachverhalt betrifft baurechtsrechtliche Belange. Die Nettoverkaufsfläche wurde nach den einschlägigen Vorschriften korrekt ermittelt. - Der Sachverhalt betrifft die Betriebsgenehmigung. In ihr kann bei Erfordernis beauftragt werden, dass eine Anlieferung nicht vor 7 Uhr stattfindet. Der Sachverhalt behindert die Umsetzung des Planes nicht. Diesbezügliche Genehmigungen sind verbindlich umzusetzen. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.
--	--	--	--	---

			Messungen solcher Aggregate durch den TÜV Rheinland müsste nach TÜV-Angaben ein Wert von $L_{wa} = 100$ dB(A) in die Berechnung eingestellt werden (was dem Vierfachen des im Gutachten berücksichtigten Schalldrucks entspricht). Es ist zwar korrekt, dass neueste Kühlaggregate niedrigere Werte aufweisen. Deren Einsatz in Lkw ist jedoch nach Angaben des TÜV in der Praxis noch so gering, dass er bis auf weiteres der Betrachtung nicht zugrunde gelegt werden darf, will man realistische Werte zugrunde legen. Die Lärmpegel an den Immissionsorten 08 und 09 sowie 10, d. h. bei den Mandanten, Eheleute Kunert und Eheleute Geyer, werden sich gegenüber dem vom Ingenieurbüro Magdeburg Dargelegten daher tatsächlich erhöhen. Eine worst-case Betrachtung stellt die viel niedrigere als die realistischen Werte in der Berechnung berücksichtigende Vorgehensweise des Ingenieurbüros in jedem Fall nicht dar. - Die Schallquelle für fahrende LKW wurde im Gutachten mit 0,5 m über Gelände berücksichtigt, wird jedoch laut TÜV-Angabe üblicherweise mit einer Höhe von 1,0 m über Gelände berücksichtigt. Dadurch kann sich die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand in Richtung der Immissionsorte verringern, was zu höheren Geräuschimmissionen führt. Dies wird vom Ingenieurbüro Magdeburg inzwischen auch eingeräumt. - Zudem berücksichtigt laut TÜV Rheinland die schalltechnische Stellungnahme nicht ausreichend die nicht Schall dämpfende, sondern eher reflektierende Wirkung des "schallharten" Parkplatzbodens. Eine korrekte Einbeziehung im Rahmen des vom TÜV für solche Gewerbeflächen wie hier zumeist angewandten Allgemeinen statt des vorliegend angewendeten Alternativen Verfahrens würde auch insoweit zu höheren Immissionen führen. Da nach dem oben Genannten mehrere in die Berechnung des Gutachtens eingesetzte Einzelwerte nach den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. nach den vom TÜV genannten allgemein anerkannten Erfahrungswerten zu niedrig — mit jeweils zu geringen dB(A)-Werten — bewertet und in die Rechnung eingestellt wurden, sind mithin die Annahmen im Gutachten keineswegs "worst case"-Annahmen. Zudem ergibt sich bei Einsetzung korrekter, wie dargelegt höherer Werte bereits nach den eigenen Darlegungen des Gutachtens eine deutliche Erhöhung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten. Auch insoweit beruht Ihre Planbegründung auf einer fehlerhaft ermittelten Grundlage. Schließlich muss das Ingenieurbüro in seinem Gutachten — obwohl z. T. noch zu niedrige Werte in die Rechnung eingestellt sind — einräumen, dass bereits nach seinen eigenen Berechnungen		
			- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.		

			dann evtl. genehmigt werden, wenn eine Überschreitung aufgrund der Vorbelastung besteht. Dies ist hier aber gerade nicht der Fall. Vorbelastungen bestehen nicht, S.8 d. Gutachtens. Die schon heute vom Ingenieurbüro errechnete Überschreitung der Werte resultiert allein aus den von der neu geplanten Anlage ausgehenden Immissionen! Die Überschreitung ist mithin keineswegs "tolerierbar", wie in der Begründung behauptet. Auch eine Sonderfallprüfung wegen angeblicher besonderer Standortbindung kommt aus mehreren Gründen hier nicht in Betracht. Es liegt schon keine "besondere Standortbindung" des Vorhabens vor, dazu unten ausführlich. Selbst wenn die Voraussetzungen dafür vorlägen, müsste die dann notwendige genaue Güterabwägung zur Unzulässigkeit der Anlage an diesem konkreten Ort führen. In dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden Orientierungswerte genannt, die denen nach der TA-Lärm im WR wie auch WA zur Tageszeit exakt entsprechen. Diese Orientierungswerte sind ebenso wie die der TA-Lärm als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen. Allein in "vorbelasteten Bereichen", in denen sich "Orientierungswerte oft nicht einhalten" lassen, könne mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden. Diese Voraussetzungen liegen hier schon nicht vor. Das Gebiet ist nicht mit Lärm vorbelastet. Die Überschreitung der Lärmrichtwerte durch das geplante Vorhaben stellt zudem keinen Grund für eine Sonderfallprüfung nach TA-Lärm dar. Eine solche Überschreitung kann evtl. bei Zusammentreffen mit einer Vorbelastung im Rahmen der allgemein en Prüfung nach der TA-Lärm akzeptiert werden. Liegt eine solche Vorbelastung nicht vor, ist die Überschreitung aber eben nicht zulässig. Ganz unabhängig davon: Bei der "besonderen Standortbindung" im Rahmen der TA-Lärm handelt es sich um ein die Akzeptanz der vom Lärm nachteilig Betroffenen beeinflussendes Kriterium. Es wurde etwa als bedeutsam angesehen für die Beurteilung des Schutzanspruchs der Arbeitnehmer benachbarter Betriebe innerhalb eines Industrieparks — die neben dem Lärm eben auch (freiwillig) den Vorteil in Anspruch nehmen, in dem Industriepark ihre Anstellung zu haben. Vorliegend empfinden die Nachbarn jedoch keinerlei Vorteil aus der lediglich durch den Willen des Investors von außen aufgezwungenen "Einkaufsmöglichkeit". Selbst wenn eine Sonderfallprüfung durchzuführen wäre, müssten dabei alle die Zumutbarkeit beeinflussenden konkreten Gegebenheiten in Betracht gezogen und bewertet werden, etwa die Prägung des Gebiets durch Geräuschquellen, die	Orientierungswerte für Baugebiete vor, die im Einzelfall insbesondere bei einer besonderen Standortbindung des Vorhabens überschritten werden dürfen, wenn gewichtige städtebauliche Gründe dies erfordern. Söfker: in Ernst-Zinkhagen, Bielenberg, BauGB Kommentar führt zu § 1 Rn233 aus: "Können auf diese Weise (gemeint ist hiermit durch Konfliktminderung) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, lassen die Abwägungsgrundsätze in einem bestimmten Umfang mit Rücksicht auf andere Belange, denen ein vorrangiges Gewicht eingeräumt werden soll, eine Beeinträchtigung zu. Dies entspricht dem Gestaltungsraum, der der Gemeinde in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 zusteht. Voraussetzung ist aber, dass die planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen genutzt werden, soweit dies nach der jeweiligen Sachlage und mit Rücksicht auf die von solchen Möglichkeiten berührten Belange möglich und angemessen ist. Solche Abwägungsspielräume können aus unterschiedlichen Gründen Unterstützung finden: Das Eigentum an einem Grundstück garantiert seinen Inhaber nicht ohne weiteres, von der Nachbarschaft störender Anlagen verschont zu bleiben; es ist grundsätzlich der Gefahr ausgesetzt, dass eine solche Anlage errichtet wird und dass entsprechende Vorschriften des Nachbarrechts zum Tragen kommen (BVerfG, Beschl. v. 30.11.1988 - 1 BvR 1301.84.)" Dieser Sachverhalt ist vorliegend gegeben. Die Belange einer verbraucheremahnen Versorgung erfordern für den bisher unterversorgten Nordwesten des Stadtebietes die Einordnung eines fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetriebes, der nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Dieser Sachverhalt bewirkt auch eine besondere Standortbindung im Sinne des Punktes 3.2.2.b) der TA Lärm, die eine vom Regelfall abweichende Beurteilung gestattet. Die Standortbindung des Vorhabens wurde anhand der räumlich konkreten Ziele der Stadt Schöningen zur Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs nachgewiesen.
--	--	--	---	---

		historische Entwicklung, die Dauer der Geräusche, die Akzeptanz, sogar subjektiv-individuelle Faktoren in der Person der Betroffenen. Auch dies führte angesichts der derzeit völlig ruhigen Umgebung der potentiell nahezu ganztägigen Geräuschbelastung durch die Anlage incl. der Samstage, somit auch an den Erholungswochenenden, und der empfundenen völligen Überflüssigkeit des Vorhabens (das zudem auch noch die Umgebung direkt vor der Haustür der Betroffenen massiv verschandelt und die Wohnhäuser der Betroffenen hinter einer langen hohen Mauer "verschwinden" lässt) nicht zu einer positiven Einschätzung einer die Lärmrichtwerte noch überschreitenden Anlage. Der Störgrad ist im Ergebnis nicht als "gebietstypisch hinzunehmen". Es wird weiter von einer Erforderlichkeit der vorgelegten Bauplanung sowie der Erforderlichkeit der Bebauung mit einem großen Einkaufsmarkt ausgegangen und qualifizieren andererseits den schon im Planverfahren minutiös skizzierten Markt als "Nahversorgungsmarkt". Auch diese Einschätzungen beruhen auf einigen Irrtümern bei der Sachverhaltsermittlung. Nach den städtebaulichen und raumordnerischen gesetzlichen Grundlagen sowie deren Auslegung durch die Rechtsprechung ist von einem Nahversorgungsmarkt lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² auszugehen. Vorliegend sind 1.200 m² Verkaufsfläche geplant.		- Es ist zutreffend, dass das Vorhaben keinen Nahversorgungsmarkt im Sinne der Definition des Gesetzgebers und der darauf aufbauenden verwaltungsgerichtlichen Präzisierungen beinhaltet. Es ist ausdrücklich von einem Discountmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² ausgegangen worden. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass aufgrund des derzeit stattfindenden Strukturwandels im Einzelhandel klassische Nahversorgungsmärkte bis 800 m² Verkaufsfläche in der Regel nicht mehr den Anforderungen des Wettbewerbs der Einzelhandelsanbieter entsprechen. Sie werden überwiegend nur noch in Großstädten errichtet, in denen ein ausreichendes Flächenangebot aufgrund der Siedlungsichte nicht umsetzbar ist oder in Orten, in denen die Kaufkraft größere Märkte nicht erfordert. Märkte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bieten keinen ausreichenden Platz, für die von den Kunden erwartete Angebotsbreite im Lebensmitteleinzelhandel. Der Einzelhandel fordert daher heute für die Nahversorgung Betriebsgrößen, die nur noch durch Einrichtungen nach § 11 Abs.3 BauNVO erfüllt werden können. Um eine flächendeckende Nahversorgung zu sichern, verfolgt die Stadt Schöningen das Ziel, diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet so anzuordnen, dass von allen Teilen des bebauten Stadtgebietes aus jeweils zumindest ein Markt fußläufig erreichbar ist. Die Standortwahl für das Vorhaben entspricht diesem Ziel, da der Nordwesten des bebauten Stadtgebietes derzeit keine fußläufig erreichbaren Märkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufzuweisen hat. An den Standorten der geplant zu schließenden Märkte in der Hoiersdorfer Straße und der Hötenslebener Straße sind in der Umgebung weitere Märkte vorhanden, die eine fußläufig erreichbare Nahversorgung gewährleisten. Dies begründet hinreichend das Erfordernis des geplanten Marktes. - Die Wohnlichte in den Baugebieten im Nordwesten
		- In dem oben genannten umgebenden Wohngebiet		

			leben wegen sehr zahlreicher Einfamilienhäuser im Gebiet einerseits und erheblichem Leerstand in den diversen Geschosswohnbauten (wie vom Landkreis bestätigt) andererseits bei Weitem zu wenig Menschen, als dass von hier mindestens 50% der zu erwartenden und für die Auslastung eines so großen Marktes notwendigen Kunden diesen zu Fuß erreichen könnten und würden. Es handelt sich um eine aufgelockerte Besiedelung, keineswegs, wie in der Flächennutzungsplanbegründung zugrunde gelegt, um ein "dicht besiedeltes" Gebiet. Dem entsprechend ist auch der Anteil "nicht mobiler Bevölkerungsgruppen", die den Markt im Umfeld fußläufig erreichen könnten, gering. Nach Bau des Marktes sollen zudem die beiden vorhandenen Aldimärkte in Schöningen entfallen. Deren Kunden würden mithin den neuen Aldi besuchen. Das Einzugsgebiet dieser Märkte umfasst jedoch, wie schon erwähnt, nicht nur ganz Schöningen, sondern auch Teile der Landkreise Helmstedt und Wolfenbüttel und sogar die angrenzenden Gebiete aus Sachsen-Anhalt. Gerade ein solch großer Markt wird selbstverständlich danach streben, diese Kundenstämme auch weiter anzuziehen und auszubauen. Im Plan ist zudem festgesetzt, dass der Anteil des Sortiments, der sich auf nahversorgungsrelevante Produkte bezieht, lediglich 60% umfassen müsse. Laut der Stellungnahme der IHK im Rahmen der ersten Bauleitplanung passt jedoch ein potenzieller Sortimentsanteil in Höhe von 40% nicht nahversorgungsrelevanter Produkte vom Ansatz her nicht für einen "Nahversorger", dieser Anteil ist sogar gemäß der IHK absolut unüblich hoch für einen solchen Nahversorgungsmarkt. Es handelt sich mithin im Ergebnis nach allen vorliegenden Indizien keineswegs um einen Nahversorgungsmarkt. Unzutreffend ist i.Ü. sogar die Behauptung, dass Einzelhandelsmärkte neu lediglich noch als großflächige Betriebe erstellt werden. So entsteht z.B. derzeit in Süplingen ein NP-Markt mit einer Verkaufsfläche von lediglich 790 m² plus Backshop. Die Planung eines Sondergebiets für einen großen Markt an dieser Stelle andererseits ist — abgesehen davon, dass sie aus i.Ü. genannten Gründen unzulässig ist — aus nahe liegenden Gründen ebenfalls nicht erforderlich. Die Stadt Schöningen umfasst derzeit ca. 11.500 Einwohner. Die demografische Entwicklung, dieses ist nach diesseitiger Kenntnis in der Stadt nicht wirklich streitig, geht kurz-, mittel- und langfristig deutlich nach unten in Richtung eines Niveaus von ca. 8.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt jedoch - neben den beiden bisher vorhandenen Aldimärkten - noch über	von Schöningen entspricht der in kleinstädtischen Gebieten durchschnittlichen Wohndichte. Sie ist jedoch für die Standortbestimmung des Marktes nicht von zentraler Bedeutung. Ziel der Stadt Schöningen ist es, für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen weitgehend flächendeckend für das Stadtgebiet die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment so anzuordnen, dass jeweils fußläufig ein Markt erreichbar ist. Der Standort soll das bestehende Erreichbarkeitsdefizit im Nordwesten von Schöningen reduzieren. Dass der überwiegende Anteil der Einkäufer nicht fußläufig den Markt aufsucht, ist im Zuge des sich wandelnden Einkaufsverhaltens grundsätzlich anzunehmen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.	Die Ausführungen zur Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels bedürfen insoweit der Ergänzung, dass Discountmärkte mit einer Geschossfläche von weniger als 1200 m² bei einzelnen Warenanbietern für Standorte nur noch in Frage kommen, an denen die Kaufkraft für größere Einrichtungen nicht vorhanden ist. Dies trifft auf Süplingen zu. Zur Erforderlichkeit wurde bereits vorstehend Stellung bezogen. Der Standort beinhaltet eine Verlagerung und Schließung von zwei bisher betriebenen Standorten. Die Planung berücksichtigt die demografische Entwicklung von Schöningen.
--	--	--	---	--	---

			folgende weitere Märkte: Einen großflächigen Marktkauf an der Holersdorfer Straße, daneben einen Lidl, ferner einen NP-Markt, einen Penny, Norma sowie einen Nettomarkt. - Der NP-Markt an der Helmstedter Straße ist, wenn man nur 500m Fußweg ansetzt, bereits für große Teile Nordwest-Schönningens auch nördlich des Plangebiets fußläufig erreichbar, setzt man 700 m Fußweg an, sogar für den gesamten Nordwesten der Stadt! Ein großer Aldimarkt mit 1.200m² Verkaufsfläche ist mithin in Schönningens insgesamt und im Nordwesten im Besonderen überhaupt nicht erforderlich. In jedem Fall besteht keinerlei Grund, diesen mitten in ein reines Wohngebiet hineinzuplanen und somit ohne zwingenden Grund eine massive Unruhe in dieses hineinzutragen. - Soweit schließlich gemeint wird, da unstreitig die demografische Entwicklung dramatisch nach unten zeigt, sei eine Überplanung der Fläche für Wohnbebauung nicht erforderlich, in diesem Fall jedoch für schwindende Einwohnerzahlen einen riesigen Aldimarkt für erforderlich halten, mutet dies schon recht abwegig an. Es drängt sich der Gedanke auf, dass hier eine bloße Gefälligkeitsplanung zugunsten des Grundstückseigentümers bzw. Investors vorgenommen wurde. Es sollte nach der klaren Argumentation ein "Nahversorgungsmarkt" ermöglicht werden. Inzwischen wird jedoch eingeräumt, dass es sich keineswegs um einen typischen "Nahversorgungsmarkt" begrenzter Größe handelt, sondern um einen großflächigen Einzelhandel der jedoch zusätzlich als sogenannter "Discountmarkt" zu qualifizieren ist, der nach den niedergelegten Erfahrungen der Verfasser der Bayerischen Parkplatz-Lärmstudie eben deutlich häufiger frequentiert wird als ein gewöhnlicher Einzelhandel welcher Branche auch immer. Bei einem solchen unstreitig sehr großen und sehr stark frequentierten Markt handelt es sich mithin unstreitig nicht um einen Nahversorgungsmarkt. Soll nach Wunsch des Bauherrn lediglich noch ein solcher Markt, nicht nur ein kleinerer erstellt werden, dann müssen eben aber auch die Anforderungen an dessen Umfeld berücksichtigt werden. Das heißt, ein solcher Markt ist lediglich in einem Kerngebiet - wenn nicht an der Peripherie - zulässig. Er passt jedoch nicht in das vorhandene städtebauliche Wohnumfeld, ein reines Wohngebiet, und ist aus diesem Grund wegen des zu erwartenden sehr erheblichen Lärmaufkommens und der insgesamt in das Gebiet durch Lärm und Verkehr hineingetragenen "Unruhe" städtebaulich an dieser Stelle absolut unverträglich. - Insbesondere ist jedoch die Bewertung falsch, mit steigendem Altersdurchschnitt der Bürger Schönningens steige der Bedarf nach einem möglichst	- Diese Auffassung wird durch die Stadt Schönningens nicht geteilt. Der Markt an der Helmstedter Straße ist 680 Meter vom Markt im Plangebiet entfernt. Bereits hieraus ergibt sich nur eine geringe Überschneidung der Einzugsbereiche. Betrachtet man zudem die topografische Situation des stark hängigen Geländes, so erscheint es nicht zumutbar, dass fußläufige Einkäufer ihre Waren aus dem in der Ebene gelegenen Markt an der Helmstedter Straße in die deutlich höher gelegenen Baugebiete am Abhang des Elms tragen. - Ziel der Stadt Schönningens ist die flächendeckende Sicherung fußläufig erreichbarer Märkte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Hierzu leistet der Standort einen erheblichen Beitrag. Die weiteren Sachverhalte wurden vorstehend bereits behandelt und bedürfen daher keiner wiederholten Beurteilung.	
			- Der Sachverhalt ist nicht von entscheidungserheblicher Bedeutung, da die Sicherung einer fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auch		

			umfängreichen fußläufigen Einzugsbereich auch des Discounters ALDI - eine Bewertung die das zentrale Argument dafür darstellt, diesen großflächigen, massiv Lärm erzeugenden Einzelhandel mit nach den Angaben "großvolumigem" Baukörper mitten in reine Wohngebiete "hineinquetschen" zu wollen. Entgegen der Behauptung wollen und können gerade ältere Mitmenschen nicht mehr über viele Hundert Meter Tüten mit schweren Einkäufen schleppen; gerade sie sind grundsätzlich eher auf eine gute Anbindung durch den ÖPNV angewiesen, die fußläufige Erreichbarkeit spielt da eine untergeordnete Rolle. Vorliegend wird die fußläufige Erreichbarkeit des streifgegenständlichen Plangebiets behauptet, verschwiegen wird dabei aber andererseits, dass dieser Bereich gerade nicht gut mit dem ÖPNV erreichbar ist: Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am ZOB, d.h. in der Innenstadt einerseits und in der Nähe der Märkte LIDL bzw. Marktkauf an der Holersdorfer Straße. Hinzu kommt, gerade die Generation, die in den nächsten Jahren etwa das Rentenalter erreicht, ist viel besser als frühere Generationen mit eigener Fahrerlaubnis und eigenem PKW ausgestattet und nutzt diese Vorteile zunehmend bis weit über ihr 80. Lebensjahr hinaus, gerade weil Autofahren dann meist noch besser funktioniert als weit laufen oder gar schwer schleppen. Auch die demografische Entwicklung bietet mithin kein geeignetes Argument für insbesondere einen großflächigen Einzelhandel gerade am geplanten Standort mitten in ruhiger Wohnumgebung. Es handelt sich somit nicht um ein städteplanerisch anzuerkennendes Ziel, das zu einer besonderen Standortbindung führen könnte. - Die Planung verstößt nach dem gesamten Dargelegten jedenfalls gegen den im BauGB angelegten, vom Bundesverwaltungsgericht i.E. herausgearbeiteten und in std. Rspr. vertretenen Grundsatz der räumlichen Trennung von Wohngebieten und gewerblich genutzten Gebieten. Nach std. Rspr. kann dieser Trennungsgrundsatz nur ausnahmsweise durchbrochen werden, wenn städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen - die hier zwar anführt werden, die aber, wie dargelegt, schon nicht vorliegen - und wenn zusätzlich sichergestellt werden kann, dass die projektierte Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen hervorruft. Auch Letzteres ist hier eben unstreitig ebenfalls nicht gegeben: Die Immissionen überschreiten die zulässigen Richtwerte sogar. Das planungsrechtliche Trennungsgebot ist hier also klar verletzt. - Die Planung erzeugt einen massiven Konflikt, bewältigt ihn jedoch nicht. Auch nicht, wie behauptet, "durch Lärmschutzmaßnahmen" (die hier ja nicht	ohne den demografischen Wandel ein zentrales stadplanerisches Ziel darstellt. Der demografische Wandel verstärkt diese Bedeutung lediglich. Dass die Bürger vor dem Hintergrund einer konkreten Betroffenheit eine andere Einschätzung vornehmen, ist nachvollziehbar. Die Argumentation ist jedoch nicht schlüssig. Die Nutzung des ÖPNV für Einkaufsfahrten ist in Städten der Größe von Schöningen eher die Ausnahme. Die Sicherung einer flächendeckend fußläufig erreichbaren Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist ein anerkanntes städtebauliches Ziel, dem von Seiten der Stadt Schöningen eine erhebliche Bedeutung zugemessen wird. Dies begründet die besondere Standortbindung des Vorhabens. - Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die vorstehend dargelegten städtebaulichen Gründe haben für die Stadt Schöningen erhebliches Gewicht. Sie begründen hinreichend die Wahl des Standortes, auch wenn der Standort dem Trennungsgrundsatz nicht voll umfänglich entspricht. - Es ist zutreffend, dass die Planung nicht konfliktfrei ist. Die Veränderungen des Wohnumfeldes der benachbarten Anwohner und Lärmbelastung, die an
--	--	--	---	---

			einmal zur Einhaltung der Richtwerte führen). Eine Bewältigung ist aus den diversen dargelegten Gründen vorliegend ausgeschlossen. Die Abstände zwischen den inkompatiblen Nutzungen sind und bleiben im Ergebnis zu gering. Der Belang der Schaffung bzw. Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird verletzt. - Soweit weiter die Ansicht darlegt wird, die gesamten Nachteile für die Anlieger im reinen Wohngebiet durch den Lärm (die Verunstaltung des Ortsteils und die Verschattung der Anlieger-Grundstücke werden gleich komplett außer Betracht gelassen) seien von den Anliegern hinzunehmen, da ein großflächiger Einzelhandel unbedingt an dieser Stelle notwendig sei, es i.Ü. keine Alternativstandorte hierfür im Stadtgebiet, sondern allenfalls am Ortsrand gäbe, so widerspricht auch dieses klar den Tatsachen. Als Alternativstandort käme bereits der östlich des Wohngebiets gelegene Volkspark, an den östlich derzeit noch die ab 2016 still zu legende Schule angrenzt, in Betracht. Es handelt sich hierbei um ein deutlich größeres Areal, in das auch ein großflächiger Einzelhandel dergestalt besser eingebettet werden könnte, dass sich deutlich größere Abstände zu der umliegenden Bebauung ergäben. Zudem wäre anders als im vorliegenden Fall, keine Verunstaltung des Geländes "notwendig", da das Gelände des Volksparks sich bereits heute nahezu eben gestaltet. Stattdessen könnte ein Teil des Plangebiets, etwa der in der südöstlichen Ecke an der Elmstraße, zur Grünfläche umgewandelt werden. Das restliche Plangebiet kann in Anpassung an die Wohnbebauung der Umgebung zur Bebauung mit einigen Einfamilienhäusern ausgewiesen werden. - Insbesondere käme jedoch als Alternativstandort für einen großflächigen Discounter der "schräg gegenüber südöstlich des Volksparks jenseits der Elmstraße und im unmittelbaren Innenstadtbereich liegende Platz der so genannten "Bürgermeisterwiese" in Betracht. Für diesen Bereich hatte die Stadt Schöningen auch bereits in der Vergangenheit eine gewerbliche Nutzung - seinerzeit durch einen Hotelbau - konkret geplant, das Gelände stand bereits unmittelbar zum Verkauf, in letzter Minute war lediglich der Investor abgesprungen. Auch damals hätte man ohne weiteres darauf verzichtet, das Gelände als Naherholungsgebiet zu erhalten. Das Gelände ließe sich mithin unproblematisch für eine andere gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen. Es hätte zudem den Vorteil, dass der ZOB unmittelbar an das Gelände angrenzt, mithin eine	einigen Wohnungen in den Obergeschossen zu Überschreitungen der Orientierungswerte für reine Wohngebiete führt, sind Beeinträchtigungen, die durch die festgesetzten Maßnahmen des Lärmschutzes gemindert aber nicht völlig vermieden werden können. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist hingegen aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete nicht ableitbar. Dies würde unterstellen, dass in allgemeinen Wohngebieten keine gesunden Wohnverhältnisse bestehen würden. - Die Standortprüfung wurde durchgeführt. Der Volkspark ist eine für die Naherholung nicht verzichtbare Parkanlage mit einer hohen städtebaulichen Bedeutung. Stilllegungsabsichten für die Schule des Landkreises Helmstedt sind der Stadt Schöningen nicht bekannt. Die Fläche weist daher keine Eignung auf. - Dieser Standort wurde ebenfalls geprüft. Er ist jedoch von herausragender städtebaulicher Bedeutung für die Innenstadt. Er soll daher für gestalterisch und städtebaulich anspruchsvolle, mehrgeschossige Bauwerke im Zusammenhang mit dem Volkspark vorgehalten werden. Flächenmäßig ist dieser Bereich für das plangegegenständliche Vorhaben nicht ausreichend. Er ist auch aus dem unterversorgten Nordwesten Schöningens deutlich schlechter fußläufig zu erreichen, als der gewählte Standort
--	--	--	--	---

			perfekte Anbindung an den ÖPNV besteht, was, wie dargelegt, den wirklichen Vorteil für verbleibende nicht mobile Bevölkerungsgruppen jeden Alters darstellt, wenn es eben nicht nur um die Bewältigung von Fußwegen, sondern um das Transportieren (größerer) Einkäufe geht. Ferner befindet sich das Gelände im Innenstadtbereich, somit im Bereich, der für großstädtischen Einzelhandel ohnehin planungsrechtlich prädestiniert ist. Zudem liegt das Gelände so zentral, dass es für mindestens 3/4 der Einwohner Schöningens schnell (zusätzlich auch noch fußläufig) erreichbar wäre. - I.Ü. ist auch ein Alternativstandort in einer Randlage der jetzigen Planung vorzugswürdig, wenn die Planung sonst, wie vorliegend, massive negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und städtische Umfeld insgesamt mit sich bringt. - Vor dem Hintergrund dieser anderweitigen Planungsmöglichkeiten, stellt sich die vorliegende Planung, die den großstädtischen Gewerbebetrieb unter massivster Verunstaltung des Geländes mitten in ein ruhiges Wohngebiet hineinplant, um so mehr als Gefälligkeitsplanung einseitig zu Gunsten der Investoren dar. Dass hier tatsächlich nicht das heute vorgeschobene Argument der Stadt, älteren Bevölkerungsschichten in Schöningens flächendeckend fußläufig erreichbare Märkte zur Verfügung stellen zu wollen, entscheidend für eine "Zusammenarbeit" mit einem Investor war, sondern sich dieser einen Standort ohne jede Rücksicht auf die Belange der umliegenden Bewohner gesucht hat, und nun versucht wird, diesen Standort irgendwie argumentativ "durchzudrücken", ergibt sich zwanglos bereits daraus, dass die genannte Argumentation erst jetzt im 2.Anlauf eines Bebauungsplanverfahrens erstmals überhaupt vorbringen. - Insgesamt werden mit dieser Planung bereits aus den vorgenannten Gründen mithin mehrere Abwägungsfehler begangen. An die Vorgenannten knüpfen dann noch weitere Fehler wie folgt an. In der Begründung wird eingeräumt, dass das Vorhaben mit einer deutlichen Veränderung des Wohnumfeldes zulasten der umgebenden Wohnbebauung verbunden sei, ermitteln, benennen und bewerten die Nachteile jedoch nicht klar und stellen sie nicht umfassend in die Abwägung ein bzw. "wischen" diese in der Abwägung pauschal und insbesondere ohne triftigen Grund beiseite. Dies führt zu weiteren Abwägungsfehlern, insoweit als die Interessen der umliegenden Anwohner nicht mit dem ihnen zukommender Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden. Mögliche "rücksichtslose Beeinträchtigungen" durch einen Bebauungsplan bzw. die dadurch ermöglichte Bebauung sind bereits	- Standorte in städtischer Randlage erfüllen nicht die städtebaulichen Ziele der Stadt Schöningens Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglichst so anzuordnen, dass sie flächendeckend im Stadtgebiet fußläufig erreichbar sind. - Dieser wiederholt von der Vertreterin der benachbarten Bürger dargelegten Auffassung vermag sich die Stadt Schöningens nicht anzuschließen. Zutreffend ist, dass aufgrund der im vorliegenden Verfahren vorgeschalteten Betrachtung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gesamtstädtische Argumente stärker im Planverfahren verdeutlicht wurden, die jedoch auch im ersten Bebauungsplanverfahren bereits entscheidungserheblich waren. - Die Sachverhalte Veränderung des Wohnumfeldes, Lärmbeeinträchtigung, Baumassen und Verschattung wurden untersucht und bewertet. Sie wurden bereits im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgebracht. Seitens des Verwaltungsgerichtes Braunschweig wurde hier im Eilverfahren keine Unzumutbarkeit erkannt. Vorausgesetzt sei, dass durch das plangegenständliche Vorhaben unzweifelhaft eine wesentliche Veränderung des Wohnumfeldes der Betroffenen erfolgt. Durch erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen bis ca. 4,5 Meter wird das Bodenrelief verändert. Das Plangebiet wird durch eine großflächige Stellplatzanlage und den großflächigen Baukörper geprägt. Eine Lärmschutzwand wird das Plangebiet nach Norden abschirmen. Seitens der Nachbarn wird geltend gemacht, dass hierdurch eine Verunstaltung vorliege. Dies kann nicht erkannt werden. Geländebewegungen sind in
--	--	--	---	--

			im Rahmen des Planungsverfahrens in die Abwägung einzustellen, darunter sind auch entsprechende Interessen der Umgebung außerhalb des Bebauungsplans mit einzubeziehen. Dabei wäre auch der in der Rechtsprechung anerkannte Grundsatz der Lastengleichheit zu berücksichtigen gewesen, nachdem der durch den Plan Begünstigte im Wesentlichen auch evtl. Nachteile daraus tragen soll, nicht hingegen, wie aber vorliegend geplant, ausschließlich die Nachbarschaft. Es wird in der Begründung lediglich erwähnt, "eine weitere Erhöhung der Lärmschutzanlagen" - d.h. offensichtlich über das jetzt schon geplante hinaus - "wird als städtebaulich problematisch und beeinträchtigend für das Ortsbild erachtet." Tatsächlich würde das Ortsbild bereits bei Umsetzung der jetzigen Planung unerträglich beeinträchtigt. Soweit in der Abwägung allen Ernstes(?) von einer "Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur" durch das Projekt gesprochen wird, widerspricht dies allem, was noch nachvollziehbar sein könnte. Wenn die geplante umfangreiche Verschiebung des Gebiets durch massivste Erdbewegungen, "großvolumige" Baukörper (mit am östlichen Ende nach eigenen Angaben 12m Höhe über Straßenniveau) und um die 4 bis 5m hohe 60 bis 70m lange Mauern in dem kleinräumig besiedelten Gebiet eine "Fortentwicklung" darstellte, was sollte dann wohl als Bruch mit dem Vorhandenen anzusehen sein? - Die durch die heute geplante Mauer verursachte "Verschattung" der Wohnbebauung an der Nordseite der Bergstraße bleibt ebenfalls völlig unerwähnt. Beide Nachteile, sowohl die Verunstaltung des Stadtbildes in dem Ortsteil schon durch die heutige Planung als auch die gegenüber der bisherigen Planung nochmals deutlich verschärfte Verschattung, sind jedoch so erheblich, dass sie in der Abwägung und Begründung hatten berücksichtigt werden und sich im Ergebnis zugunsten der Anlieger hätten durchsetzen müssen. So ist nunmehr, um den Grundlagen des heutigen Lärm-Gutachtens zu entsprechen, noch entlang der Nordgrenze ein Aufbau einer mehrerer(!) Meter hohen Lärmschutz-Mauer erforderlich. Gem. Gutachten soll entlang der Grundstücke der Mandanten Bergstraße 8, 10 und 12, eine Aufschüttung von mehreren Metern zzgl. einer Mauer von 2,8m über 163,1 m.ü.NN entstehen. Die Mauer wird über ca. 60m bis 70m entlang der Bergstraße ab ca. der Einmündung Untere Burgbreite nach Osten mindestens 2,8m oder höher, bezogen auf das Niveau 163,1 m.ü.NN. Das bedeutet konkret für einige Punkte an der nach Osten hin deutlich unter 163,1 m.ü.NN abfallenden Bergstraße berechnet: Etwa auf Höhe des Durchgangs durch die	hängigem Gelände in der Regel für größere Bauvorhaben erforderlich. Es entstehen Böschungsbereiche, die begrünt werden und sich hierdurch nach angemessener Entwicklungszeit in das Umfeld einfügen. Für die Lärmschutzwand ist eine Begründung festgesetzt, die die Einbindung in die Umgebung fördern soll. Die Stellplatzanlage wird befestigt und randlich begrünt. Es erfolgt eine für die geplante Nutzung angemessene Gestaltung des Baukörpers. Eine Verunstaltung ist hieraus nicht abzuleiten. Einkaufsmärkte einschließlich der zugehörigen Stellplätze sind Bestandteile des städtischen Siedlungsgebietes und gehören somit zum städtischen Erscheinungsbild. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.
--	--	--	---	---

			Lärmschutzwand liegt das Straßenniveau bei 162,2 m.ü.NN, d.h. bereits 0,9m (90cm) tiefer als das Bezugsniveau des Sockels der Mauer, d.h. die Mauer wird an dieser Stelle bereits 0,9m + 2,8m, d.h. 3,7m über das Straßenniveau hinausragen. Vor den Häusern Bergstraße Nr.12 (und 10) liegt das Straßenniveau bei ca. 161,4 m.ü.NN (bzw. ca. 160,8 m.ü.NN), d. h. um 1,7m (bzw. 2,3m) unter dem Bezugsniveau der Wand von 163,1 m.ü.NN, die Mauer wird in diesem Bereich also bereits 1,7m + 2,8m = 4,5m (bzw. 2,3m + 2,8m = 5,1m) über das Straßenniveau hinausragen. Vor dem Haus Bergstraße Nr.8 liegt das Straßenniveau bei ca. 160,2 m.ü.NN, d.h. um 2,9m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin um 2,9m + 2,8m = 5,7m überragen! Weiter östlich davon liegt das Straßenniveau bei ca. 160,0 m.ü.NN und darunter, d.h. um mindestens 3,1m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin auf ca. weiteren 15 Metern Länge um 3,1m + 2,0m = 5,1m überragen! Insgesamt betrachtet, ergibt sich eine Abschothung der Straße nach Süden durch die Mauer in Höhen von rund 4,0m bis rund 6,0m über eine Strecke von insgesamt fast 70m Länge! Zudem dürfte die 4 bis 5 m tiefe Abgrabung im Westen des Gebiets dort inmitten der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls eine die Wohnqualität massiv beeinträchtigende "klaffende Wunde" im Gelände dieses Teils der Innenstadt hervorrufen. Das "Gesamtgebilde" aus Abgrabung im Westen, Aufschüttung im Osten und der Lärmschutzwand immensen Ausmaßes stellt jedenfalls nach §3, Abs. 1, Satz 3 NBauO, eine unzumutbare Belästigung zulasten der Mandanten dar, da es deren Grundstücke verschattet und eine erdrückende, die gewachsene Landschaft massiv verschandelnde Wirkung aufwiese. Im Vergleich zur 1. Planung kommt es jetzt zu einer noch massiveren Abschothung mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke komplett nach Süden hin über eine Länge von fast 70m in der Höhe von ca. 4,6m bis ca. 6,0m! Bei einem Sonnenstand im Winter von maximal ca. 13 bis 15 Grad bezogen auf die Südausrichtung - das heißt zum Zeitpunkt ihres höchsten Stands zur Mittagszeit werden die gesamten nur 1-1/2-stöckigen Häuser an der Nordseite der Bergstraße im Winter aus allen östlichen, südlichen und westlichen Richtungen keinerlei Sonne mehr abbekommen, da die "Abschothung" jetzt so hoch und gleichzeitig über fast die ganze lang errichtet werden soll. Das bedeutet, weil die Mauer nicht nur so großflächig dimensioniert ist, sondern auch gerade genau südlich der Grundstücke verläuft, dass diesen Grundstücken im
--	--	--	--

			Winter jegliche Sonneneinstrahlung genommen wird. Diese Wand hält zudem den Mindestabstand nach §5 NBauO allenfalls relativ knapp ein und dieses auch ausschließlich durch Berücksichtigung der besonderen Vergünstigung gem. §6 Abs.1 NBauO, der Hinzurechnung der Straßenfläche. Da die Straße in dem Bereich jedoch lediglich ca. 5m zuzüglich schmaler Bürgersteige breit ist, ergibt sich durch dieses System von Stützmauer und Lärmschutzmauer eine massiv erdrückende Wirkung des Bauwerks gegenüber den dahinter liegenden Häusern auf der Nordseite der Bergstraße, insbesondere dem Haus des Herrn Vierling, in Nummer 8. Hierdurch würde die grundsätzlich eingeräumte Vergünstigung in §§ 5, 6 NBauO im vorliegenden Fall in rücksichtsloser Art und Weise zulasten der Nachbarn und damit unzulässig ausgenutzt. Dies ist mithin unrechtmäßig. Hinzu kommt, dass die Aufschüttung mit samt der Mauer in einer Gesamthöhe von ca. 4 bis 6m zwar die Grundstücke der Antragsteller nicht an mehreren Seiten umschließt, jedoch vollständig an der Südseite entlang geht und sowohl östlich als auch westlich darüber noch weit hinausführt, so dass der Blick nach Süden und in die südliche, süd-östliche und süd-westliche Richtung hiermit komplett "abgeriegelt" wird. Diese Abriegelung erfolgt zudem in einem Abstand zu den Grundstücken der Antragsteller von nur ca. 8 Metern. Hierdurch entsteht mithin ein massiv bedrückender Eindruck des geplanten Bauvorhabens gegenüber der Wohnnutzung der Mandanten in ihren nur 1 1/2 —stöckigen Wohnhäusern. Diese ist rücksichtslos im Sinne des Baurechts des Bundes und mithin rechtswidrig und unzulässig. Die Rücksichtslosigkeit eines solchen Aufbaus hätte, da der Bebauungsplan gerade der Realisierung dieses Bauvorhabens dienen soll, bereits im Bebauungsplan-Verfahren mit berücksichtigt werden müssen, was jedoch fehlerhaft nicht erfolgte. Dieses ist insgesamt unzumutbar. Ein neues Bauvorhaben mit solchen Auswirkungen für die Nachbarn darf nicht geplant werden. - Nicht zu berücksichtigen ist zudem der Vergleich der Verschattung-Situation durch das Bauvorhaben mit der Situation mit den früher einmal vorhandenen, inzwischen aber seit einiger Zeit abgerissenen Wohnhäusern, Bereits bei relevanten Umnutzungen von Gebäuden, erst recht jedoch, wenn wie hier, ehemalige Gebäude bereits seit einiger Zeit entfallen sind, ist die Abstandssituation und sind die damit verbundenen Nachteile völlig neu anhand der heute vorhandenen Situation und der geltenden Gesetze zu prüfen und zu gewichten. - Auch der sich daran anschließende, sich aufdrängende Punkt zulasten der Nachbarn bleibt in	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	
			- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.		
			- Der Sachverhalt der Geländeänderung wurde vorstehend betrachtet und bewertet. Die von den		

			der Abwägung völlig unberücksichtigt. Eine erhebliche Veränderung des Wohnumfeldes ergibt sich nämlich nicht lediglich daraus, dass mitten in ein in kleinräumige Wohngrundstücke unterteiltes, von Wohnbebauung geprägtes Gebiet nunmehr ein riesiges Gebäude mit massivem Publikumsverkehr, großem Parkplatz und Lärm Einzug halten soll. Zusätzlich käme es in dem sanft hügeligen Gebiet mitteln im Stadtgebiet gern dem Plan zu einer massiven Geländeänderung unmittelbar vor der "Haustür" der umliegenden Anwohner. Die Höhenunterschiede im Gelände von der Westgrenze zur Ostgrenze des Baugebiets betragen sowohl entlang der Bergstraße als auch entlang der Elmstraße neun bis zehn Meter! Dieses Gelände soll und müsste, um den großflächigen Einkaufsmarkt und ein für Parkplätze und insbesondere auch die Benutzung mit Einkaufswagen brauchbares Gelände zu schaffen, weitgehend auf ein Niveau eingeebnet werden. Dies bedeutet — sehr grob zusammengefasst — von der Nord-Süd-Mittelachse des Grundstücks aus eine Aufschüttung nach Osten von ca. 4 bis 5 Metern Höhe und Abgrabung nach Westen von ca. 4 bis 5 Metern Tiefe. Des Weiteren ergibt sich hier eine Verunstaltung aus den massivsten Erdbewegungen zusammen mit dem darauf errichteten Gebäude. Eine Verunstaltung des Ortsbildes liegt vor, "wenn das Vorhaben dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist" und dort als "wesensfremd", "belastend" empfunden wird. Vorliegend wird das streitgegenständliche Gelände, das von Westen nach Osten ca. 10 Meter im Gelände abfällt, nunmehr entlang des südlichen Teils der Straße "Obere Burgbreite und entlang des westlichen Bereichs der Bergstraße unmittelbar neben den Straßen ca. 4,5 Meter abgegraben und im östlichen Bereich entlang der Bergstraße bis ca. 4,5 Meter aufgeschüttet, mit Stützbauten gesichert und auf diese Aufschüttung im Norden die die Bergstraße nach Süden komplett abschottende 4 bis 6m hohe Lärmschutzwand sowie das Marktgebäude aufgesetzt. Durch diese Abgrabung wird mithin eine "offene Wunde" im Gelände in unmittelbarer Nähe der nordwestlich und westlich an die Bergstraße angrenzenden Wohnhäuser, durch die Aufschüttung und hohe Mauer ein "Bollwerk" gegenüber den Häusern an der Bergstraße geschaffen. Das alles wirkt mithin grob unproportional, unangemessen und aufrichtig, so dass ein psychisch belastender verstimmender Gesamteindruck entsteht, also Verunstaltung vorliegt. - Der Bebauungsplan, der derartiges in mitten homogener kleinräumiger Wohnbebauung zulässt, berücksichtigt nicht die Mindestinteressen an einer ansatzweise harmonisch gestalteten Umgebung.	Anwohnern dargelegte Auffassung einer Verunstaltung des Ortsbildes durch Abgrabungen und Aufschüttungen wird nicht geteilt. Hierzu wird auf die Ortsüblichkeit von Geländeregulierungen in hängigem Gelände verwiesen. Die begründeten Böschungen fügen sich nach intensiver Begründung in der Regel in das Ortsbild ein. Hinsichtlich der Frage von Verunstaltungen wird auf die einschlägigen oberverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen verwiesen, die eine Einstufung der Veränderungen im Plangebiet als Verunstaltung abwegig erscheinen lassen. Discountmärkte einschließlich der Nebenanlagen gehören allgemein zum Stadtbild und stellen keine untypische Anlage dar.	
--	--	--	--	--	--

- Dies ist nicht zutreffend. Die Belange der Nachbarn werden im Bebauungsplanverfahren durch die Lärmschutzmaßnahmen und die festgesetzte Begründung der Lärmschutzwand berücksichtigt.

			setzt diese Interessen der Nachbarn unverhältnismäßig und unvertreibar zurück. Damit dürfte der Bebauungsplan auch deswegen unzulässig sein. - Zudem wurden die vom ALDI-Gebäude mit Lichtreklamen und dem Parkplatz ausgehenden massiven Lichtimmissionen, die als potenziell unzumutbare Lichtimmissionen an den Wohnhausfenstern insbesondere der Mandantin, Frau Petra Sobotta, ankommen, nicht einmal geprüft, geschweige denn in der Abwägung berücksichtigt. Auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht, wie etwa Raumauflösungen oder Blendungen dürfen von der Anlage nicht hervorgerufen werden. Die Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen nebst der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen stellen hierfür Maßstäbe und Richtwerte für die zulässigen Lichtimmissionen zur Verfügung. Deren Einhaltung ist mangels Prüfung nicht gesichert. Es fehlen jegliche Angaben zu den von dem Vorhaben ausgehenden Lichtimmissionen. - Schließlich wurde die Verkehrszunahme in dem Bebauungsplangebiet durch die Kunden des ALDI-Markts auch bereits im Bauplanungsverfahren nicht hinreichend berücksichtigt und daraus resultierende Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unvertreibar zurückgesetzt. Als Abwägungsgesichtspunkt im Bauleitplanverfahren ist auch eine durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingte Verkehrszunahme zu berücksichtigen bzw. das Interesse der umliegenden Bebauung, von planbedingten Verkehrszunahmen sowohl des rollenden wie auch des ruhenden Verkehrs neben den eigenen Grundstücken weitgehend verschont zu bleiben. Die zu erwartende deutliche Zunahme des Verkehrs zwischen der Einmündung vom Schäferhof in die Elmstraße bis zur geplanten Einfahrt auf den Aldi-Parkplatz wird insbesondere das Grundstück der Mandantin, Frau Petra Sobotta, unverhältnismäßig mit Lärm wie auch mit Abgasen belasten. - Hinzu kommt jedoch noch die zu erwartende Zunahme des ruhenden Verkehrs. So fehlen dem geplanten Aldimarkt mit 83 Stellplätzen im Vergleich zu dem durchschnittlichen und daher in der Bayerischen Parkplatz-Lärmstudie — die auch die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme in Bezug nimmt - zugrunde gelegten mittleren Verhältnis von üblicherweise 0,11 Stellplätzen pro 1 qm Nettoverkaufsfläche, was ca. 120 Stellplätze erforderte, über 30% der üblicherweise erforderlichen Parkplätze! Zum Vergleich: Schon der "alte" Aldi-Markt an der Höfensleber Straße in Schöningen	Gleichwohl erfolgt eine maßgebliche Veränderung des Wohnumfeldes der Anwohner, die durch die Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten durch die Nähe zum vorgesehenen Discountmarkt nur teilweise kompensiert wird. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	
			Die Verkehrszunahme durch den Markt im Abschnitt der Elmstraße zwischen Schäferhof und der Grundstückszufahrt wurde durch den Schallgutachter untersucht (Seite 23 der schalltechnischen Untersuchung). Eine Überschreitung der Grenzwerte der 16.BimSchV wurde nicht festgestellt. Auch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden eingehalten. Eine unverhältnismäßige Belastung ist hieraus nicht abzuleiten. Für eine Untersuchung der Belastung mit Luftschadstoffen besteht bei den ermittelten Verkehrsstärken kein planerischer Anlass. Sie liegen deutlich unter den Werten, ab denen ein gutachterlicher Untersuchungsbedarf gegeben wäre.	Der Sachverhalt betrifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren. Er wird in diesem Verfahren behandelt.	

			verfügt über nahezu 100 Parkplätze, der Lidl in Schöningen über 108, ebenso der Aldi in Schöppenstedt. Dies korrespondiert schon eher (wenn auch nicht vollständig) mit den modernen Berechnungsgrundlagen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Aus diesem Grund ist damit zu rechnen, dass nicht nur aber insbesondere an Tagen mit so genannten "Anreißer-Angeboten" aus dem Non-food-Bereich im Aldi Markt (durchschnittlich 2 mal wöchentlich) sowie an den Advents-Wochenenden oder sonst vor Feiertagen der Parkplatz bei weitem nicht ausreicht. Dies hat mithin nicht nur auf dem Parkplatz eine deutliche Vergrößerung Lärm und Abgase erhöhenden Parksuchverkehrs zur Folge, sondern dieser dürfte sich erfahrungsgemäß auch auf die umliegenden Straßen ausdehnen mit der Folge, dass der öffentlich Parkraum in den angrenzenden Straßen durch Kunden massiv "zugeparkt" wird. Hier droht in den schmalen Anlieger-Straßen, insbesondere der Bergstraße ein Zuparken auch der Grundstücks-Einfahrten der Mandanten dort. - Dieses "Verdrängungsparken" behindert zudem insbesondere massiv auch die ärztliche Praxis der Mandantin, Frau Sobotta, da der verbleibende öffentliche Parkraum in angemessener Nähe zu ihrer Praxis überwiegend anderweitig zugestellt werden dürfte, so dass es für Patienten schwer wird, in angemessener Nähe einen Parkplatz zu finden. Das drohende Zuparken behindert damit den Anlieger-Gebrauch der Mandanten und insbesondere auch den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, d.h. die freiberufliche Praxis der Mandantin, Frau Sobotta. Auch diese Belange wurden unzureichend ermittelt und gegenüber der einseitigen Begünstigung der kommerziellen Aldi-Planung unverteibar zurückgesetzt. Auch insoweit liegt bereits ein Abwägungsfehler in der Bauleitplanung vor. Frau Sobotta wird, da ihr Grundstück schräg gegenüber der einzigen Einfahrt und Ausfahrt zum Aldi-Parkplatz liegt, zudem noch unzumutbar durch die zu erwartende massive Luftverschmutzung durch die Kfz und zullefernden Lkw belastet, die sich alle zu 100 % durch das "Nadelöhr" der einzigen Zufahrt zum bzw. Abfahrt vom Gelände hinein- und hinaustasten müssen. - Wäre der Bebauungsplan "Klostergut" schließlich, wie (fälschlich) behauptet, nicht funktionslos, würde der schmale Streifen Wohnbebauung südlich der Elmstraße, darunter auch das Haus der Mandantin, Frau Sobotta, durch die heutige Planung sogar zwischen zwei Gewerbeflächen im Süden und im Norden "eingequetscht". Damit wäre der Charakter als ruhiges Wohngebiet vollends zerstört, auf dessen Beibehaltung die Mandantin aber einen Anspruch hat.	- Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Gewährleistung von Parkflächen für die ärztliche Praxis zunächst Aufgabe des Praxiseigentümers ist und eine Verlagerung der Patientenparkplätze in den öffentlichen Straßenraum nicht dem, Grundanliegen der Bauordnung entspricht. Die Herstellung von ausreichendem Parkraum für eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ist zunächst eine Aufgabe des Betreibers. Selbstverständlich steht der öffentliche Parkraum auch den Anliegern zur Verfügung, ein Anspruch auf eine Gewährleistung von ausreichend öffentlichen Stellplätzen besteht jedoch nicht. Weiterhin ist festzustellen, dass von der gegenüberliegenden Parkplatzzufahrt keine erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete ausgehen. Die Beeinträchtigung durch Luftschadstoffemissionen ist bei der Anzahl der erwarteten An- und Abfahrten vom Parkplatz (max. 150 Kfz-Bewegungen/ Stunde) nicht erheblich. - Dies ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan sieht hinter dem Grundstück des Bürgers nicht überbaubare Erholungsfreiflächen des Sport- und Golfhotels vor.
--	--	--	---	---

		- Zusammengefasst sind wesentliche Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unverträglich zurückgesetzt worden zu Gunsten einer Bebauung, für die an diesem Ort kein Erfordernis besteht. Unter massivem Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit wird durch den Plan der Investor im Plangebiet einseitig begünstigt während der überwiegende Teil der Nachteile durch Landschaftsveränderung, massive Lärmerhöhung und erheblich mehr mit Verkehr belastete Straßen zu Lasten der Nachbarn, mithin der Mandanten geht. In der Zusammenschau der vorgenannten Aspekte haben sie mithin im Rahmen der Begründung den Aspekt des grundsätzlich geschützten Vertrauens der Anleger auf ein annäherndes Weiterbestehen des vorhandenen Wohnumfeldes und einer weitgehenden Wohnruhe gegenüber der geplanten erstens nicht vorrangig der Nahversorgung, sondern den Expansionsinteressen des Discounters dienenden und zweitens unzumutbar lauten Nutzung nicht ausreichend zur Geltung gebracht. Die Abwägung ist fehlerhaft. - Schließlich ist noch eine formelle UVP durchzuführen. - Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans krankt an den gleichen Fehlern wie das Bauplanverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient als Änderung im Parallelverfahren allein dazu, die gleichzeitige Bebauungsplanaufstellung zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan aus den dargelegten Gründen aber fehlerhaft und unzulässig ist, greift auch die Begründung zu dessen Vorbereitung im Flächennutzungsplan nicht. Wegen der Einzelheiten der Verstöße verweise ich auf die Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf. - Eine "raumordnende" Planung, die zu einer Etablierung einer die angrenzende reine Wohnnutzung unzumutbar störenden gewerblichen Nutzung sowie zu einer massiven Verunstaltung des Orts teils führt, ist auch selbst bereits unzulässig. Der vorgelegte Flächennutzungsplan erscheint hier keineswegs als raumordnende weitsichtige, ausgleichende Planung, die er vom gesetzlichen Ansatz sein sollte, sondern als ein willkürliches "Hineinquetschen" einer per se lauten Gewerbenutzung in ein reines Wohngebiet unter Missachtung zudem aller vorgefundenen landschaftlichen Gegebenheiten "ohne Rücksicht auf Verluste". Dass hier keine "Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur" geplant wird, wurde oben schon i.E. dargelegt. - Aus einem solchermaßen unzulässigen Flächennutzungsplan kann kein wirksamer Bebauungsplan "entwickelt" werden.	- Diese Auffassung wird durch die Stadt Schöningen nicht geteilt. Die Belange der benachbarten Bürger werden hinsichtlich der Lage und der Wohnruhe beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen wahren jedoch die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs. Sie sind erforderlich zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Schöningen in allen Teilbereichen der Stadt möglichst fußläufig erreichbare Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment anzusiedeln. Die unmittelbar betroffenen Anwohner profitieren von der guten Erreichbarkeit des Einzelhandelsbetriebes, wenn auch die Nachteile für sie überwiegen werden. - Gemäß § 17 Abs. 1 UVPG wird die UVP im Bebauungsplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. - Die vorstehende Stellungnahme wurde soweit Belange der Flächennutzungsplanung betroffen sind in die Abwägung eingestellt. - Dies ist nicht zutreffend. Es gibt das Ziel einer Konfliktvermeidung, dieses Ziel ist jedoch im städtischen Raum, in dem eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen an Flächen bestehen, nicht immer vollständig umsetzbar. Inhaltlich wurde vorstehend hierzu bereits Stellung bezogen. - Eine Unzulässigkeit der Planverfahren kann nicht erkannt werden.
--	--	--	--

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen
"Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Nr.	Behörde	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	01.03.2016	- Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Bundeswehr bei einer max Firsthöhe von 7,50 keine Bedenken.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
2.	Gemeinde Büddenstedt	25.04.2016	- Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keinerlei Planungsbeiträge vorgebracht. Belange der Gemeinde Büddenstedt werden durch die Planung nicht berührt.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.04.2016	- Sollten sich seit der Stellungnahme vom 03.03.2016 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.	- Die Stellungnahme wurde nachfolgend in die Abwägung eingestellt.	kein Beschluss erforderlich
		03.03.2016	- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	- Die nebenstehenden Hinweise sind allgemeiner Art. Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Beeinträchtigung von Belangen des Bestandes und Betriebes von Telekommunikationsanlagen nicht ableitbar.	
4.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	13.05.2016	- Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
5.	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	09.05.2016	- Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen von Seiten der IHK im Grundsatz keine Bedenken. Zu den Detailspekten der vorgesehenen Marktan siedlung nimmt die IHK auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Stellung.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Sachverhalte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bewertet.	kein Beschluss erforderlich
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	03.05.2016	- Durch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen könnte eine Ferngasleitung der Avacon AG betroffen sein. Es ist zu beachten, dass im Bereich von Leitungen Schutzstreifen zu beachten sind, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Aus Sicht des Landesamtes bestehen unter Bezugnahme auf die zu vertretenden Belange keine Bedenken.	- Eine Betroffenheit der in der Elmstraße verlegten Ferngasleitung der Avacon AG ist nicht gegeben.	kein Beschluss erforderlich
7.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Katasteramt Helmstedt	12.05.2016	- Den Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

8.	Landkreis Helmstedt	19.05.2016	- Zum Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen hat der Landkreis bereits unter dem 22.03.2016 eine Stellungnahme abgegeben und darin Planungsbeiträge zu mehreren Gesichtspunkten der Änderung vorgebracht. Seit der Entwurf der Änderung seinem Inhalt nach unverändert geblieben, die zugehörige Entwurfsbegründung ist dagegen entscheidend ergänzt worden. Zu der so entstandenen Entwurfsfassung teilt der Landkreis in seiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des §4 BauGB Folgendes mit: - Die Darstellung der Überlegungen, die zur Wahl gerade des aktuell in Rede stehenden Standortes geführt haben, ist der Empfehlung folgend nochmals vertieft worden und macht die Standortentscheidung nunmehr gut nachvollziehbar. Dabei ist auch der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel als ein entscheidungserhebliches Argument aus den Planungsüberlegungen angesprochen worden. Der Landkreis sieht nach alledem die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes und die dahinter stehende Standortentscheidung schlüssig und überzeugend gerechtfertigt. - Lediglich oben auf Seite 4 scheint ein sinnstiftender Schreibfehler unterlaufen zu sein, wenn es heißt "Flächen östlich der Helmstedter Straße". Gemeint ist dort wohl derjenige Teil des Stadtgebietes, der westlich der Helmstedter Straße und nördlich der Elmstraße liegt und in der Tat ausschließlich durch sparsam bemessene, rein auf den Anlegerverkehr ausgerichtete Straßen erschlossen wird. Im Zusammenhang mit der erfolgten Fortschreibung ist auch insbesondere im Abschnitt 2.1 der Entwurfsbegründung deutlicher gemacht worden, dass sich Nahversorgungs- und überörtliche Versorgungsfunktionen überschneiden können und dass die formale "Großflächigkeit" im Sinne der BauNVO nur noch bedingt geeignet ist, zwischen verschiedenen Einzelhandelsformen zu unterscheiden. - Bezüglich der regionalplanerischen Bewertung der Planung hatte der Landkreis bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme auf die Zuständigkeit des Zweckverbandes Großraum Braunschweig verwiesen. Dabei bleibt es auch jetzt. Dass bereits eine Abstimmung mit dem ZGB stattgefunden hat, entnimmt der Landkreis dem Abschnitt 3.3 der Entwurfsbegründung. Dabei geht der Landkreis davon aus, dass von dort nicht nur diesbezügliche Bedenken fehlen, wie es dem Wortlaut im Abschnitt 3.3 zu entnehmen ist, sondern ein ausdrücklich positives Abstimmungsergebnis in der Sache erzielt worden ist und insbesondere das	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Der redaktionelle Fehler wurde korrigiert. - Mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig hat ein Abstimmungsgespräch stattgefunden, in dem dieser eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung dargelegt hat. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass der Zweckverband Großraum Braunschweig sich im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nicht erneut geäußert hat. Dies entspricht den verfahrensüblichen Gepflogenheiten des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sich nur zu äußern, wenn Anregungen oder Hinweise vorzutragen wären.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
----	---------------------	------------	--	---	--

			raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. - Bezüglich der Auseinandersetzung mit der Problematik des Schallschutzes hatte der Landkreis bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme erklärt, es könne für die Ebene der Flächennutzungsplanung angesichts deren Unabhängigkeit von konkreten Projekten bei den bereits in den Abschnitten 5.4 und 7.2 der Entwurfsbegründung dargestellten Überlegungen sein Bewenden haben. Dabei bleibt es auch weiterhin. - Der Empfehlung, das bisher dargestellte "Allgemeine Wohngebiet" im nördlichen Umfeld des aktuellen Änderungsbereiches nach der anderweitigen Einschätzung des Verwaltungsgerichtes in die Planungsüberlegungen einzubeziehen und dafür eine andere als die bisherige Darstellung zu wählen, ist die Stadt leider nicht gefolgt. Sie hat diese Entscheidung im Abschnitt 3.2 der Entwurfsbegründung mit durchaus tragfähigen Argumenten begründet und dabei insbesondere auf ihre Absicht verwiesen, am Ziel der Entwicklung eines echten "Allgemeinen Wohngebietes" festzuhalten. Diese Entscheidung liegt durchaus im Rahmen ihrer Planungshoheit. Ob dieses Entwicklungsziel realistisch ist, muss freilich dahingestellt bleiben, denn der derzeitige Zustand ist immerhin das Ergebnis eines bedarfsgesteuerten Entwicklungsprozesses. Mit baurechtlichen Mitteln lässt sich kein Bedarf an zusätzlichen Nutzungen erzeugen, und in der gegenwärtigen Situation müsste auch damit gerechnet werden, dass der Schutzanspruch, den das Gebiet nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts genießt, die Ansiedlung neuer Nutzungen behindern würde. Zudem sei daran erinnert, dass die begrenzende Wirkung des vorhandenen Erschließungssystems in diesem Stadtbereich gerade zuvor als Argument gegen die Ansiedlung nicht-wohnbaulicher Nutzungen verwendet worden ist. - Die in der vorausgegangenen Stellungnahme empfohlene Vorstrukturierung der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist inzwischen durch die Einfügung eines zusätzlichen Absatzes in den entsprechenden Teil des Abschnittes 5.4 der Entwurfsbegründung erfolgt. Diese Ergänzung bekräftigt die grundsätzliche Absicht zur externen Kompensation und verweist auf die Möglichkeit, an aufgegebenen Einzelhandelsstandorten wie hier Pulvergasse den typischerweise hohen Versiegelungsgrad zu reduzieren. Dies ist durchaus	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schöningen teilt die Auffassung des Landkreises nicht vollständig. Der derzeitige Zustand des Gebietes lässt eine Entwicklung vom reinen Wohngebiet zum allgemeinen Wohngebiet nicht erwarten, jedoch gerade das plangegeordnete Verfahren bietet Ansatzpunkte eine solche Entwicklung zu intendieren. Es ist dabei nicht unbedingt Planungsziel der Stadt in dem Bereich nördlich der Elmstraße weitere gewerbliche Ansiedlungen zu etablieren, sondern im Gebiet eine urbane Lebensweise zu ermöglichen, die neben der Wohnfunktion auch Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglicht, soweit es sich um nicht störende Tätigkeiten handelt. Die planerischen Leitsätze einer strikten Trennung von Wohnen und Arbeiten, die den vergangenen Jahrzehnten als städtebauliche Ziele postuliert wurden, sind nicht geeignet urbane Lebensqualität zu gewährleisten. Gerade die Entwicklung von Home-offices stellt im Zuge der Digitalisierung der Arbeitswelt eine Zukunftsperspektive für den ländlichen Raum dar, um den Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken. - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---	---

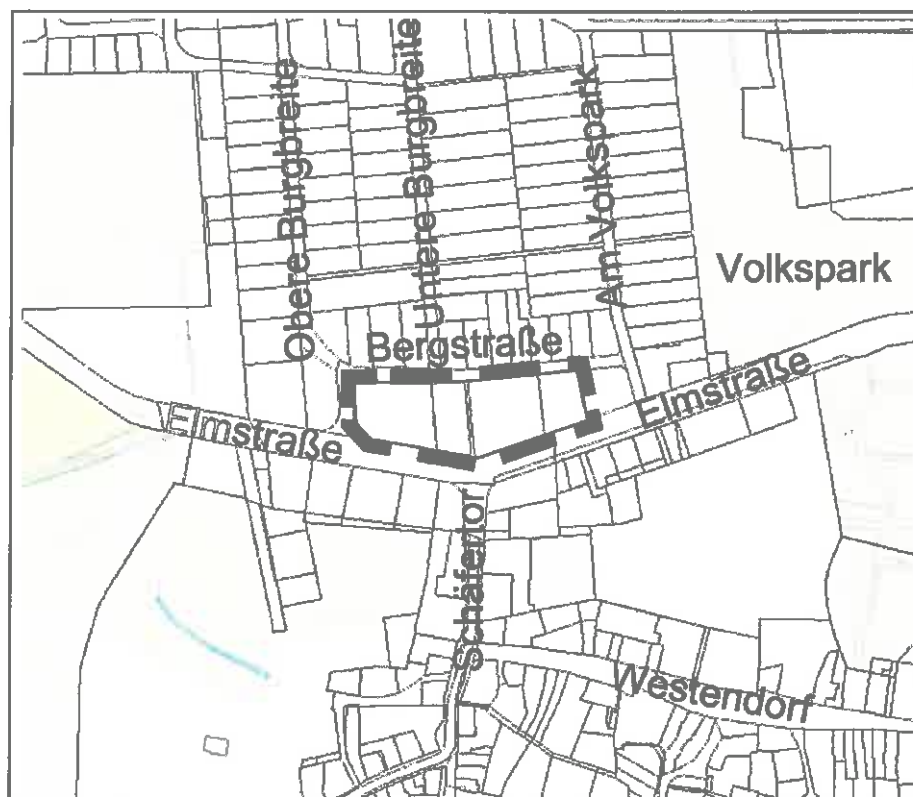
				eine Option, die freilich voraussetzt, dass dort keine entsprechend intensive Nutzung nachrückt. - Gegenüber dem Zeitpunkt der vorausgegangenen Stellungnahme neue Erkenntnisse zu Altlasten oder anderen Bodenverunreinigungen liegen dem Landkreis ebenso wenig vor wie neue Erkenntnisse zu archäologischen Fundstellen.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
9.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	02.05.2016	- Wasserversorgung: Im geplanten Gebiet befinden sich in der Bergstraße, der Elmstraße sowie in einer Verbindung beider Straßen jeweils Trinkwasserleitungen sowie entsprechende Hausanschlüsse zur Trinkwasserversorgung im Verantwortungsbereich der Purena GmbH. Über dieses System ist eine Versorgung mit Trinkwasser für den neu geplanten Nahversorgungsmarkt möglich. Ob gegebenenfalls bereits vorhandene Hausanschlüsse genutzt werden können, ist im Bedarfsfall vor Ort zu prüfen. - Löschwasser: Des Weiteren stehen zur Löschwassereintrahme im näheren Umkreis (ca. 150m) mehrere Hydranten zur Verfügung. Ob die geforderte Menge von 96m³/h über 2 Stunden aus einem oder mehreren Hydranten entnommen werden kann, ist separat und im Bedarfsfall zu ermitteln. - Abwasserbeseitigung: Eine Erschließung an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist möglich. Hierfür wurde entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Schöningen ein Entwässerungsantrag gestellt. Dieser wurde der Purena als verantwortliche technische Betriebsführung am 02.03.2015 seitens der Stadt Schöningen übergeben, geprüft und am 02.03.2015 zur Genehmigung an die Stadt Schöningen zurück gesendet. Die Einleitmenge für Regenwasser in die Regenwasserkanalisation wurde auf 15 l/s begrenzt. Um die realisieren zu können, muss eine entsprechend erforderliche Rückhaltung auf dem Grundstück erfolgen, hier über einen 28m langen Staukanal DN 2000. - Weitere Informationen sind dem Anschreiben der Avacon AG zu entnehmen.	- Die Stellungnahme vom 21.03.2016 beinhaltet keine Anregungen zu verkehrsbehördlichen Belangen.	kein Beschluss erforderlich	
10.	Purena GmbH	25.04.2016	- Löschwasser: Des Weiteren stehen zur Löschwassereintrahme im näheren Umkreis (ca. 150m) mehrere Hydranten zur Verfügung. Ob die geforderte Menge von 96m³/h über 2 Stunden aus einem oder mehreren Hydranten entnommen werden kann, ist separat und im Bedarfsfall zu ermitteln. - Abwasserbeseitigung: Eine Erschließung an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist möglich. Hierfür wurde entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Schöningen ein Entwässerungsantrag gestellt. Dieser wurde der Purena als verantwortliche technische Betriebsführung am 02.03.2015 seitens der Stadt Schöningen übergeben, geprüft und am 02.03.2015 zur Genehmigung an die Stadt Schöningen zurück gesendet. Die Einleitmenge für Regenwasser in die Regenwasserkanalisation wurde auf 15 l/s begrenzt. Um die realisieren zu können, muss eine entsprechend erforderliche Rückhaltung auf dem Grundstück erfolgen, hier über einen 28m langen Staukanal DN 2000. - Weitere Informationen sind dem Anschreiben der Avacon AG zu entnehmen.	- Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge wurde durch die PURENA bereits bestätigt. - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine geordnete Entwässerung des plangegegenständlichen Grundstücks ist somit gewährleistet.	kein Beschluss erforderlich	
11.	Städtisches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	14.03.2016	- Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountermarkt Elmstraße/Bergstraße" bestehen aus Sicht des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig keine Bedenken. An den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine speziellen Anforderungen gestellt.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich	

12.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	17.05.2016	- Vodafone Kabel Deutschland GmbH macht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
-----	---------------------------------	------------	---	---	-----------------------------



Bauleitplanung der Stadt Schöningen

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" Feststellungsbeschluss - 01.06.2016



Lage in der Stadt Schöningen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsziele und Planverfahren	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung	5
3.2. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet und dessen Umfeld	6
3.3. Regional- und Landesplanung	7
3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
3.5. Gründungsbedingungen, Topografie	7
3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen	8
4. Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche und private Belange	9
5.1. Erschließung	9
5.2. Ver- und Entsorgung	9
5.3. Wirtschaftliche Belange	9
5.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.5. Private Belange	12
5.6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
6. Flächenbilanz	15
7. Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes	16

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Planungsziele und Planverfahren

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der demografische Wandel und der Einwohnerrückgang in der Stadt Schöningen erfordern für das Stadtgebiet eine Neuausrichtung der Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nachfolgend als Grundversorgung bezeichnet). Die Anzahl der bestehenden Discount- und Verbrauchermärkte ist unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt der Einwohner und der Anteil der nicht-mobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt durch den größeren Anteil der älteren Bürger zu. Dies erfordert die Fokussierung des Einzelhandels auf Standorte, die neben einer guten Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr auch über einen möglichst umfangreichen fußläufigen Einzugsbereich verfügen und innenstadtnah gelegen sind, was gleichzeitig mit einer Reduktion peripherer Standorte verbunden ist. Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord hat diese Entwicklungstendenz erkannt und beschlossen zwei bestehende Discountmärkte an der Hoiersdorfer Straße und an der Hötnesleber Straße zu schließen und einen stadtkernnahen Standort zu finden. Gemeinsam mit der Stadt Schöningen wurden alternativ geeignete Standorte, die zentraler im Stadtgebiet liegen, geprüft.

Ziel der Stadt Schöningen ist es, möglichst flächendeckend im Stadtgebiet eine fußläufig erreichbare Grundversorgung zu gewährleisten. Dies ist für den Osten des Stadtgebietes am Standort Büddenstedter Straße 12 (Norma), für den Südosten am Standort Marienstraße 27 (Netto), für den Südwesten am Standort Hoiersdorfer Straße (Marktkauf und Lidl), für den Norden am Standort Helmstedter Straße 35 (NP Markt) und für den östlichen Bereich des Stadtzentrums am Standort Beguinenstraße (Penny) gewährleistet. Erhebliche

Defizite einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung bestehen im Westen und Nordwesten des bebauten Stadtgebietes von Schöningen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen westlich der Helmstedter Straße und nördlich der Elmstraße nicht durch weitere Hauptverkehrsstraßen erschlossen sind und sich daher nicht als Standorte für die Betriebsformen von Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung eignen, die derzeit eine Chance auf eine Umsetzung durch einen Lebensmittelanbieter haben. Diese Betriebsformen sind in der Regel bei Neubauobjekten in kleinstädtischen Lagen nur noch als großflächige Einzelhandelsbetriebe umsetzbar. Die gebräuchlichen Betriebsformen hierfür sind Discountmärkte (Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und einem Sortimentsumfang von in der Regel weniger als 2.000 Artikeln auf ca. 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche) oder Vollsortimentsmärkte (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Lebensmittelangebot und einem Sortimentsumfang von deutlich mehr als 2.000 Artikeln auf ca. 1.500 bis 2.000 m² Verkaufsfläche). Märkte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bieten keinen ausreichenden Platz, für die von den Kunden erwartete Angebotsbreite im Lebensmitteleinzelhandel. Sie werden in der Regel nur noch in Großstädten, in denen eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist, oder in dörflichen Standorten, an denen die Kaufkraft nicht ausreicht, errichtet. Die inzwischen ausschließlich großflächigen Betriebsformen erfordern für einen wettbewerbsfähigen Betrieb neben einem fußläufigen Einzugsbereich die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Sie erfordern auch die Darstellung von Sonderbauflächen.

Mit dem Standort Elmstraße / Bergstraße wurde ein Standort gefunden, der den betrieblichen Standortansprüchen des Discountmarktbetreibers entspricht und städtebaulich eine besondere Eignung als Standort für die Versorgung mit Lebensmitteln aufweist, da er zentrumsnah gelegen ist und über ein fußläufig erreichbares Einzugsgebiet verfügt, das bisher deutlich unterversorgt ist, in die Stadtlage integriert und über das Verkehrshauptnetz erreichbar ist. Die Fläche wurde bisher für Wohnzwecke baulich genutzt. Sie war mit sechs inzwischen abgebrochenen Wohngebäuden bebaut.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt und ist baulich genutzt. Es handelt sich somit um eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Sie entspricht den Zielen des Gesetzgebers zum Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Standortalternativen waren vor allem entlang der Helmstedter Straße und der Elmstraße sowie im zentralen Versorgungskern zu untersuchen. Diese Bereiche sind überwiegend bebaut. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine umfangreiche historisch wertvolle Bausubstanz vorhanden, die die Integration von weiteren großvolumigen Baukörpern und den erforderlichen Stellplätzen nicht zulässt. An der Helmstedter Straße und an der Elmstraße sind nur wenige Flächen verfügbar. Die Freiflächen werden intensiv zur Erholung als Parkanlage (Volkspark und Schlossgarten) genutzt, so dass eine Bebauung nicht in Frage kommt. Lediglich für die Bürgermeisterwiese ist langfristig eine Bebauung möglich. Dieser Standort ist jedoch von herausragender städtebaulicher Bedeutung für die Innenstadt. Er soll daher für gestalterisch und städtebaulich anspruchsvolle, mehrgeschossige Bauwerke im Zusammenhang mit dem Volkspark vorgehalten werden. Flächenmäßig ist dieser Bereich für das plangegenständliche Vorhaben nicht ausreichend.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 dar. Der Flächennutzungsplan wurde vor mehreren Jahrzehnten aufgestellt. Er ist derzeit wirksam in der Fassung der 16. Änderung. In allgemeinen Wohngebieten sind Nahversorgungsmärkte nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² zulässig. Dies wird durch den Markt mit 1.750 m² Geschossfläche überschritten. Die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist somit erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, auch für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an einem städtebaulich integrierten Standort. Sie fördert die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass durch das Vorhaben in einem überwiegend durch Wohngebäude geprägtem Umfeld Nutzungskonflikte aufgrund des Störgrades des Discountmarktes auftreten können. Planungsziel der Stadt Schöningen ist es, diese Nutzungskonflikte im Bebauungsplan durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes zu mindern, so dass eine Verträglichkeit der Nutzung gewährleistet werden kann.

Die Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe erfordert eine enge Abstimmung zwischen den städtebaulichen Zielen der Stadt Schöningen und den Standortanforderungen von Einzelhandelsbetreibern, um eine Umsetzbarkeit der Planung zu sichern. Städtebauliche Konzepte der Steuerung des Einzelhandels sind nur dann funktionsfähig, wenn die Standorte auch dauerhaft wettbewerbsfähig sind und eine Chance haben, durch Einzelhändler angenommen zu werden. Die diesbezügliche Interessenbekundung des Einzelhandelsbetriebes berührt nicht die Unabhängigkeit planerischer Entscheidungen der Stadt Schöningen.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet war bisher mit 6 zweigeschossigen Wohngebäuden (Bergstraße 1, 3+5, 7+9 und 11) bebaut, die zwischen 1949 und 1969 durch die WBG GmbH Helmstedt für die Beschäftigten des Braunkohlentagebaus errichtet wurden. Die Gebäude wurden aufgrund des Wohnungsleerstandes und gravierender Substanzmängel inzwischen abgebrochen. Aufgrund des absehbaren Endes des Braunkohlenabbaus im Revier Helmstedt / Schöningen und des demografischen Wandels ist auch zukünftig mit einem weiteren Bedarfsrückgang an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten zu rechnen.

Das Plangebiet wird von der Einmündung des Schäfertores zur Bergstraße durch einen Fußweg auf dem Flurstück 30/4 gequert.

Das Gebiet wird am Südrand durch Großgehölze, einer Reihe Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,6 und 0,8 Meter und einem Kronendurchmesser bis zu 18 Metern an der Elmstraße geprägt. Östlich der Einmündung des Schäfertores sind zwei Reihen Rosskastanien zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg und nördlich des Fußweges vorhanden. Die Baumreihen befinden sich im öffentlichen Straßenraum

und sollen erhalten werden. Im Plangebiet waren fünf Birken (davon zwei zweistämmige Birken) mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 50 cm, ein Ahorn sowie einige kleinere Obst- und Ziergehölze vorhanden. An der Bergstraße befanden sich vier ausgewachsene ca. 40 Jahre alte Pyramideneichen (*Quercus robur fastigiata*), die geschädigt sind und inzwischen beseitigt wurden.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Bergstraße
- im Westen durch die Ostgrenze der Bergstraße (Westabschnitt)
- im Süden durch die Nordgrenze der Elmstraße
- im Osten durch die Westgrenze eines Wohngrundstückes an der Straße Am Volkspark

Westlich, nördlich und östlich grenzen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Die Gebäude wurden überwiegend durch die WBG mbH errichtet, jedoch bis auf das Gebäude Bergstraße 13 als Einfamilienhäuser an die Bewohner veräußert.

Im Süden grenzt an das Plangebiet die Elmstraße an. Die Elmstraße ist im Abschnitt östlich der Einmündung des Schäfertores als Bundesstraße (B 244) gewidmet. Westlich der Einmündung des Schäfertores führt sie als Landesstraße L 652 weiter in Richtung des Elm.

Südlich grenzt an das Baugebiet der Bebauungsplan "Klostergut St. Lorenz" an. Er setzt die angrenzenden Flächen südlich der Elmstraße und westlich des Schäfertores als allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.02.1992 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Sicherung des Denkmalensembles des Klosters und Klostergrundes, der Parkanlage und deren Ergänzung durch ein Sport- und Golfhotel, sowie der Sicherung der allgemeinen Wohngebiete an der Elmstraße. Der Bebauungsplan ist bezüglich des Teilaspektes der Schaffung des Sport- und Golfhotels bisher nicht umgesetzt, gleichwohl ist die Realisierung des Vorhabens weiterhin städtebaulich beabsichtigt. Die Stadt Schöningen erwartet hierfür neue Impulse durch die Belebung des Tourismus durch das Paläon und die Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft. Die anderen Planungsziele insbesondere die Sicherung des allgemeinen Wohngebietes sind umgesetzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in 150 Meter Entfernung mit dem Straßenzug Westendorf - Burgplatz - Markt das Stadtzentrum von Schöningen.

3.2. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet und dessen Umfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dar. Die umgebenden Flächen nördlich und südlich des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde angeregt, diese Darstellungen zumindest für die nördlich angrenzenden Flächen zu prüfen, da hier nach verwaltungsgerichtlicher Auffassung derzeit reine Wohngebiete vorhanden sind. Hierzu ist anzuführen, dass die planerische Zielsetzung der Entwicklung allgemeiner Wohngebiete nördlich der Bergstraße unbeschadet der derzeitigen Prägung des Gebietes weiterhin besteht und die Stadt Schöningen an diesem Ziel festhält. Die durch das Verwaltungsgericht festgestellte Prägung

als reines Wohngebiet entspricht nicht den städtischen Planungszielen, Wohngebiete als lebendige und auch tags belebte Gebiete durch die Integration nicht störender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu entwickeln. Daher wird ein Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes für die angrenzenden Gebiete nicht erkannt. Die planerische Zielsetzung bleibt bestehen.

3.3. Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Schöningen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Grundzentrum festgesetzt ist, an der als Hauptverkehrsstraße festgesetzten Bundesstraße B 244 unweit des zentralörtlichen Versorgungskerns.

Die Planungsziele für den Einzelhandel sind in Punkt 2.1. der beschreibenden Darstellung des RROP 2008 angeführt. Wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verlagerung und Zusammenführung von zwei in städtischer Randlage befindlichen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort in zentraler Kernrandlage.

Der Standort ist als integrierter Standort im Sinne des Punktes II 2.1. (7) zu bewerten. Gemäß den geführten Abstimmungen mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden bisher keine Bedenken gegen das Vorhaben seitens des Trägers der Regionalplanung vorgetragen.

Im Bereich des Elm westlich von Schöningen sind mehrere Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die durch Vorbehaltsgebiete ergänzt werden. Das Plangebiet befindet sich am Rand innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Dem Belang der Erhaltung der Qualität des Grundwassers ist somit ein besonderes Gewicht beizumessen. Die im Plangebiet dargestellte Nutzung beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb und Stellplätze im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen. Die Nutzungen sind nicht mit einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §§ 62, 63 des Wasserhaushaltsgesetzes verbunden. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten.

3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.5. Gründungsbedingungen, Topografie

Das Plangebiet befindet sich am Abhang des Elm. Die Geländehöhe fällt von der Bergstraße im Westen mit einer Höhe von ca. 168 mÜNN bis zur Ostgrenze mit einer Höhe von 159 mÜNN deutlich ab. Die Gründungsbedingungen wurden in einem Bodengutachten ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnisse ist eine Bebaubarkeit gegeben. Detailliertere Aussagen werden im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen.

3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Funkanlage Schöningen der Bundeswehr. Eine Einschränkung ist bei den für Discountmärkten üblichen Bauhöhen nicht gegeben.

4. **Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes**

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche für einen Discountmarkt

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet eine Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit der näheren Zweckbestimmung für einen Discountmarkt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Dies ist aufgrund der Überschreitung der Grenze von 1.200 m² Bruttogeschossfläche (800 m² Verkaufsfläche), ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Entwicklung des zentralörtlichen Versorgungskerns zu erwarten sind, erforderlich. Der Markt soll überwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs dienen. Diesbezüglich ist im Bebauungsplan ein Mindestanteil von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu sichern.

Eine Verkaufsflächengröße von über 800 m² ist für einen Discountmarkt erforderlich. Die Entwicklung der letzten Jahre hat im Bereich der Discountmärkte zu einer deutlichen Zunahme der Verkaufsflächen der Einrichtungen geführt. Waren Verkaufsflächen von 800 m² noch bis zum Jahr 2010 üblich, so beträgt die Verkaufsfläche für seit 2010 errichtete Discountmärkte in der Regel zwischen 1.000 m² und 1.200 m² (mit Ausnahme von Märkten in verdichtet bebauten Großstadtbereichen aufgrund nicht zur Verfügung stehender Grundstücksflächen). Die Stadt Schöningen strebt an, den innenstadtnahen Standort langfristig zu sichern und orientiert sich daher an einer langfristig wettbewerbsfähigen Größe für Discountmärkte.

Die Darstellung von Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Flächengröße von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche trägt der Entwicklung der Vergrößerung der Angebotsbreite in den einzelnen Vertriebsformen des Einzelhandels Rechnung. Der geplante Standort ist für einen Discountmarkt geeignet. Die Eignung des Standortes ergibt sich aus der zentralen Lage im Stadtgebiet, dem bisher unterversorgten fußläufigen Einzugsbereich, dem unmittelbaren Anschluss an eine Hauptverkehrsstraße und damit der guten Erreichbarkeit vom gesamten Stadtgebiet aus sowie aus der Flächenverfügbarkeit für eine nachgefragte Betriebsgröße.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche und private Belange

5.1. Erschließung

Verkehrerschließung: Für das Vorhaben ist die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßen nicht erforderlich. Das Plangebiet kann unmittelbar von der Elmstraße im Abschnitt ihrer Widmung als Landesstraße L 652 aus erschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Schöningen der Landesstraße L 652.

ÖPNV-Anbindung: Die Stadt Schöningen verfügt über keine Stadtbushlinie. Die Überlandlinien der KVG Braunschweig (Verkehrsgebiet Helmstedt) halten in Schöningen zentral am ZOB. Der ZOB befindet sich ca. 500 Meter östlich des Plangebietes und ist somit fußläufig erreichbar.

5.2. Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich. Die Belange der Ver- und Entsorgung sind detailliert im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.3. Wirtschaftliche Belange, Belange der Nahversorgung

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gefördert.

Wesentliches, die planerische Entscheidung für den Standort begründendes Argument ist es, Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet so verteilt anzuordnen, dass möglichst von allen Teilen des Stadtgebietes aus, zumindest aber von den dichter besiedelten Stadtteilen, Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung fußläufig erreichbar sind. Der Anteil der nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung wird aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung weiter zunehmen. Hierfür ist es städtebaulich erforderlich, den Einzelhandel wieder auf die Innenstadt und auf integrierte Standorte zu fokussieren, die fußläufig und mit dem Pkw gut erreichbar sind.

Der Stärkung der integrierten Versorgungsstandorte kommt vor dem Hintergrund abnehmender Einwohnerzahlen von Schöningen eine große Bedeutung zu, die eine Konzentration der Siedlungstätigkeit erfordern. Vor diesem Hintergrund entspricht die Absicht der Firma Aldi, zwei weitgehend peripher gelegene Standorte zu Gunsten eines innerstadtnah und in einem bisher unterversorgten Bereich gelegenen Standortes aufzugeben und diese einer anderen Nutzung zuzuführen, den städtebaulichen Zielen der Stadt Schöningen. Im Ergebnis der Suche nach Standorten, die gleichermaßen eine Innenstadtnähe, eine möglichst direkte Anbindung an das Hauptverkehrsnetz und eine tatsächliche Flächenverfügbarkeit aufweisen, hat sich das Plangebiet als einzig geeigneter Standort erwiesen. Die vorstehenden Belange haben für die Stadt Schöningen ein erhebliches Gewicht.

- 5.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht Punkt 7 der Begründung verwiesen.

Belange von Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches. Der Flächennutzungsplan sieht bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ermöglicht eine Bebauung von bis zu 40% der Grundfläche und eine Gesamtversiegelung von 60%. Dies wird für die dargestellte Sonderbaufläche nicht ausreichen. Gemäß § 17 BauNVO ist in Sondergebieten eine GRZ von maximal 0,8 zulässig, wobei der Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO auf 80% begrenzt bleibt. Ca. 20% des Grundstückes können somit zusätzlich versiegelt werden. Der konkrete Umfang des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt, da eine Eingriffsbilanzierung erst aus den Festsetzungen zur GRZ ermittelt werden kann.

Der Eingriff soll extern kompensiert werden. Vorgesehen ist eine Entsiegelung von Stellplätzen auf dem Grundstück des zu schließenden Discountmarktes Hötnerslebener Straße 22. Die dort vorgesehenen Nachfolgenutzungen sind nicht mit einem solch hohen Stellplatzbedarf verbunden wie die derzeitige Einzelhandelsnutzung. Auf ca. 900 m² sollen Stellplätze zurückgebaut und durch eine flächenhafte Gehölzpflanzung ersetzt werden. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Gesonderte Darstellungen sind hierfür im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer

Wie bereits unter Punkt 3.2. erwähnt, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung.

Von der geplanten Festsetzung für einen Discountmarkt sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet. Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Bei der Nutzung für einen Discountmarkt ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Discountmarkt eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Schallschutz Magdeburg GmbH) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen eines aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken weitgehend vermieden werden.

Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft nachts an allen Immissionsorten und tags an allen Außenwohnbereichen und Immissionsorten in den Erdgeschossen eingehalten werden. Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen in Bezug auf reine und allgemeine Wohngebiete den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, die die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für städtebauliche Planungen darstellt. Der Gutachter führt weiter aus: *"In den Obergeschossen kommt es an vier Immissionsorten zu sehr geringfügigen Überschreitungen des genannten Immissionsrichtwertes. Diese sehr geringfügigen Überschreitungen liegen alle teils deutlich unter 1 dB(A). Das menschliche Hörvermögen ist nicht fähig, Pegelschwankungen in dieser Größenordnung wahrzunehmen. Deshalb und vor dem Hintergrund, dass bei den Rechenansätzen Worst-case- Ansätze Verwendung fanden, sind diese Überschreitungen tolerierbar. Eine Eliminierung dieser vier Überschreitungen würde eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand erfordern. Hierbei würde der materielle Aufwand nicht im Verhältnis zum Schutzzweck stehen."*

Hierzu ist ergänzend anzuführen, dass es sich bei den Richtwerten der TA Lärm und bei den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht um Grenzwerte, sondern um Werte handelt, die für die jeweilige Art der baulichen Nutzung anzustreben sind, von denen jedoch auch Abweichungen zulässig sind. Vorliegend wird die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte auch vor dem Hintergrund der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der Stadt Schöningen als tolerierbar erachtet, die der Förderung der verbrauchernahen Versorgung an einem innenstadtnahen Standort in einem bisher unterversorgten Bereich eine erhebliche Bedeutung zumisst. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzanlagen wird als städtebaulich problematisch und beeinträchtigend für das Ortsbild erachtet.

5.5. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder einer Wohnlage resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der nördlich und südlich an die Bergstraße grenzenden Grundstücke. Das Wohnumfeld wird sich für diese betroffenen Anwohner verändern. Eine bisher für Wohnzwecke genutzte Fläche wird einer Nutzung für einen Discountmarkt zugeführt. Durch die Stadt Schöningen wird keineswegs verkannt, dass die Planaufstellung mit einer deutlichen Veränderung des Wohnumfeldes der Anwohner der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke verbunden ist und aus Sicht der Betroffenen die Lagenachteile durch das großvolumige Bauvorhaben mit einer größeren Stellplatzanlage und den hiermit verbundenen Störungen gegenüber den Vorteilen durch die Verbesserung der Nahversorgung überwiegen. Die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes sind im Rahmen der vorliegenden Abwägung von einigem Gewicht. Gleichwohl bedarf auch der Berücksichtigung, dass ohne die vorliegende Planung für das Plangebiet aufgrund der nicht mehr modernen Wohnansprüchen genügenden Bausubstanz, des in Schöningen vorhandenen Überangebotes an Wohnungen und der vorhandenen Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Lärm der Bundesstraße B 244 sachgerechte und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsoptionen für eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht bestehen. Andererseits handelt es sich um eine innerörtliche, voll erschlossene Fläche, deren bauliche Nachnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung der Expansion von Siedlungsflächen ist.

Durch das plangegenständliche Vorhaben erhöhen sich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Bis auf vier Immissionsorte in den Obergeschossen während der Tagzeit werden alle maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Die Beeinträchtigungen bleiben damit in der Regel unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen. Die Überschreitungen an den vier Immissionsorten bleiben unterhalb von 1 dB(A) und sind nach Auffassung der Stadt Schöningen zu tolerieren (vergleiche hierzu Punkt 5.4. der Begründung).

Eine erdrückende Wirkung entsteht durch die großvolumigen Baukörper hingegen nicht, die bisher vorhandenen baulichen Anlagen waren höher und ebenso parallel zur Bergstraße orientiert, so dass bezüglich der Besonnung der Grundstücke unverhältnismäßige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Insgesamt bleiben die mit der Veränderung des Wohnumfeldes verbundenen Lagenachteile für die angrenzenden Grundstücke innerhalb des Rahmens, der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums zu tolerieren ist. Die Belange der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an städtebaulich integrierten Standorten erfordern diese Tolerierung. Ihnen ist vorliegend der Vorrang einzuräumen, um eine innenstadtnahe und verbrauchernahe Versorgung auch nicht-mobiler Bevölkerungsgruppen zu sichern.

5.6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme durch eine anwaltliche Vertreterin von betroffenen Bürgern abgegeben, in der zusammenfassend folgende flächennutzungsplanrelevante Sachverhalte vorgetragen wurden:

- a) die Gebietseinstufung der Fläche südlich der Elmstraße und westlich des Schäfertores sei fehlerhaft als allgemeines Wohngebiet vorgenommen worden, statt dessen handele es sich um ein reines Wohngebiet

Die Anregung wurde zum Anlass genommen, den Sachverhalt nochmals zu prüfen. Zunächst wird darauf verwiesen, dass das Verwaltungsgericht Braunschweig im Beschluss Az 2B 375/15 vom 18. Januar 2016 die Einstufung der Fläche als allgemeines Wohngebiet nicht beanstandet hat. Das Verwaltungsgericht führt aus:

"Für die Grundstücke ... Elmstraße 11d bzw. 11a, ist die Einordnung als allgemeines Wohngebiet demgegenüber aller Voraussicht nach nicht zu beanstanden. Für das südlich der Elmstraße und westlich der Straße Schäfer Tor gelegene Gebiet gilt dies schon deshalb, weil der Bebauungsplan der Stadt Schöningen "Klostergut St. Lorenz" die Grundstücke ... einem allgemeinen Wohngebiet zuordnet. Selbst wenn dieser Bebauungsplan - wie von den Antragstellern geltend gemacht - funktionslos geworden sein sollte, weil die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sport- und Golfhotel anzusiedeln, endgültig aufgegeben worden sei, steht der westlich des Klosterwegs angelegte Golfplatz, der mit entsprechendem Zu- und Abfahrtsverkehr über den Klosterweg verbunden ist, einer Einordnung als reines Wohngebiet entgegen. Gleiches gilt im Ergebnis für den Kiosk / die Gaststätte Elmklause unter der Anschrift Elmstraße 11e."

Zu den vorstehenden verwaltungsgerichtlichen Ausführungen ist hinzu zu fügen, dass der Bebauungsplan Klostergut St. Lorenz keineswegs funktionslos ist. Er verfolgt das Ziel der Sicherung des Denkmalensembles des Klosters und Klostergrundes, der Parkanlage und deren Ergänzung durch ein Sport- und Golfhotel und der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes an der Elmstraße. Der Bebauungsplan ist bezüglich eines Teilaspektes der Schaffung des Sport- und Golfhotels bisher nicht umgesetzt, gleichwohl ist die Realisierung dieses oder eines ähnlichen Vorhabens weiterhin städtebaulich beabsichtigt. Nachdem kurzfristig eine Realisierung des Sport- und Golfhotels sich als nicht wirtschaftlich tragfähig erwies, wird derzeit als bestätigtes Projekt im Rahmen des Leader Programmes die Entwicklung des Standortes Klostergut zum Wissenschaftscampus angestrebt. Dies beinhaltet die Schaffung von Beherbergungs- und Schulungseinrichtungen für junge Wissenschaftler im Zusammenhang mit den im Paläon stattfindenden Kolloquien und den stetig andauernden Grabungsarbeiten. Gemeinsam mit dem Deutschen Jugendherbergswerk und dem Kloster- und Studienfonds wird die Verlagerung der im Elm bestehenden Jugendherberge an den Standort Klostergut und deren Erweiterung durch Schulungsräume angestrebt. Das bisher vorgelegte Planungsziel der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes für Sportler und Golfer wird hierdurch modifiziert und fortentwickelt. Dies erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, führt jedoch nicht zur Funktionslosigkeit des bisher wirksamen Bebauungsplanes. Auch die langfristige Umsetzung eines Sport- und Golfhotels ist dabei nicht auszuschließen. Die Stadt Schöningen erkennt hierfür Umsetzungschancen im Rahmen der beabsichtigten touristischen Entwicklung

des regionalen Bereiches südlich von Helmstedt. Mit dem Paläon und dem Grenzdankmal Hötensleben bestehen bereits touristische Anziehungspunkte, die zukünftig nach Beendigung des Kohlenabbaus durch die Rekultivierung der Tagebaue zu einer attraktiven Seenlandschaft ergänzt werden. Der zunächst bis 2032 entstehende Lappwaldsee wird das größte Gewässer Ostniedersachsen darstellen und soll touristisch entwickelt werden, weshalb für die Planung des Golfhotels zumindest langfristig Umsetzungschancen gesehen werden. Weiterhin setzt eine Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes voraus, dass dies auch in den beurteilungsrelevanten Teilen des Plangebietes gegeben ist. Der Schutz der Sicherung des Denkmalensembles Klostergut und die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten an der Elmstraße wurden umgesetzt, so dass der Bebauungsplan für diese Teilbereiche auch ohne die Realisierung des Golfhotels zweifellos wirksam ist.

Auch ohne den Bebauungsplan ergibt sich jedoch eine Prägung als allgemeines Wohngebiet. Wie von der Vertreterin der Anwohner dargelegt, wird die Elmklause auf dem Grundstück Elmstraße 11e seit Anfang 2015 nicht mehr betrieben. Sie besteht als bauliche Anlage fort. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die genehmigte Nutzung nicht wieder aufgenommen werden könnte. Der Bestandsschutz ist nicht erloschen, insofern trägt sie zur Prägung der näheren Umgebung bei. Die Elmklause ist nicht der einzige Sachverhalt, der Prägung des Gebietes bestimmt. Neben der Elmklause sind eine Arztpraxis mit erheblichem Patientenverkehr und die Zufahrt zum Golfplatz vorhanden. Ein Gebietscharakter kann auch nicht allein aus 7 Grundstücken an der Elmstraße und dem Klosterweg abgeleitet werden, von denen fünf Grundstücke für Wohnen, ein Grundstück für Wohnen und Praxis und ein Grundstück für den derzeit geschlossenen Imbiss genutzt werden. Es ist die Prägung der näheren Umgebung an der Elmstraße, am Schäfertor, Klostergasse einschließlich des Klostergutes mit heran zu ziehen. Die Stadt Schöningen hält daher an der Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet fest.

- b) Die von der Vertreterin der Nachbarn vorgetragene Hinweise zum schalltechnischen Gutachten betreffen die detaillierten Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren und werden daher in diesem Verfahren behandelt.
- c) Die anwaltliche Vertreterin führt aus, es handle sich beim plangegegenständlichen Vorhaben nicht um einen Nahversorgungsmarkt, da dieser die Verkaufsfläche von 800 m² überschreite und nicht überwiegend durch die Kundschaft des fußläufigen Einzugsbereiches genutzt werde.

Diesen Ausführungen ist insofern zu zustimmen, dass das Vorhaben keinen Nahversorgungsmarkt im Sinne der Definition des Gesetzgebers und der darauf aufbauenden verwaltungsgerichtlichen Präzisierungen beinhaltet. Es ist ausdrücklich von einem Discountmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² ausgegangen worden. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass aufgrund des derzeit stattfindenden Strukturwandels im Einzelhandel klassische Nahversorgungsmärkte bis 800 m² Verkaufsfläche in der Regel nicht mehr den Anforderungen des Wettbewerbs der Einzelhandelsanbieter entsprechen. Sie werden überwiegend nur noch in Großstädten errichtet, in denen ein ausreichendes Flächenangebot aufgrund der Siedlungsdichte nicht umsetzbar ist oder in Orten, in denen die Kaufkraft größere Märkte nicht erfordert. Märkte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bieten keinen ausreichenden Platz, für die von den

Kunden erwartete Angebotsbreite im Lebensmitteleinzelhandel. Der Einzelhandel fordert daher heute für die Nahversorgung Betriebsgrößen, die nur noch durch Einrichtungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt werden können. Um eine flächendeckende Nahversorgung zu sichern, verfolgt die Stadt Schöningen das Ziel, diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet so anzuordnen, dass von allen Teilen des bebauten Stadtgebietes aus jeweils zumindest ein Markt fußläufig erreichbar ist. Die Standortwahl für das Vorhaben entspricht diesem Ziel, da der Nordwesten des bebauten Stadtgebietes derzeit keine fußläufig erreichbaren Märkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufzuweisen hat. An den Standorten der geplant zu schließenden Märkte in der Hoiersdorfer Straße und der Hötenlebener Straße sind in der Umgebung weitere Märkte vorhanden, die eine fußläufig erreichbare Nahversorgung gewährleisten. Dies begründet hinreichend das Erfordernis des geplanten Marktes.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	6.931 m ²
Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe - Discountmarkt	6.931 m ²

7. Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Inhaltsverzeichnis		Seite
7.1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	16
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	19
7.3.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
7.4.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
7.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

7.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche über 800 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an einem zentrumsnahen Standort in Schöningen in einem bisher unterversorgten Bereich

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Darstellung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines Discountmarktes mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche in einem Plangebiet von 6.931 m²

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Größe des Plangebietes	6.931 m ²
Sonderbaufläche Discountmarkt	6.931 m ²

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen des plangegenständlichen Vorhabens auf die Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten unter Hinzuziehung eines schalltechnischen Gutachtens, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt, ein wirksamer Landschaftsplan für die Stadt Schöningen besteht nicht.

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Tiere, Pflanzen, Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Regionale Raumordnungsprogramm setzt keine konkreten landschaftsplanerischen Ziele für das Plangebiet fest.

Art der Berücksichtigung:

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Pflanzenarten und besonders geschützter Biotope auf Grundlage einer Kartierung der Biotoptypen, Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet, Bezifferung des verbleibenden Eingriffs in den Naturhaushalt im Bebauungsplanverfahren

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenent-wicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Ver-siegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grund-wassers

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kana-lisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Nieder-schlagswasserableitung, verbal argumentative Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer sind nicht betroffen

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträch-tigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut ist daher nicht erkennbar betroffen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG)
Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der Kultur und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

nicht erkennbar betroffen

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. Aufgrund der teilweisen Ausprägung durch begrünte Bereiche und der intensiven Nutzung der Fußwege an der Elmstraße zum Erreichen der Erholungsräume (Volkspark) ist dem Gebiet eine eingeschränkte Relevanz für die Naherholung zu zubilligen.

Vom Gebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch beurteilungsrelevante Emissionen durch Lärm oder Schadstoffe aus. Das Gebiet selbst ist dem Straßenlärm der Bundesstraße B 244 ausgesetzt. Von Süden wirken daher auf das Gebiet erhebliche Lärmimmissionen ein.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Der Bestand an Biotopen wurde im Juni 2014 aufgenommen. Gleichzeitig wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:



- OED - verdichtete Einzelhausbebauung
- PH - Gärten (überwiegend Vor- und Ziergärten)
- GRA / BZ - Scherrasen mit Zier- und Obstgehölzen
- OVW - Weg befestigt
- OVS - Straße befestigt
- HS - Einzelbaum des Siedlungsbereiches

Die zum Erhebungszeitpunkt vorhandene Bebauung war zweigeschossig mit geneigtem Dach. Die Zier- und Hausgärten waren als Bereiche intensiver Pflege überwiegend durch Scherrasen und Ziergehölze geprägt. Entlang der Bergstraße wurde eine schmal beschnittene Laubgehölzhecke kartiert. Die Flächen zwischen den Gebäuden und der Elmstraße wurden durch großflächige Scherrasenbereiche intensiver Pflege mit kleinen Gehölzbereichen aus Ziergehölzen und einigen jüngeren Kernobstbäumen gebildet. Wesentliches, wertgebendes Element sind die Einzelgehölze des Siedlungsbereiches im Plangebiet, insbesondere die Reihe Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,6 und 0,8 Meter und einem Kronendurchmesser bis zu 18 Metern an der Elmstraße. Östlich der Einmündung des Schäfertores sind zwei Reihen Rosskastanien zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg und nördlich des Fußweges vorhanden. Die Baumreihen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und sollen erhalten werden. Auf dem Vorhabengrundstück selbst waren fünf Birken (davon zwei zweistämmige Birken) mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 50 cm, ein Ahorn sowie einige kleinere Obst- und Ziergehölze vorhanden. An der Bergstraße befanden sich vier ausgewachsene ca. 40 Jahre alte Pyramideneichen (*Quercus robur fastigiata*), die geschädigt sind und beseitigt werden mussten.

Die vorstehenden Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ohne Bedeutung sind die durch Bebauung, Straßen und Wege versiegelten Bereiche. Die Gärten und Scherrasenflächen sind von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die Gehölze des Siedlungsbereiches haben eine durchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung im Juni 2014 durchgeführt (BUNat Dr. Werner Malchau, Schönebeck). Der Gutachter hat im Plangebiet insgesamt 20 Vogelarten, davon 10 Vogelarten als Brutvögel festgestellt. Es handelt sich dabei überwiegend um verbreitete Arten.

Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens und der EU Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) und deren Status im Untersuchungsgebiet:

Art	RL Nds.	EU Anh.I	Status UG	RL Niedersachsen - Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & OLTMANN 2007)
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	2	+	NG	Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & OLTMANN 2007)
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	3	-	NG	V - Vorwarnstufe
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	V	-	NG	3 - gefährdet
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	3	-	NG(BV)	2 - stark gefährdet
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	V	-	BV	EU Anh. I - Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	V	-	NG(BV)	BV - Brutvogel
				NG - Nahrungsgast

Der Status der aufgeführten Rote-Liste-Arten ist in der betroffenen Region Niedersachsens identisch mit dem Rote-Liste-Status im Bundesland. Insgesamt konnten 6

Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & NIPKOW 2015) nachgewiesen werden. Dabei wurden mit dem Rotmilan (nur fliegend registriert) eine stark gefährdete Art und mit der Rauchschnalbe (ebenfalls nur fliegend registriert) eine gefährdete Art als Nahrungsgäste registriert. Die anderen Rote-Liste-Arten werden in der Vorwarnstufe geführt. Davon ist gegenwärtig nur der Haussperling als Brutvogel im untersuchten Gebiet vertreten. Auch wenn die anderen drei Arten derzeit nur Gaststatus im Untersuchungsraum besitzen, können Grlitz und Star auf jeden Fall als potenzielle Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Für die Mehlschnalbe sind dagegen Brutvorkommen aufgrund der Bauausführungen der Dachsimse der Wohnblöcke eher unwahrscheinlich. Mit dem Rotmilan (Nahrungsgast) ist auch eine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie im Gebiet vertreten. Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

- Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit des Elm. Es befindet sich am östlichen Elmausläufer im Übergang zur Schöninger Mulde.

Die Bodenoberfläche besteht aus Pararendzinen mit einer ca. 20 cm starken Muttererdeschicht über kalkhaltigen, stark verwitterten Gesteinsböden. Seltene oder schützenswerte Bodenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bodenoberfläche ist geneigt. Die Geländehöhe fällt von 168 mÜNN im Westen bis zur Ostgrenze mit 159 mÜNN deutlich ab. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und waren bebaut sowie teilweise durch Oberflächenbefestigungen (Wege) versiegelt.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung erheblich eingeschränkt. Sie bieten aufgrund ihrer Ausprägung in den unversiegelten Bereichen dennoch eine geeignete Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen aufgrund der starken anthropogenen Überprägung von geringer Bedeutung.

Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des geringen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens und des geringen Schutzes des Grundwassers nur gering.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt.

Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Geringwertigkeit der Böden und der anthropogenen Überprägung in Bezug auf das Ertragspotential für landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Die Flächen sind nicht als Rohstofflagerflächen verzeichnet. Eine besondere Erholungseignung besteht aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Störungen durch die B 244 nicht. Im Hinblick auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung weisen die Böden aufgrund der vorhandenen siedlungsintegrierten Lage eine gute Eignung auf. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die durch Versiegelung veränderten Böden von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die stark anthropogen überprägten noch unversiegelten Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

- Schutzgut Wasser

Das Schutzgut der Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Das Plangebiet ist Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet derzeit nicht statt. Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Schöningen. Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund des Abstandes von der Bodenoberfläche und der Bodeneigenschaften nur gering geschützt. Es liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Stark grundwassergeprägte Vegetationsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine intensiven Wechselbeziehungen zum Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bestehen. Insgesamt stellt das Grundwasser ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen in einem allseits von bebauten Flächen umgebenen Bereich. Es ist daher nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen.

- Schutzgut Klima

Das Plangebiet gehört zum Großklima des mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge ca. 520 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei mäßigen Windgeschwindigkeiten. Das Plangebiet gehört als Bestandteil des Siedlungsbereiches kleinflächig dem Siedlungsklimatop an. Aufgrund der lockeren Bebauung und der topografischen Lage bestehen keine wesentlichen Überwärmungsbereiche. Das Gebiet ist kein Bestandteil ausgeprägter Luftleitbahnen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

In den unter Punkt a) dargelegten Ausgangszustand wird durch die Realisierung des Vorhabens erheblich eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wird im Bebauungsplanverfahren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages beziffert.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

• Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Lärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich, westlich und südlich des Plangebietes. Die umliegende Wohnbebauung ist nach planerischer Beurteilung zunächst als allgemeines Wohngebiet eingestuft worden. Auf Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsgerichtes Braunschweig vom 12.01.2016 ist der nördlich an der Bergstraße angrenzenden Bebauung der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zu zubilligen. Das schalltechnische Gutachten wurde daraufhin grundlegend überarbeitet und die im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen des Schallschutzes dieser Feststellung angepasst. Der Gutachter hat die Bewertung auf Grundlage der Richtwerte der TA Lärm durchgeführt, die in Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist. Für die städtebauliche Beurteilung sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 maßgeblich. Diese stimmen bei allgemeinen und reinen Wohngebieten mit den Richtwerten der TA Lärm überein, weshalb die Einschätzung des Gutachters auch auf das städtebauliche Verfahren anwendbar ist. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgestellt:

In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine und allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Discountmarktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen eingehalten.

Am Tage wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Discountmarktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten innerhalb allgemeiner Wohngebiete in allen Geschossen eingehalten.

Am Tage wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Discountmarktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten in den Erdgeschossen eingehalten. In den Obergeschossen kommt es an vier Immissionsorten zu sehr geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A). Diese sehr geringfügigen Überschreitungen liegen alle teils deutlich unter 1 dB(A). Das menschliche Hörvermögen ist nicht fähig, Pegelschwankungen in dieser Größenordnung wahrzunehmen.

Am Tage werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung des sich aus der Anzahl der Parkbewegungen auf dem markteigenen Parkplatz ergebenden An- und Abreiseverkehrs der Kunden sowie der an- und abfahrenden Lieferfahrzeuge auf öffentlichen Straßen eingehalten. Selbst eine theoretisch angenommene Verdoppelung des Kfz-Verkehrs auf

den betrachteten Straßenabschnitten würde nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen. In der Nacht findet kein anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen statt.

Bewertung: In Auswertung der schalltechnischen Berechnungen wird festgestellt, dass sich die bestehende Immissionssituation für die benachbarten Wohnnutzungen gegenüber dem Bestand, der nur mit sehr geringen gebietstypischen Störungen verbunden ist, deutlich verändern wird. Die Verschlechterung bleibt bis auf vier Immissionsorte in den Obergeschossen innerhalb der für den jeweiligen Baugebiets-typ anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Stör-grad ist als gebietstypisch hinzunehmen. Die vier Immissionsorte, an denen gering-fügige Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) tags auftreten, be-finden sich in den Obergeschossen von reinen Wohngebieten. Außenwohnbereiche sind nicht betroffen. An den vier betroffenen Immissionsorten ist eine Beeinträch-tigung anzunehmen, die in die Abwägung einzustellen ist.

Durch den dem plangegenständlichen Vorhaben zu zurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Belange zu rechnen. Auch am gegenüber der Zufahrt zum Sondergebiet befindlichen Grundstück werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten.

Die Erholungs- und Nutzungsfunktion des Gebietes für die Umgebung ist betroffen. Die wesentlichen Fußwege um das Plangebiet bleiben erhalten. Insbesondere der zum Erreichen der Erholungsbereiche genutzte Fußweg an der Elmstraße ist ein-schließlich der Baumbepflanzung nicht von der Planung betroffen. Gleichwohl ändert sich das Umfeld des Fußweges durch die Einordnung von Stellplätzen in der un-mittelbaren Nähe und die Aufschüttung des Geländes im Osten des Plangebietes.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Birken, ein Ahorn und vier Pyramidenpappeln sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Im Bebauungsplan sind entsprechende Ersatzpflanzungen fest-zusetzen.

Trotz der Erhaltung der Bäume am der Elmstraße ist die Umsetzung der Planung mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert. Zum Ausgleich dieser Beein-trächtigungen sind Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von Nistkästen vorzusehen, langfristig sollen die Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind jedoch nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässige Ver-siegelungsgrad im Bereich der Sonderbauflächen steigt von bisher 60% auf 80% für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen ist nicht reversibel

sondern dauerhaft. Er betrifft teilweise Böden, die dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er ist extern zu kompensieren.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse jedoch auch derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

- Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierten Flächen). Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

- c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, wurden alternative Standorte geprüft.

Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wird geschlossen, der Discountmarkt Hötensleber Straße verbleibt am Standort und wird nicht erweitert, da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass der

Markt im Wettbewerb mit anderen Märkten und im wirtschaftlichen Betrieb deutliche Nachteile aufweisen würde, die die Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Eine Schließung des Marktes wäre nicht auszuschließen. Die mangelhafte fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung im Bereich der Baugebiete im Nordwesten des Zentrums würde nicht behoben. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet würde jedoch geringer ausfallen, da eine Bebauung nur mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig wäre.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind eine Lage im Siedlungsbereich von Schöningen mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Schöningen keine weiteren Flächen vorhanden, die für einen Discountmarkt erforderliche Größen aufweisen. (vergleiche hierzu Punkt 2.1. der Begründung) Alternativen bestehen somit nur an den Ortseingängen. Die Alternativstandorte wären mit erheblich größeren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie weisen deutlich weniger Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich auf und wurden daher verworfen.

7.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar, da aus vergleichbaren Planvorhaben der Ansiedlung von Discountmärkten die zu typisierenden Auswirkungen bekannt sind. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch eine örtliche Bestandsaufnahme im Juni 2014. Zum gleichen Zeitpunkt wurde auch die Fauna durch einen Fachgutachter untersucht. Der Fachgutachter weist darauf hin, dass unter den gegebenen Beobachtungsbedingungen mit nur zwei Kontrolltagen trotz mehrerer Stunden Aufenthalt im Gebiet keine Kompletterfassung der Avifauna möglich ist. Erschwerte Bedingungen durch voll belaubte Bäume limitieren das Beobachtungsergebnis ebenfalls. Zudem wäre eine Optimierung des Zeitraumes der Beobachtungen über die gesamte Brutperiode hinweg deutlich günstiger. Trotzdem kann in Anbetracht der geringen Gebietsgröße und der guten Übersichtlichkeit des Gebietes von einer relativ vollständigen Erfassung der im Gebiet vorkommenden Arten ausgegangen werden.

7.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

7.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung eines Discountmarktes mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und der hierfür vorgesehenen Stellplätze. Zwei peripher gelegene Discountmärkte sollen zugunsten des Standortes aufgegeben werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird erheblich in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Lärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich, westlich und südlich des Plangebietes. Für das plangegegenständliche Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgestellt, dass die schalltechnischen Richt- und Orientierungswerte bis auf vier Immissionsorte in den Obergeschossen von Häusern an der Bergstraße eingehalten werden. An den betroffenen 4 Häusern kommt es zu sehr geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) für reine Wohngebiete. Diese sehr geringfügigen Überschreitungen liegen alle teils deutlich unter 1 dB(A). Das menschliche Hörvermögen ist nicht fähig, Pegelschwankungen in dieser Größenordnung wahrzunehmen.

Auch der Zufahrtsverkehr verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung.

Bewertung: In Auswertung der schalltechnischen Berechnungen wird festgestellt, dass sich die bestehende Immissionssituation für die benachbarten Wohnnutzungen gegenüber dem Bestand, der nur mit sehr geringen gebietstypischen Störungen verbunden ist, deutlich verändern wird. Die Verschlechterung bleibt bis auf vier Immissionsorte in den Obergeschossen innerhalb der für den jeweiligen Baugebiets-typ anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen. Die vier Immissionsorte, an denen geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) tags auftreten, befinden sich in den Obergeschossen von reinen Wohngebieten. Außenwohnbereiche sind nicht betroffen. An den vier betroffenen Immissionsorten ist eine Beeinträchtigung anzunehmen, die in die Abwägung einzustellen ist.

Durch den dem plangegegenständlichen Vorhaben zu zurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Belange zu rechnen.

Die Erholungs- und Nutzungsfunktion des Gebietes für die Umgebung ist betroffen. Die wesentlichen Fußwege um das Plangebiet bleiben erhalten. Insbesondere der zum Erreichen der Erholungsbereiche genutzte Fußweg an der Elmstraße ist einschließlich der Baumbepflanzung nicht von der Planung betroffen. Gleichwohl ändert sich das Umfeld des Fußweges durch die Einordnung von Stellplätzen in der unmittelbaren Nähe und die Aufschüttung des Geländes im Osten des Plangebietes.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Birken, ein Ahorn und vier Pyramidenpappeln sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Im Bebauungsplan ist eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen festzusetzen.

Trotz der Erhaltung der Bäume am der Elmstraße ist die Umsetzung der Planung mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert.

- Schutzgut Boden

Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässige Versiegelungsgrad im Bereich der Sonderbauflächen steigt von bisher 60% auf 80% für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen ist nicht reversibel sondern dauerhaft. Er betrifft teilweise Böden, die dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er ist extern zu kompensieren.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse jedoch auch derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

- Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierte Flächen).

Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt. Bereits in einem Abstand von wenigen Metern sind die Schadstoffbelastungen als nicht mehr erheblich einzustufen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, wurden alternative Standorte geprüft.

- Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wird geschlossen, der Discountmarkt Hötensleber Straße verbleibt am Standort und wird nicht erweitert, da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass der Markt im Wettbewerb mit anderen Märkten und im wirtschaftlichen Betrieb deutliche Nachteile aufweisen würde, die die Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Eine Schließung des Marktes wäre nicht auszuschließen. Die mangelhafte fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung im Bereich der Baugebiete im Nordwesten des Zentrums würde nicht behoben. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet würde jedoch geringer ausfallen, da eine Bebauung nur mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig wäre.

- alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind eine Lage im Siedlungsbereich von Schöningen mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Schöningen keine weiteren Flächen vorhanden, die für einen Discountmarkt erforderliche Größen aufweisen. (vergleiche hierzu Punkt 2.1. der Begründung) Alternativen bestehen somit nur an den Ortseingängen. Die Alternativstandorte wären mit erheblich größeren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie weisen deutlich weniger Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich auf und wurden daher verworfen.

Schöningen, im Juni 2016

[illegible]

Platzierungsermittlung
(§ 2 Abs. 4 und § 2, letzter Satz IV)

(Hier Platzieren im Geltungsbereich der Regelung)

Stichtagswahl (zu einem gültigen Stichtagswahlrecht = **Stichtagswahl**) (§ 1 Abs. 4 Satz IV)

Allgemeine Wertschätzung (§ 4 Satz IV)
(vor der letzten Wertminderung Prüfung)

Gewinnabschätzung von 0,6 (§ 20 Satz IV)
(vor der letzten Wertminderung Prüfung)

Grenze des wirtschaftlichen Geltungsbereichs der Regelung des Abschlussschutzgesetzes

Landkreises Heilmstadt
Stadt Schöningen

18. Änderung des Flächennutzungsplanes
Sonderbaufähige Einzelhandel, Discountmarkt
Eimstraße/Bergstraße*
In der Stadt Schönlagen

Stand Feststellungsbeschluss
01.08.2018