| | |
|---|---|
| **Stadt Schöningen**<br>**Der Bürgermeister** | Vorlagen Nr.: **46-1**/2016 vom 01.06.2016<br>erstellt durch: Bauwesen<br>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 Bebauungsplan
"Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"
hier: a) Beschluss über die Bedenken und Anregungen
b) Beschluss über die Begründung und Satzungsbeschluss

*Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:*

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

**Beschlussvorschlag:**

Nach Kenntnisnahme der Vorlage Nr. 46-1/2016 vom 01.06.2016 und aufgrund der Empfehlung des Verwaltungsausschusses beschloss der Rat,

a) den Beschluss über die Bedenken und Anregungen und
b) die Begründung und die Satzung Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße zu beschließen.

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen (Anlage 1) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße (Anlage 2) nebst Begründung (Anlage 3) sind Bestandteile dieses Beschlusses und der Erstschrift der Niederschrift beigefügt.

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" beschlossen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll auf dem Gelände zwischen der Elmstraße und Bergstraße ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen entstehen.

Nach Ausarbeitung des Planentwurfs wurde das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im März 2016 erneut durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2)BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04.2016 bis 27.05.2016.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Planverfahren Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße nunmehr soweit gediehen, dass der Rat den Beschluss über die Bedenken und Anregungen sowie den Beschluss über die Begründung und den Satzungsbeschluss fassen kann. Die Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen und Beschlussempfehlungen (Anlage 1), der Bebauungsplan (Anlage 2) einschl. Begründung (Anlage 3) wurden dieser Vorlage beigefügt.

**Anlagenverzeichnis:**

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1)
- Bebauungsplan (Anlage 2)
- Begründung (Anlage 3)

Bäsecke

Anlage 1

## Anlage zum Beschluss über die Abwägung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

## Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" - Stadt Schöningen
## Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.04.2016 bis einschließlich zum 27.05.2016

### Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" - Stadt Schöningen

| Nr. | Bürger | Datum Schreiben | Anregungen und Hinweise | Stellungnahme der Stadt | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.1. | 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:<br>- 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 verkannt und diese fehlerhaft gegeneinander abgewogen, und i. E. Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt.<br>- 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 Bebauungsplanaufstellungsverfahren 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 | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>- Die Auffassung der Vertreterin der benachbarten Grundeigentümer wird nicht geteilt. Folgend werden die Sachverhalte im Einzelnen behandelt.<br>- 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 Schäfertor 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." Auch die emeute Überprüfung hat ergeben, dass die Einstufung des Gebietes südlich der Elmstraße als allgemeines Wohngebiet sachgerecht ist. Das plangegenständliche Vorhaben ist somit auf | Den Anregungen wird nicht gefolgt |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Braunschweig in seinem Beschluss keineswegs die 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. | Grundlage des schalltechnischen Gutachtens umsetzbar. | |
| | | | - 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 "Schäfertor" 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. | - 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 für den Bereich erstellte Bebauungsplan "Klostergut St. Lorenz" ist wegen Nichtumsetzung funktionslos geworden sein. Der erklärte Zweck dieses Bebauungsplans, die Ermöglichung eines Sport- und Golfhotels im Gebäudekomplex des Klosterguts 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 haltlosen 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 Grenzdenkmal - "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 "Klostergut" als jedenfalls unerwünscht ausgesondert, da die möglichen Investoren sich jedenfalls nicht mit den dafür geltenden Denkmalschutzauflagen auseinander setzen wollten. Die Umsetzung der dortigen Planung in die Realität ist mithin bereits fehlgeschlagen, der Plan damit | - Der Bebauungsplan Klostergut St.Lorenz ist nicht funktionslos geworden. Er verfolgt das Ziel der Sicherung des Denkmalensembles des Klosters und Klostergutes, 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 hier- | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | realiter funktionslos. Damit ist auch die Oberplanung der Randzone des Gebiets an der Elmstraße als "Übergangsbereich" zwischen Hotelnutzung und reinem Wohngebiet im Norden obsolet geworden. Statt dieser Festsetzungen gilt auch hier der tatsächliche Charakter als reines Wohngebiet. | für Umsetzungschancen im Rahmen der beabsichtigten touristischen Entwicklung des regionalen Bereiches 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 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. | |
| | | | - 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. En solcher ist auch im reinen Wohngebiet keineswegs ausgeschlossen, spräche also ohnehin nicht zwingend gegen eine Einordnung als Reines Wohngebiet.<br>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.<br>Auch der Hinweis auf die Arztpraxis an der Elmstraße macht das Gebiet nicht zum Allgemeinen Wohngebiet. Räume für Freiberufler, wie hier die für | - 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 bauordnungs- 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 erloschen. Die Elmklause ist nicht der einzige Sachverhalt, der Prägung des Gebietes bestimmt. Neben der Elmklause sind eine Arztpraxis mit erheblichem Partientenverkehr 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 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | die Arztpraxis in dem Wohnhaus mit Praxis sind auch im Reinen Wohngebiet ausdrücklich gemäß §13 BauNVO zulässig. | 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 sieht daher keinen Anlass, die Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet in Frage zu stellen. | |
| | | | - Ein gewisser Straßenlärm von der B 244, die das streitgegenständliche Gebiet lediglich im Südosten streift und dann als Straße "Schäfertor" nach Süden von dem Gebiet "wegknickt" steht der Einstufung des Gebiets als reines Wohngebiet bereits deswegen nicht entgegen, da nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (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 Schäfertor gesehen, lediglich in den Elm hinausführt und damit insgesamt besonders wenig befahren ist. | - Hierzu ist ergänzend anzuführen, dass die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung 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. | |
| | | | - 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. | - Aus den vorstehend dargelegten Sachverhalten wird diese Einschätzung der Vertreterin der benachbarten Bürger nicht geteilt. Die ergänzenden Informationen ergeben keine abweichende Einschätzung des Gebietscharakters. | |
| | | | - 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.<br>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. | - 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | - 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 unzulässig ist, verschont zu bleiben. Die Planung eines großflächigen Einzelhandels in mitten eines WR-Gebiets stellt auch keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. | - Dies ist nicht zutreffend. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist in einem Sondergebiet geplant. | |
| | | | - Es liegen somit Fehler bei der Ermittlung und Bewertung abwägungsrelevanter Tatsachen und somit entsprechende Fehler in der Abwägung bzw. Bebauungsplanbegündung vor.<br>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.<br>Hierauf kommt die Rechtsanwältin noch i. E. zurück. | - Diese Auffassung wird aus vorstehend dargelegten Gründen nicht geteilt. Weitere Auflagen sind nicht erkennbar erforderlich. | |
| | | | - 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. | - Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete können ausweislich des schalltechnischen Gutachtens am Grundstück Elmstraße 11d eingehalten werden. | |
| | | | - 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. | - Es ist zutreffend, dass geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für reine Wohngebiete im Norden des Gebietes auftreten. Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. | |
| | | | - 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 $m^2$ Nettoverkaufsfläche und Stunde statt wie entsprechend der Bayerischen Parkplatz-Lärmstudie für Discountmärkte 0,17 Bewegungen je $m^2$ und Stunde bleibt fehlerhaft. Dies bekräftigt der TÜV Rheinland auch nach wiederholter Überprüfung und Gesamtschau aller von dem Ingenieurbüro Magdeburg bisher hierfür vorgebrachten Argumente. | - Zunächst ist anzuführen, dass das schalltechnische Gutachten auf das konkrete Vorhaben abstellt. Dieses Vorhaben ist insoweit für den Bebauungsplan relevant, als es dessen Umsetzbarkeit unter den gegebenen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Punkt 8.4. des Umweltberichtes festgelegt ist, dass als Maßnahme zur Überwachung des Bauleitplanes entsprechende Kontrollmessungen festgelegt wurden. Als Konsequenz aus diesen Kontrollmessungen kann eine Nutzungseinschränkung des Parkplatzes oder die Beauflagung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen resultieren soweit die ermittelten Werte nicht eingehalten werden. Die Einhaltung der berechneten Werte wird daher nicht allein über den Berechnungsalgorithmus, sondern auch über Lärmmessungen des tatsächlichen Lärms gewährleistet. Zum Berechnungsansatz bezieht der Schallgutachter im Gutachten unter Punkt 6.1.1. umfassend Stellung. Insbesondere wird hinreichend und in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden dargelegt, warum der Maximalwert von 0,17 Pkw-Bewegungen pro Stunde und $m^2$ | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Es ist der 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 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.<br>- 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 überschnitten 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 | Nettoverkaufsfläche für das Vorhaben nicht angenommen wurde. Hierzu ist anzuführen, dass der in der Parkplatzlärmstudie durchschnittliche Wert unter Berücksichtigung von Aktionstagen Tabelle 8 bei 0,137 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche liegt und daher der angenommene Wert von 0,15 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche eine sachgerechte Annahme bildet.<br><br>- Die Annahme eines 12%igen Anteils von Kunden, die den Markt fußläufig aufsuchen ist sachgerecht. Die Überschneidungen mit den Einzugsbereichen anderer Märkte bleiben bei einem Luftlinienabstand von 620 Metern zum Lidl und Marktkauf an der Hoiersdorfer Straße, von 680 Metern zum NP-Markt an der Helmstedter Straße und 700 Metern zum Penny Markt an der Beguinenstraße gering, wohingegen der fußläufige Einzugsbereich nach Nordwesten sich deutlich weiter als die angenommenen 500 Meter ausdehnen dürfte, da alternative Standorte dort nicht gleichermaßen erreichbar sind. Die Annahme eines Anteils von 12% fußläufiger Kundschaft berücksichtigt diese Überschneidungen und die Tatsache, dass der Standort bestehende Märkte ersetzen soll. Der von der Vertreterin der Bürger angeführte Einzugsbereich des Marktes auch über das Stadtgebiet hinaus, ist nicht belegbar, da in Hötensleben, Schöppenstedt und Helmstedt Discountmärkte des gleichen Anbieters bestehen. Diese führen grundsätzlich das gleiche Sortiment wie der geplante größere Markt, so dass der durch die Vertreterin der benachbarten Bürger dargelegte vergrößerte Einzugsbereich nicht zu erwarten ist. Die nebenstehend von der Vertreterin der Anwohner angeführten Sachverhalte wurden bei der Abschätzung des Umfangs der fußläufigen Kundschaft in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden berücksichtigt. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 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 schwinden 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-Markten - 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! | - Die bayrische Parkplatzlärmstudie berücksichtigt Discounter in städtisch integrierten Lagen und in Kleinstädten ländlicher Regionen. Im Schnitt wurden hier 0,137 Pkw-Bewegungen je $m^2$ Verkaufsfläche ermittelt. Der Mittelwert in kleinstädtischen Bereichen liegt mit 0,123 Pkw-Bewegungen je $m^2$ Verkaufsfläche noch unter dem Gesamtmittelwert. Mit der Annahme von 0,15 Pkw-Bewegungen je $m^2$ Verkaufsfläche wurde unter Berücksichtigung des fußläufigen Einzugsbereiches ein auf "der sicheren Seite" liegender worst-case Fall angenommen. | |
| | | | - 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 | - Dies ist nicht zutreffend. Maßnahmen der Verbesserung des Lärmschutzes sind durch eine Erhöhung der Lärmschutzwand, die nur mit einer Mindesthöhe festgesetzt wurde, und durch die Einordnung einer weiteren Zufahrt bei Trennung von Zu- und Ausfahrt möglich. Diese sind jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes verbunden. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass diese Maßnahmen außer Verhältnis zum Schutzzweck | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Landschaft verschandelnd hohe Lärmschutzwände vor, und gelangt dennoch zur Überschreitung der Richtwerte.<br>Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwände wird selbst als städtebaulich unvertretbar ausgeschlossen. Eine vom Ingenieurbüro erwähnte Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage wäre nicht zielführend. 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 erhöhte! 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 ausgehen wird, ist im Ergebnis schlicht nicht zu erreichen! Das Vorhaben ist und bleibt an diesem Standort nicht rechtmäßig zu errichten! | stehen, soweit die Lärmbelastung sich innerhalb des im Schallgutachten prognostizierten Rahmens bewegt. Bei einer durch Lärmmessung festgestellten wesentlichen Überschreitung wäre diesbezüglich jedoch eine Neubewertung dieses Sachverhaltes im Rahmen bauordnungsrechtlicher Entscheidungen möglich. | |
| | | | - Auch soweit das Ingenieurbüro für Schallschutz Magdeburg in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 04.12.2015 im ersten Bebauungsplanverfahren behauptetet hatte und im neuen Gutachten weiter behauptet, der Ansatz von 0,17 Bewegungen pro m² Nettoverkaufsflache 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 Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegte realistische Gesamt-Verkehrsaufkommen reduziert sich dadurch ohnehin nicht. | - Der nebenstehende Sachverhalt ist für die Gesamtbewertung von untergeordneter Bedeutung. Der Gutachter führt hierzu aus: Würde man eine Wichtung der einzelnen Stellplatzflächen nach Abstand vom Haupteingang vornehmen, wie es die Ergebnisse einer Untersuchung im Rahmen einer Diplomarbeit des Herrn Dipl.-Ing. Robert Schenderlein, TÜV Reinland Grebner Ruchay Consulting GmbH, Frankfurt/M. belegen (Fachzeitschrift Lärmbekämpfung, Nr.1, Januar 2015) und darüber hinaus das dann mögliche sogenannte getrennte Verfahren (Parkplatzlärmstudie Pkt. 8.2.2) als Rechengrundlage verwenden, würden die Teilbeurteilungspegel an den Immissionsorten deutlich geringere Werte aufweisen und erfahrungsgemäß mehr der Realität entsprechen. Maximal gleich hohe Teilimmissionspegel würden sich lediglich an Immissionsorten gegenüber der Parkplatzeinfahrt einstellen. | |
| | | | - Schließlich lässt auch die neue schalltechnische Stellungnahme die Tatsache gem. der Bayerischen Parkplatzlärmstudie 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 | - Diese Aussage ist nicht zutreffend. Zunächst ist darzulegen, dass die bayrische Parkplatzlärmstudie den worst-case Fall berücksichtigt und die Untersuchungen an 5 von 7 betrachteten Discountmärkten im ländlichen Raum an den "Aktionstagen" stattfanden. Trotzdem wurde an diesen Tagen nur eine Nutzungshäufigkeit von im Mittel 0,124 Pkw/m² Nettoverkaufsfläche ermittelt. Die von der Vertreterin der benachbarten Bürger angeführte Zahl von 0,22 Pkw/m² Nettoverkaufsfläche betrifft einen Discountmarkt im Stadtgebiet von München, der als Vergleichsgrundlage nicht geeignet ist. Eine | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 eines künstlich unberechtigter Weise "herunter gerechneten" Werts von nur 0,15 bedeutet entgegen der Behauptung des Ingenieurbüros also auch keineswegs eine Zugrundelegung eines "warst-case Szenarios"! Die Bewertung des Ingenieurbüros Magdeburg befindet sich also nicht "auf der sicheren Seite". | Erhöhung der Kundenfrequenz ist aufgrund der Feststellungen des Betreibers an den Aktionstagen nur in den Stunden nach der Geschäftsöffnung zu verzeichnen. Sie wird im Laufe des Tagesganges weitgehend ausgeglichen. Da für die Beurteilung der Tagwerte nach Punkt 6.4. der TA Lärm stets der gesamte Zeitraum von 16 Stunden (6.00 -22.00 Uhr) heranzuziehen ist, treten hierdurch keine relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel auf. | |
| | | | - 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. | - Der Sachverhalt betrifft bauordnungsrechtliche Belange. Die Nettoverkaufsfläche wurde nach den einschlägigen Vorschriften korrekt ermittelt. | |
| | | | - 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 - | - Der Sachverhalt betrifft die Betriebsgenehmigung. In ihr kann bei Erfordernis beauflagt werden, dass eine Anlieferung nicht vor 7 Uhr stattfindet. Der Sachverhalt behindert die Umsetzung des Planes nicht. Diesbezügliche Genehmigungen sind verbindlich umzusetzen. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | entgegen der dortigen Behauptung - der "worst case" zugrunde gelegt.<br>- Ferner ergeben sich tatsächlich weiter erhöhte Lärmwerte, da auch in der neuen Schalltechnischen Stellungnahme die Schallleistungspegel mehrerer Aggregate zu niedrig angesetzt wurden. Der TÜV Rheinland hält den angesetzten Schalleistungspegel von Lwa= 94 dB(A) für das LKW-Kühlaggregat nach wie vor für zu gering. Nach wiederholten eigenen Messungen solcher Aggregate durch den TÜV Rheinland müsste nach TÜV-Angaben ein Wert von Lwa= 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.<br>- 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.<br>- 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 | - Nach Recherchen bei einschlägigen Kühlaggregatherstellern ist festzustellen, dass moderne Kühlaggregate, die an Lieferfahrzeugen der bekannten Discountmarkt-Ketten Deutschlands Verwendung finden (z.B. Marken Carrier oder Thermo King) einen Schalldruckpegel je nach Typ und Größe zwischen 60 dB(A)@1m und 80 dB(A)@1m verursachen; dies bedeutet Schallleistungspegel zwischen 68 dB(A) und 88 dB(A). Die Schalldruckpegel sind Garantiewerte der Hersteller. Ein vom Gutachter des TÜV Rheinland genannter Schallleistungspegel von $L_{WA} \geq 100$ dB(A) entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Der in der Immissionsprognose in Ansatz gebrachte Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) wurde als Durchschnittswert bei von der Ingenieur für Schallschutz GmbH Magdeburg durchgeführten Messungen nach dem Jahr 2004 ermittelt, als Hersteller noch keine Angaben zu Schalldruckpegeln in die technischen Dokumentationen der Kühlmaschinen gemacht haben. Somit kann dieser Wert im Vergleich zu den von Herstellern genannten Angaben als ein Wert zur sicheren Seite hin betrachtet werden.<br>- Wesentliche Schallquellen von Lkw´s sind die Motoren, die Luftdruckbremsen und die Reifenabrollgeräusche. Während für die Motoren eine Einbauhöhe von 1,0 Meter der typischen Anordnung in Lkw´s entspricht, entstehen die Bremsgeräusche in geringerer Höhe und die Reifenabrollgeräusche ebenerdig. Hierfür eine gemittelte Höhe von 0,5 Meter anzunehmen ist sachgerecht. Der Schallgutachter hat zusätzliche Proberechnungen mit den Einstellungen „Lkw 1 m über Gelände“ und einem zusätzlichen Bodeneffekt von absolut schallharter Boden (geglättete Betonplatte) durchgeführt. Diese haben an insgesamt 8 von 27 Immissionsorten in jeweils einem Geschoss eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) ergeben. An Immissionsorten mit geringfügigen Überschreitungen kommt es zu keinen Erhöhungen der Pegel. Diese Erhöhungen werden als nicht hörbar und vernachlässigbar eingestuft. Ausdrücklich wird der Sachverhalt mit in die Abwägung eingestellt.<br>- Wie in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben, wurde von einer Parkplatzoberfläche aus Betonverbundsteinen mit einer Fugenbreite von b > 3 mm ausgegangen. Zuschläge, die aus der Beschaffenheit des Parkplatzes resultieren, werden automatisch vom Berechnungsprogramm berücksichtigt. Aus den vorstehenden Sachverhalten ist | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | vorliegend angewendeten Alternativen Verfahrens würde auch insoweit zu höheren Immissionen führen.<br>- 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 "warst 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 Überschreitungen der Lärmrichtwerte an mehreren Immissionsorten auftreten!<br>- Der TÜV führt hierzu aus: Am Wohnhaus Bergstraße 12 (10 8 und 10 9) wird der zulässige Immissionsrichtwert um 0,2 - 0,5 dB(A) überschritten. Ob eine noch höhere Überschreitung auftritt, hängt im Wesentlichen davon ab, ob die Lärmschutzwand den Parkplatz auch tatsächlich ausreichend abschirmt. Dabei sollte man sich nicht nur darauf verlassen, was einem das Schallausbreitungs-berechnungsprogramm an Ergebnissen liefert! Jedenfalls liegen die Fenster der Immissionsorte Bergstraße 12 beide etwa 70 bis 80 cm oberhalb der geplanten Lärmschutzwand. Der Ersteller des Lärmgutachtens führt dazu an: "Diese sehr geringfügigen Überschreitungen liegen alle deutlich unter ein dB(A). Das menschliche Hörvermögen ist nicht fähig, Pegelschwankungen in dieser Größenordnung wahrzunehmen". Das einzig Richtige an dieser Aussage ist, dass das menschliche Ohr grundsätzlich Pegelschwankungen unter 1 dB(A) nicht hören könnte. Die Gesamtaussage ist in diesem Zusammenhang dennoch geradezu unsinnig und (bewusst?) irreführend. Richtig ist: Bei den genannten Werten handelt es sich um sog. Beurteilungspegel nach der TA-Lärm. Diese bilden nicht den Lärm ab, den ein Nachbar zu irgendeinem Zeitpunkt konkret hört, sondern beruhen auf einem Mittelungspegel für den gesamten Tageszeitraum, der durch Zuschläge entsprechend der konkreten Lästigkeit der gesamten Geräusche über den Tag für den Hörer ergänzt wird. Das Ergebnis, der Beurteilungspegel bildet also die Gesamt-Lärmbelastung am Tag ab, dieser ist damit | festzustellen, dass eine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel hieraus nicht resultiert.<br>- Wie bereits vorstehend dargelegt, wurden auch die erhöhten Ansätze mit einer Emissionshöhe des Lkw-Lärms in 1,0 Meter und eines schallharten Bodens mit dem Ergebnis äußerst geringfügiger Auswirkungen untersucht, die auch nicht die am stärksten betroffenen Immissionsorte betreffen.<br>- Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei den in der TA Lärm angegebenen Werten um Richtwerte handelt. Beiblatt 1 der DIN18005 als für städtebauliche Belange maßgebliche Grundlage bezeichnet diese Werte als Orientierungswerte. Es handelt sich somit nicht um Grenzwerte wie sie z.B. in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung festgelegt sind. Das schalltechnische Gutachten stellt eine Überschreitung der Orientierungs- oder Richtwerte um bis 0,2 maximal 0,8 in den Obergeschossen der Gebäude nördlich an die Bergstraße angrenzend fest. Unbeachtet der Aussage des Schallgutachters zur Hörbarkeit von Pegelunterschieden ist dieser Sachverhalt in die Abwägung einzustellen, denn eine Überschreitung von Richtwerten und Orientierungswerten stellt eine beurteilungsrelevante Beeinträchtigung dar. Dies ist vorliegend erfolgt. Festzustellen ist zunächst, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete einen sehr hohen Schutzanspruch gewähren, dessen Überschreitung um weniger als 1 dB(A) in keiner Weise zu gesundheitsgefährdendem Lärm führt. Die Beeinträchtigung betrifft somit vor allem Sachverhalte der Wohnruhe und Wohnqualität als Schutzgüter. Zunächst wurde geprüft inwieweit diese Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vermieden oder gemindert werden können. Dies wäre durch eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand möglich. Aufgrund der hierdurch entstehenden städtebaulichen Auswirkungen durch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, die Zunahme der Verschattung und des außer Verhältnis zur Schirmwirkung stehenden Aufwandes wurde diese | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | abzugleichen, was die TA-Lärm für die Nachbarschaft als zulässigen Wert nennt — und dieser Wert überschreitet eben den hier zulässigen Wert an einigen Orten. Dies ist eine Tatsache, die sich nicht mit Aussagen zur Nicht-Wahrnehmbarkeit hier überhaupt nicht genannter einzelner Geräusche wegdiskutieren lässt. | Variante verworfen. Alle Maßnahmen der Lärmminderung, die dem Stand der Technik entsprechen, wurden berücksichtigt. Insofern bleibt eine Güterabwägung vorzunehmen zwischen den Belangen der Einhaltung der Wohnruhe und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für eine fußläufig erreichbare Versorgung mit Lebensmitteln für den bisher unterversorgten Nordwesten des Stadtgebietes. Letzteres hat die Stadt Schöningen als gewichtiger bewertet. Sie hält damit an dem Vorhaben trotz der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für reine Wohngebiete in den Obergeschossen der Gebäude nördlich der Bergstraße fest. Außenwohnbereiche sind hierdurch nicht betroffen. | |
| | | | - Zudem: Gemäß den klaren Aussagen der TA-Lärm, die das Ingenieurbüro auf Seite 7 des Gutachtens selbst zitiert, kann eine Anlage bei Richtwertüberschreitungen von unter einem dB nur 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 | - Die Vertreterin der Nachbarn führt an, dass eine Überschreitung der Beurteilungspegel von bis zu 1 dB(A) laut TA Lärm nur bei einer Vorbelastung zulässig sei. Dieser Sachverhalt trifft jedoch nur auf die Regelfallprüfung nach Punkt 3.2.1. der TA Lärm zu. Diese ist vorliegend nicht allein maßgeblich, da eine ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Punkt 3.2.2. zur Anwendung kommt. Grundlage hierfür bietet die vorliegende Abwägungsentscheidung der Stadt. Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die maßgebliche Beurteilungsgrundlage im Bauleitplanverfahren nicht die TA Lärm, sondern die DIN 18005 ist. Beiblatt 1 der DIN 18005 gibt 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-Zinkahn-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 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 nahmen, 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 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 Umgegend 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 Umgegend direkt vor der Haustür der Betroffenen massiv verschandelt und die Wohnhäuser der Betroffenen hinter einer langen hohen Mauer "verschwinden" lasst) nicht zu einer positiven Einschätzung einer die Lärmrichtwerte noch überschreitenden Anlage. Der Störgrad ist im Ergebnis nicht als "gebietstypisch hinzunehmen".<br>- 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. | 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 verbrauchernahen Versorgung erfordern für den bisher unterversorgten Nordwesten des Stadtgebietes 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 bereits im Flächennutzungsplan anhand der räumlich konkreten Ziele der Stadt Schöningen zur Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ausgeführt, auf die ergänzend verwiesen wird.<br>- 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 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 Hötenslebener Straße sind in der Umgebung weitere Märkte vorhanden, die eine fußläufig erreichbare Nahversorgung gewährleisten. Dies begründet hinreichend das Erfordernis des geplanten Marktes. | |
| | | | - 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 Markts 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 | - Die Wohndichte in den Baugebieten im Nordwesten 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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.<br>- Unzutreffend ist i.Ü. sogar die Behauptung, dass Einzelhandelsmärkte neu lediglich noch als großflächige Betriebe erstellt werden. So entsteht z.B. derzeit in Süpplingen ein NP-Markt mit einer Verkaufsfläche von lediglich 790 m² plus Backshop. | - 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 Süpplingen zu. | |
| | | | - 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 folgende weitere Märkte: Einen großflächigen Marktkauf an der Hoiersdorfer Straße, daneben einen Lidl, ferner einen NP-Markt, einen Penny, Norma sowie einen Nettomarkt. | - 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. | |
| | | | - Der NP-Markt an der Helmstedter Straße ist, wenn man nur 500m Fußweg ansetzt, bereits für große Teile Nordwest-Schöningens 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 Schöningen 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. | - Diese Auffassung wird durch die Stadt Schöningen 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. | |
| | | | - 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 | - Ziel der Stadt Schöningen 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 unvertretbar.<br>- Insbesondere ist jedoch die Bewertung falsch, mit steigendem Altersdurchschnitt der Bürger Schöningens steige der Bedarf nach einem möglichst umfangreichen 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 OPNV angewiesen, die fußläufige Erreichbarkeit spielt da eine untergeordnete Rolle. Vorliegend wird die fußläufige Erreichbarkeit des streitgegenständlichen 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 Hoiersdorfer 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 | - Der Sachverhalt ist nicht von entscheidungserheblicher Bedeutung, da die Sicherung einer fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes auch ohne den demografischen Wandel ein zentrales stadtplanerisches 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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.<br>- 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.<br>- Die Planung erzeugt einen massiven Konflikt, bewältigt ihn jedoch nicht. Auch nicht, wie behauptet, "durch Lärmschutzmaßnahmen" (die hier ja nicht 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.<br>- 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 | - 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.<br>- Es ist zutreffend, dass die Planung nicht konfliktfrei ist. Die Veränderungen des Wohnumfeldes der benachbarten Anwohner und Lärmbelastung, die an 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.<br>- Die Standortprüfung wurde im Flächennutzungsplanverfahren 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 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 großflächigen 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. | - Dieser Standort wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Schlosspark vorgehalten werden. Flächenmäßig ist dieser Bereich für das plangegenständliche Vorhaben nicht ausreichend. Er ist auch aus dem unterversorgten Nordwesten Schöningens deutlich schlechter fußläufig zu erreichen, als der gewählte Standort | |
| | | | - 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. | - Standorte in städtischer Randlage erfüllen nicht die städtebaulichen Ziele der Stadt Schöningen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglichst so anzuordnen, dass sie flächendeckend im Stadtgebiet fußläufig erreichbar sind. | |
| | | | - Vor dem Hintergrund dieser anderweitigen Planungsmöglichkeiten, stellt sich die vorliegende Planung, die den großflächigen 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 Schöningen | - Dieser wiederholt von der Vertreterin der benachbarten Bürger dargelegten Auffassung vermag sich die Stadt Schöningen 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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.<br>- 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 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 Verschandelung des Gebiets durch massivste Erdbewegungen, "großvolumige" Baukörper (mit am östlichen Ende nach eigenen Angaben 12m Höhe über Straßenniveau) und um die | - Die Sachverhalte Veränderung des Wohnumfeldes, Lärmbeeinträchtigung, Baumassen und Verschattung wurden untersucht und bewertet. Sie wurden bereits im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgetragen. Seitens des Verwaltungsgerichtes Braunschweig wurde hier im Eilverfahren keine Unzumutbarkeit erkannt. Vorausgestellt 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 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 Begrünung 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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?<br>- 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 mehrere(!) 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 Lärmschutzmauer 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 Abschottung der Straße nach Süden durch die Mauer in Höhen von rund 4,0m bis rund 6,0m über eine Strecke von insgesamt fast | - Die Verschattung wurde untersucht und bewertet. Hierbei ist festzustellen, dass die von der Vertreterin der Nachbarn geltend gemachte Verschattung der Grundstücke Bergstraße 4, 6, 8, 10 und 12 bereits bisher bestand. Die Außenwohnbereiche dieser Grundstücke sind daher an der Nordseite angeordnet. Für die Grundstücke Untere Burgbreite 1 und 2 und Bergstraße 14 wird sich die Situation der Verschattung sogar verbessern, da das ehemalige Gebäude Bergstraße 7, 9 deutlich höher war als die geplante Lärmschutzwand. Aus diesem Sachverhalt kann daher keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden. Um die Wirkung der Lärmschutzwand und des Gebäudes von der Bergstraße aus zu visualisieren, wurde eine Ansicht der geplanten Gebäude und der Lärrmschutzwand im Vergleich mit der ehemaligen Bebauung von der Bergstraße aus dargestellt, die das abwägungsrelevante Material ergänzt. Die hierdurch ermittelten bildhaften Eindrücke lassen weder eine erdrückende Wirkung der Baukörper noch eine über das bisherige Maß hinausgehende Verschattung der Gebäude der Nordseite der Bergstraße erwarten. Die Sachverhalte vermögen die planerische Entscheidung der Stadt Schöningen nicht maßgebend zu ändern. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 Abschottung 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 "Abschottung" 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.<br>- 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 Viering, 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 | - Die Abstandsforderungen der NBauO wurden berücksichtigt. Die erforderlichen Abstände wurden eingehalten. Wie bereits vorstehend angeführt verursacht die Bebauung des Gebietes eine maßgebliche Veränderung des Wohnumfeldes, diese stellt jedoch keine rücksichtslose Bebauung von erdrückender Wirkung dar. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 bedrängender 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.<br>- Nicht zu berücksichtigen ist zudem der Vergleich der Verschattungs-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.<br>- Auch der sich daran anschließende, sich aufdrängende Punkt zulasten der Nachbarn bleibt in 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 gem. dem Plan zu einer massiven Geländeveränderung 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 | - Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Abbruch der Gebäude erfolgte ausschließlich zur Baufreimachung für das plangegenständliche Vorhaben nach Vorliegen einer Teilbaugenehmigung. Der Abbruch steht mithin in untrennbarer Verbindung zum plangegenständlichen Vorhaben. Beurteilungsgrundlage für die Zunahme der Verschattung bildet daher der Vergleich zwischen dem Ausgangszustand mit den vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden mit Dach und dem plangegenständlichen Vorhaben.<br><br>- Der Sachverhalt der Geländeveränderung wurde vorstehend betrachtet und bewertet. Die von den 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 begrünten Böschungen fügen sich nach intensiver Begrünung 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Westen von ca. 4 bis 5 Metern Tiefe.<br>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 aufdringlich, so dass ein psychisch belastender verstimmender Gesamteindruck entsteht, also Verunstaltung vorliegt.<br>- Der Bebauungsplan, der derartiges in mitten homogener kleinräumiger Wohnbebauung zulässt, berücksichtigt nicht die Mindestinteressen an einer ansatzweise harmonisch gestalteten Umgebung, setzt diese Interessen der Nachbarn unverhältnismäßig und unvertretbar zurück. Damit dürfte der Bebauungsplan auch deswegen unzulässig sein.<br>- Zudem wurden die vom ALDI-Gebäude mit Lichtreklamen und dem Parkplatz ausgehenden massiven Lichtemissionen, 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 Raumaufhellungen 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. | - Dies ist nicht zutreffend. Die Belange der Nachbarn werden durch die Lärmschutzmaßnahmen und die festgesetzte Begrünung der Lärmschutzwand berücksichtigt. 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.<br>- Die mit Einzelhandelsbetrieben verbundenen Lichtemissionen lassen keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen erkennen. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten. Diese sichern hinreichend den Schutz vor schädlichen Lichtimmissionen, so dass der Sachverhalt im Bauleitplanverfahren keiner gesonderten Behandlung bedarf. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | - 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 unvertretbar zurückgesetzt.<br>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 Schäfertor 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. | - Die Verkehrszunahme durch den Markt im Abschnitt der Elmstraße zwischen Schäfertor 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. | |
| | | | - Hinzu kommt jedoch noch die zu erwartende Zunahme des ruhenden Verkehrs. So fehlen dem geplantem 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 Netto-Verkaufsfläche, was ca. 120 Stellplätze erforderte, über 30% der üblicherweise erforderlichen Parkplätze! Zum Vergleich: Schon der "alte" Aldi-Markt an der Hötensleber Straße in Schöningen 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 Aldimarkt (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. | - Das plangegenständliche Vorhaben beinhaltet die Herstellung von 80 Stellplätzen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen. Dies sind bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 60 bis 120 Stellplätze. Aufgrund der in das Stadtgebiet integrierten Lage des Vorhabens mit einem Anteil von ca. 12% fußläufiger Kundschaft wurde bauordnungsrechtlich beurteilt, dass 80 Stellplätze ausreichend sind. Die Erfahrung an anderen Marktstandorten zeigt, dass die Anzahl der Stellplätze oft deutlich überdimensioniert ist. Da die Schaffung von Stellplätzen mit der Versiegelung von Boden und mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden ist, soll die Anzahl der Stellplätze auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. 80 Stellplätze sind für das Vorhaben ausreichend. Verkehrliche Probleme und ein Zuparken der benachbarten Bereiche sind nicht zu erwarten. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist verkehrlich geordnet möglich. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | - 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 unvertretbar 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 zuliefernden Lkw belastet, die sich alle zu 100 % durch das "Nadelöhr" der einzigen Zufahrt zum bzw. Abfahrt vom Gelände hinein- und hinaustasten müssen. | - 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 ausreichend 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. | |
| | | | - 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. | - 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 unvertretbar 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 Landschaftsverschandelung, 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 Anlieger auf ein annähernes 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 | - Diese Auffassung wird durch die Stadt Schönigen 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. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | fehlerhaft.<br>- Schließlich ist noch eine formelle UVP durchzuführen.<br><br>- 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.<br>- Eine "raumordnende" Planung, die zu einer Etablierung einer die angrenzende reine Wohnnutzung unzumutbar störenden gewerblichen Nutzung sowie zu einer massiven Verunstaltung des Ortsteils 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.<br>- Aus einem solchermaßen unzulässigen Flächennutzungsplan kann kein wirksamer Bebauungsplan "entwickelt" werden. | - Gemäß § 17 Abs. 1 UVPG wird die UVP in Bebauungsplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.<br>- Die vorstehende Stellungnahme wird soweit Belange der Flächennutzungsplanung betroffen sind in die Abwägung zu diesem Vorhaben eingestellt.<br><br>- 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.<br><br>- Eine Unzulässigkeit der Planverfahren kann nicht erkannt werden. | |

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" Stadt Schöningen**

| Nr. | Behörde | Datum Schreiben | Anregungen und Hinweise | Stellungnahme der Stadt | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.1. | 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 |
| 2.2. | Gemeinde Büddenstedt | 25.04.2016 | - Im Rahmen des Bauleitplanungsvorhabens werden keinerlei Planungsbeiträge vorgebracht. Belange der Gemeinde Büddenstedt werden durch die Planung nicht berührt. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | kein Beschluss erforderlich |
| 2.3. | 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 in die Abwägung eingestellt. | kein Beschluss erforderlich |
| | | 03.03.2016 | - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus §72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.<br>Die Deutsche Telekom Technik GmbH beantragt, so zu planen, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen. | - Ausweislich der übergebenen Pläne der Deutschen Telekom befinden sich Telekommunikationslinien nur im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Straßen. Diese sind lediglich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten betroffen. Sie können in ihrer jetzigen Lage verbleiben und sind durch Schutzmaßnahmen gemäß Punkt 6.1.2. der Begründung zu sichern. | kein Beschluss erforderlich |
| 2.4. | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | 13.05.2016 | - Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | kein Beschluss erforderlich |
| 2.5. | Industrie- und Handelskammer Braunschweig | 09.05.2016 | - Die Bebauungsplanung wurde bereits in den Jahren 2014/2015 bis zur formellen Planreife im Verfahren nach §13a BauGB geführt. In diesem Rahmen hatte die IHK zu den Planinhalten mit Schreiben vom 08.05.14 und 21.08.14 Stellung genommen. Dabei hatte sich die IHK zur Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes am Standort Elmstraße/Bergstraße grundsätzlich zustimmend geäußert. Aus rechtlichen Gründen beabsichtigt die Stadt Schöningen nun, das Planverfahren im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung zu wiederholen. Die einzelhandelsbezogenen Planinhalte sind im Vergleich zu den vorangegangenen Planfassungen unverändert geblieben. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 08.05.2014 und 21.08.2014 vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2014 entschieden. Das Ergebnis wurde der IHK mitgeteilt. | Den Anregungen wird nicht gefolgt. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Wie schon im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des laufenden Planungsverfahrens mit Schreiben vom 09.03.2016 mitgeteilt, hält die IHK daher an der bereits in den Stellungnahmen formulierten Position fest.<br>- Ungeachtet der grundsätzlichen Zustimmung zur Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes am Standort Elmstraße/ Bergstraße muss die IHK daher erneut auf einen fragwürdigen Detailaspekt der Planung hinweisen, der in Textfestsetzung §1(1) enthalten ist. Dieser Festsetzung zufolge soll der Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik und Parfümerie) am Gesamtsortiment des Einzelhandelsbetriebes lediglich 60 Prozent betragen. Bis zu 40 Prozent des Gesamtsortimentes könnten somit auf Waren entfallen, die nicht nahversorgungsrelevant sind. Eine derartig weite Öffnung für nichtnahversorgungsrelevante Warengruppen hält die IHK mit der angestrebten Nahversorgungsfunktion des neuen Marktes an der Elmstraße/ Bergstraße nicht für vereinbar. So können dort bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² innenstadtrelevante Sortimentsgruppen wie Textilien, Bekleidung, Schuhe oder Haushaltswaren auf einer Verkaufsfläche von bis zu 480 m² angeboten werden. Diese Größenordnung erscheint der IHK für einen Nahversorger als überdimensioniert. Im Zusammenwirken mit weiteren relevanten Angeboten an der städtischen Peripherie kann sie sich Erachtens der IHK durchaus auf den Handel in der Schöninger Innenstadt auswirken.<br>Im Übrigen entspricht die in der Planbegründung angeführte Behauptung, wonach in relevanten Bebauungsplänen üblicherweise die Festsetzung eines derartig niedrigen Mindestanteils nahversorgungsrelevanter Sortimente enthalten sei, nicht der Realität. In IHK-Bezirk ist sie vielmehr ohne Beispiel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in Schöningen wie in allen Räumen mit schrumpfendem Bevölkerungs-, Kaufkraft- und Marktpotenzial künftig die Wettbewerbsverhältnisse zwischen den Nahversorgern und dem innerstädtischen Handel weiter verschärfen werden. Auch der Präzedenzcharakter einer derartigen Festsetzung ist im Hinblick auf die notwendige Gleichbehandlung aller nahversorgenden Einzelhandelsbetriebe zu beachten. Vor diesem Hintergrund sollten nach Auffassung der IHK deutlich restriktivere Regelungen festgesetzt werden. In diesem Sinne wird unverändert empfohlen, den Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Textfestsetzung §1(1) deutlich (etwa auf 80 Prozent) zu erhöhen. | - Der beurteilungsrelevante Sachverhalt hat sich nicht geändert, insofern wird die Stellungnahme nochmals bekräftigt. Die IHK verkennt, dass es keineswegs Ziel der Planung ist, über die allgemeine Sortimentsgestaltung von Nahversorgungsmärkten zu befinden, sondern die Festsetzung allein dazu dient, eine überwiegende Nahversorgungsfunktion des Marktes zu sichern. Dies ist mit der Festsetzung des überwiegenden Anteils der Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht. Nach Auskunft des Marktbetreibers beabsichtigt er derzeit weniger als 20% der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zu nutzen. Gleichwohl würde die Festsetzung eines Anteils von 80% nahversorgungsrelevanter Sortimente im Bebauungsplan eine Reaktion des Marktbetreibers auf zukünftige Wettbewerbsveränderungen und Veränderungen der Sortimente von Discountmärkten deutlich erschweren und damit die Zukunftsfähigkeit des Marktstandortes in Frage stellen. Dies ist nicht mit den Zielen der Stadt Schöningen vereinbar, durch diesen Marktstandort ein langfristig beständiges Nahversorgungsangebot zu sichern. Es ist nicht Aufgabe der Stadt Schöningen über die allgemeine Sortimentsgestaltung von Discountmärkten zu befinden. Dies bedarf der Regelung auf übergeordneter Ebene, um gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Nahversorger zu schaffen. Wenn die IHK auf Beispiele in ihrem IHK-Bezirk verweist, so mag es zutreffen, dass die 60% Regelung hier bisher nicht so gehandhabt wurde, gleichwohl kann der IHK-Bezirk hier nicht isoliert betrachtet werden, da sich die Entwicklungen in Bezug auf Discountmärkte überregional vollziehen und Schöningen aufgrund der Randlage im IHK-Bezirk auch im Wettbewerb mit Standorten in anderen IHK-Bezirken steht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass jede Sortimentseinschränkung von Einzelhandelsbetrieben eine Einschränkung des freien Wettbewerbs der Anbieter bedeutet. Eine solche Einschränkung ist rechtlich nur zulässig, wenn städtebauliche Gründe hierfür vorliegen. Diese sind nicht erkennbar. Bereits die derzeitige Regelung eines Mindestanteils von 60% der Verkaufsfläche bewirkt eine Begrenzung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf maximal 480m² Verkaufsfläche. Verkaufseinrichtungen, die zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von 480m² anbieten, sind in fast allen Baugebieten nach §34 BauGB zulässig. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Insofern ist kein belastbarer städtebaulicher Grund für einen stärkeren Eingriff in den freien Wettbewerb durch eine weitergehende Sortimentseinschränkung erkennbar. | |
| 2.6. | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | 15.03.2016 | - Stellungnahme aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ: Im Bereich liegt eine Gastransportdruckleitung der Avacon AG. Es wird gebeten, im Bereich von Leitungen die Schutzstreifen zu beachten, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Für die Einleitung erforderliche Abstimmungsmaßnahmen ist der Leitungseigentümer zu kontaktieren.<br>- Stellungnahme aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft: Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 100m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ.305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktion der geplanten Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden. Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70% aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser | - Die Gastransportleitung befindet sich in der Elmstraße. Sie ist durch die Planung nicht betroffen.<br>- Der Sachverhalt ist bekannt. Er wurde in der Begründung dargelegt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde die Begründung nochmals ergänzt. Die Erbringung von statischen Nachweisen ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Die Standsicherheit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. | kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Anfangsdurchmesser von 5m für den Bemessungsfall angesetzt werden.<br>- Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.<br>- Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen nicht. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |
| 2.7. | 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 |
| 2.8. | Landkreis Helmstedt | 23.05.2016 | - Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Sinne des § 4 BauGB zuletzt unter dem 22.03.2016 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu verschiedenen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Seither ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen zweiten Teilbereich erweitert worden, der einen der beiden im Gegenzug aufzugebenden Einzelhandelsstandorte überzieht und dort eine Entsiegelung der bisher versiegelten Fläche verlangt. Außerdem sind eine marginale Korrektur an einer der "Flächen für Stellplätze" sowie eine Reduzierung des Abstandes zwischen der nordwärtigen Baugrenze und der Bergstraße von 4,0m auf 3,5m erfolgt. Diese beiden Änderungen hatte der Landkreis empfohlen, um die bereits erteilte Baugenehmigung nicht unnötig in Frage zu stellen. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung insbesondere zu den von der Planung berührten privaten Belangen der Anwohner und zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergänzt worden. Zu der aus alledem entstandenen Entwurfsfassung merkt der Landkreis Folgendes an.<br>- Zur raumordnerischen Beurteilung der Planung wird an dieser Stelle wiederum auf die Zuständigkeit des Zweckverbandes Großraum Braunschweig verwiesen.<br>- In den Unterlagen wird inzwischen der irreführende Begriff "Nahversorgungsmarkt" nicht mehr verwendet; damit ist der diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt. Dass der zweifellos im | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>- Der Zweckverband Großraum Braunschweig wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | Den Anregungen wird teilweise gefolgt. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Sinne des §11 Abs.3 BauNVO "großflächige" Einzelhandelsbetrieb nebenher auch Nahversorgungsfunktionen für einen bisher unversorgten Stadtbereich nördlich der Elmstraße und westlich der Helmstedter Straße wahrnehmen soll und kann, ist bereits im Zusammenhang mit der zugehörigen 18.Änderung des Flächennutzungsplanes diskutiert worden; dieser Aspekt gehört zu den tragenden Argumenten für die Wahl des hier in Rede stehenden Standortes. Gleichwohl handelt es sich bei den vorgesehenen Dimensionen eben nicht um einen "Nahversorgungsmarkt". | | |
| | | | - Den Überlegungen, die im Zusammenhang mit dem (erweiterten) Schutz der umgebenden Wohnbebauung angestellt worden sind, hatte der Landkreis bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt, auch wenn die einschlägigen Pegelwerte nicht an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden können. Die Abwägung, die an diesem Punkt anknüpft, ist aus Sicht des Landkreises hinreichend tragfähig. Ob später nach der In-Betrieb-Nahme des Einzelhandelsbetriebes die heute prognostizierten Werte durch Messungen unter den Bedingungen des "Echt-Betriebes" zu überprüfen sein werden, wird der Landkreis im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungs- bzw. Widerspruchsverfahrens entscheiden. Im Übrigen ist die Entwurfsbegründung in ihrem nunmehrigen Abschnitt 6.5 um eine ausführliche Auseinandersetzung mit den berührten privaten Belangen ergänzt worden, das begrüßt der Landkreis im Hinblick auf den anhängigen Rechtstreit. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |
| | | | - Nach wie vor nicht zur Verfügung steht die Endfassung des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens; der Landkreis bittet nochmals um die Übersendung in geeigneter Form. | - Das Gutachten wird dem Landkreis Helmstedt zur Verfügung gestellt. | |
| | | | - Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind inzwischen Überlegungen angestellt worden, die auf den Seiten 27 ff der Entwurfsbegründung dargestellt werden und in die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und die Aufnahme der neuen textlichen Festsetzung §7 münden. Zu den Grundlagen, auf denen diese Überlegungen beruhen, merkt der Landkreis an, dass entgegen der Aussage in der unteren Hälfte der Seite 28 der Entwurfsbegründung für den Landkreis Helmstedt ein Landschaftsrahmenplan existiert; dieser korrespondiert allerdings mit einer höheren Planungsebene, nämlich dem Regionalen Raumordnungsprogramm, und kann wegen seiner systembedingt gröberen Struktur für die Ebene des Bebauungsplanes nur erste Hinweise geben, aber nicht den eigentlich zugeordneten | - Die Aussagen zum Landschaftsrahmenplan werden ergänzt. Aus dem Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine zusätzlichen Hinweise und Zielsetzungen zum Plangebiet. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | "Grünordnungsplan" ersetzen.<br>- Außerdem weist der Landkreis darauf hin, dass die unten auf Seite 33 in Bezug genommene "Rote Liste" inzwischen nicht mehr in der Fassung von 2007 gilt, sondern in einer überarbeiteten Fassung von 2015 (Krüger & Nipkow) vorliegt. Die Bewertung der erfassten Brutvogelarten ändert sich dadurch allerdings nur geringfügig: Der Star gilt inzwischen als gefährdet, und ist nicht mehr nur der Vorwarnstufe zugeordnet. | - Die Aussage wird diesbezüglich aktualisiert. Auch hieraus ergeben sich keine weiteren planungsrelevanten Sachverhalte. | |
| | | | - Als Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vermisst der Landkreis allerdings eine Bilanzierung, die die quantifizierten Einbußen für den Naturhaushalt und den Wert der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen einander gegenüberstellt. Erst daraus lässt sich der Kompensationsbedarf überzeugend herleiten und sowohl ein Kompensationsdefizit als auch eine Überkompensation vermeiden. | - Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar und unzutreffend. Unter Punkt 6.3. der Begründung (Seite 16) wird dezidiert der Ausgangszustand, der im Umweltbericht unter Punkt 8.2. ermittelt wurde auf Grundlage eines Bewertungsmodells bewertet und mit dem Planzustand (Tabelle Begründung Seite 17) verglichen und hieraus der erforderliche Umfang der Kompensation abgeleitet. | |
| | | | - Sowohl die gewählte Kompensationsmaßnahme selbst als auch die Umsetzung in eine Festsetzung hält der Landkreis allerdings für nicht unproblematisch. In der Sache handelt es sich um eine Fläche innerhalb des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils", die durch die ihr zugedachte Funktion zu einer "Insel" innerhalb des Bebauungszusammenhang werden wird; dies dürfte nicht nur den Kompensationswert mindern, sondern könnte sich außerdem früher oder später im Zusammenhang mit der Nachnutzung des aufgegebenen Einzelhandelsstandortes als hinderlich erweisen. | - Die diesbezügliche Argumentation des Landkreises berücksichtigt nicht, dass das Gebiet der Kompensationsmaßnahme derzeit eine im baulichen Umfeld deutlich überproportional versiegelte Fläche darstellt, deren Teilentsiegelung sich durchaus in das bauliche Umfeld einfügt und die im Ergebnis der Kompensationsmaßnahme auf eine umgebungstypische Versiegelung reduziert wird, die einer angemessenen baulichen Nutzung nicht entgegen steht. Die offensichtlich einseitig auf das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bezogene Beurteilung des Landkreises, dass der Kompensationswert durch die Lage im Siedlungsgebiet gemindert werde, verkennt, dass durch die Maßnahme zur Entsiegelung auf einem bisher hoch versiegelten Grundstück das Schutzgut Boden und das Kleinklima nachhaltig aufgewertet werden. Es werden damit schutzgutbezogen die Schutzgüter aufgewertet, die durch den Eingriff am stärksten beeinträchtigt werden. Auch das Eingriffsgebiet befindet sich im Siedlungsgebiet, insofern bildet der Arten- und Biotopschutz nicht das wesentliche zu kompensierende Schutzgut. Die geringe Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme in Bezug auf dieses Schutzgut wurde in der Bilanzierung beachtet, in dem die Kompensationsfläche im Planzustand nur als Gehölz im Siedlungsbereich bewertet wurde. | |
| | | | - Formell wird ein Bruchteil der Gesamtfläche des neuen zusätzlichen Geltungsbereiches mit einer Vorgabe zu seiner Nutzung belegt, ohne dass diese Vorgabe jedoch eindeutig örtlich zugeordnet würde. Das macht die Festsetzung einerseits unbestimmt und damit zumal vor dem Hintergrund der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie angreifbar, es | - Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme wird dezidiert einem Baugrundstück, bestehend aus zwei durch Baulast vereinigten Buchgrundstücken, zugeordnet. Hierdurch ist der für Bebauungspläne erforderliche Bestimmtheitsgrad hinreichend gewährleistet. Eine Unbestimmtheit der Festsetzung ist nicht zu erkennen. Eine eindeutige | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | macht sie aber auch in der Praxis nicht vollziehbar. Nur eine Festsetzung, die Fläche und Maßnahme einander eindeutig zuordnet, geht diesen beiden Problemen aus dem Weg.<br>- Einen wesentlichen Teil der von der Planung berührten artenschutzrechtliche Gesichtspunkte hatte der Landkreis bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme für erledigt erklärt, nachdem die vormaligen Gebäude abgebrochen und die Gehölze im Planbereich beseitigt worden sind, die artenschutzrelevanten Maßnahmen also bereits stattgefunden haben. Eine entsprechende Notiz findet sich auch in der Mitte der Seite 34 der Entwurfsbegründung.<br>- Die "Hinweise" am Ende der textlichen Festsetzungen sind damit aus Sicht des Landkreises obsolet. Sie sind außerdem insofern problematisch, als "Hinweise" grundsätzlich unverbindlich sind und ihr Inhalt nicht eingefordert werden kann. Aus diesem Grunde verbot bereits die Ziffer 20.3 der Nieders. Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz von 1983 bloße Hinweise in Bebauungsplänen. Sollte eine hinreichende Kompensation der planungsbedingten Einbußen für den Naturhaushalt nur mittels der in den "Hinweisen" beschriebenen Maßnahmen, beispielsweise der Bereitstellung von Nisthilfen, zu erzielen sein, so können selbstverständlich auf der Grundlage des §9 Abs.1 Nrn.20 oder 25 BauGB entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden.<br>- Der Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung ist inzwischen der Empfehlung folgend gestrichen worden; der diesbezügliche Planungsbeitrag ist damit erledigt.<br>- Eine Kostenbelastung für die Stadt Schöningen aus der Durchführung des Bebauungsplanes wird im Abschnitt 5. der Entwurfsbegründung nach wie vor verneint, und unabhängig davon ist auch keine Kostenbelastung erkennbar. | eigentumsrechtlich bindende Zuordnung ist gegeben.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>- Die Hinweise wurden entfernt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gelten unmittelbar und bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die vom Fachgutachter empfohlenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Empfehlungen. Aufgrund der Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG ist ein verbindliches Erfordernis nur für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten gegeben. Diese sind nicht von den Eingriffen betroffen.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |
| 2.9. | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 20.05.2016 | - Es wird auf die Stellungnahme vom 21.03.2016, Az.: 21/ 21102-237 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4Abs.1 BauGB verwiesen.<br>- Weiterhin hält die Landesbehörde die Stellungnahme hinsichtlich der erforderlichen Sichtdreiecke und den damit verbundenen Rückbau des vorhandenen Parkstreifens an der Elmstraße auf dem Grundsatz der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 652 aufrecht. Die Planung der Zufahrt ist mit den Baulastträger der Landesstraße 652 abzustimmen. | - Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.<br>- Die Sachverhalte betreffen die Ausführung des Straßenanschlusses. Sie sind im Rahmen der verkehrlichen Planung des Bauvorhabens zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. | kein Beschluss erforderlich |
| 2.10. | Purena GmbH | 21.03.2016 | - Wasserversorgung: Im beplanten Gebiet befinden sich in der Bergstraße und der Elmstraße jeweils Trinkwasserleitungen DN150 sowie entsprechende | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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. Ist dies nicht möglich, ist ein Neuanschluss zu beantragen.<br>- Löschwasser: Des Weiteren stehen zur Löschwasserentnahme 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.<br>- Abwasserbeseitigung: Eine Erschließung an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist möglich. Hierfür wurde entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Schöningen ein Entwässerungsantrag gestellt, geprüft und genehmigt. Die Einleitmenge für Regenwasser in die Regenwasserkanalisation wurde im Rahmen der Bearbeitung des Entwässerungsantrages auf 15 l/s begrenzt. Um dies zu erreichen, werden auf dem Grundstück Staukanäle DN 2000 mit einer Länge von 28m errichtet. Eine im Bedarfsfall erforderliche Abscheideranlage (z.B. Fettabscheider) sind im Vorfeld mit der verantwortlichen Behörde abzustimmen und einzuplanen.<br>- Weitere Informationen sin dem Anschreiben der Avacon AG zu entnehmen. | - Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge wurde durch die PURENA bereits bestätigt.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine geordnete Entwässerung des plangegenständlichen Grundstücks ist somit gewährleistet.<br>- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |
| 2.11. | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | 14.03.2016 | - Gegen den Bebauungsplan der Stadt Schöningen 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 |
| 2.12. | 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 objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. | - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsauskünfte sind im Rahmen von Bauvorhaben einzuholen. | kein Beschluss erforderlich |

Anlage 2

## Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der überwiegend der Nahversorgung dient.
Folgende Nutzungen sind zulässig: ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1200 m² sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment des Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 80% betragen.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO wird eine Höhe von 163,10 m üNN festgesetzt. (mittlere Höhe der Bergstraße)

§ 2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise ist festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

§ 3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche Zufahrten zum Sondergebiet im Plangebiet unzulässig sind.

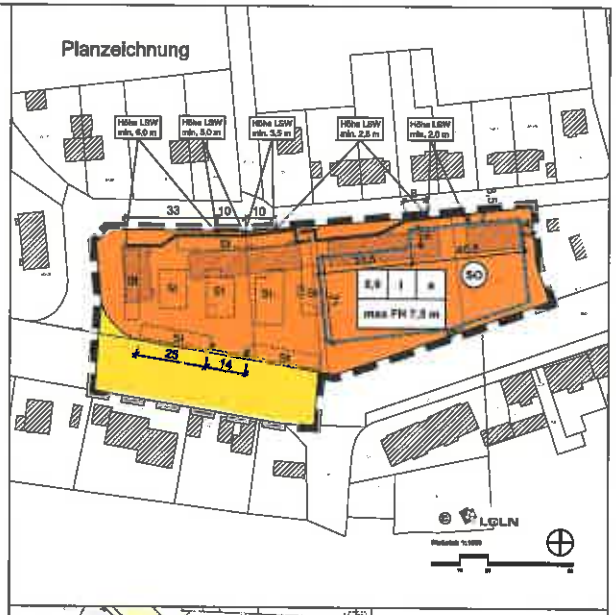
§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand in geschlossener Bauweise unter Berücksichtigung der Lärmschleuse für eine Zufahrt von der Bergstraße mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Abschnitte über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 entlang der Bergstraße zu errichten ist.

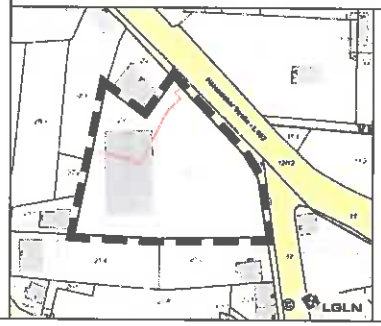
§ 5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Je 200 m² versiegelter Grundfläche ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

§ 6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Bezugshöhe gemäß § 1 Abs. 2 zur Herstellung einer funktionsgerecht gestalten Fläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

§ 7 Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Flurstücke 22 und 23 der Flur 5, Gemarkung Schöningen, Hötensleber Straße 22 festgesetzt. Auf dem Grundstück sind 900 m² befestigte Stellplatz- und Zufahrtsfläche zu entsiegeln und mit für Anpflanzungen geeignetem Oberboden neu zu gestalten. Die Fläche ist als Grünfläche mit Baumanpflanzungen und Strauchgruppen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. 20% der Fläche sind vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein groß- oder mittelkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Planzeichnung




Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 22 und 23 der Flur 5 Gemarkung Schöningen Hötensleber Str. 22 gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen

## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (SO) — Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- max FH 7,5 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemessen über dem Bezugspunkt nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (§ 16 BauNVO)

2. Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Zufahrtsbereich

4. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand
- Höhe LSW min. 6,0 m — Höhe der Lärmschutzwand über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 textliche Festsetzungen in dem jeweils durch die beiden Zuordnungsstriche eingegrenzten Abschnitt
- St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schöningen den Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/ Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

**Planunterlage**

Gemarkung: Schöningen, Stadt — Maßstab 1:1000
Flurstr: 2,22
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03 / 14 ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.6)

Helmstedt, den

LGLN Regionaldirektion
Katasteramt Helmstedt

**Planverfasser**

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch das Büro für Stadt-Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 38167 Isteben und Gretchenstr. 37, 30161 Hannover ausgearbeitet.

Isteben, den

Funke - Architekt für Stadtplanung

**Auflstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt Elmstraße/ Bergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 10.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Schöningen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung oder die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Stadt Schöningen
Landkreis Helmstedt

## Baubleitplanung der Stadt Schöningen

## Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"

Satzung
Stand 01.06.2016

Maßstab: 1 : 1000



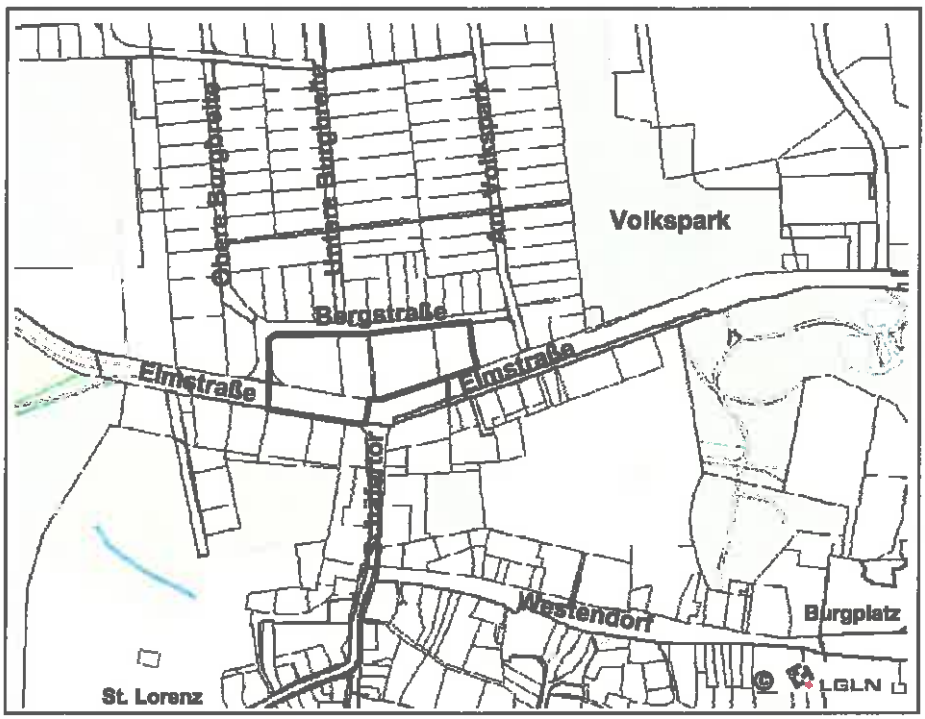

Lage im Raum

Planverfasser:
Büro für Stadt-Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
38167 Isteben, Abendstr.14a

Anlage 3

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

**Bebauungsplan**
**"Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"**
**Satzung - 01.06.2016**




**Lage in der Stadt Schöningen**

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke**
**39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670**

## Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Planungsziele und Planverfahren | 3 |
| 2.1. | Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. | Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 5 |
| 3.1. | Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne | 5 |
| 3.2. | Regional- und Landesplanung | 6 |
| 3.3. | Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.4. | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | 7 |
| 3.5. | Gründungsbedingungen, Topografie | 7 |
| 3.6. | Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen | 8 |
| 4. | Begründung der Festsetzungen | 8 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.3. | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise | 9 |
| 4.4. | Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 10 |
| 4.5. | Öffentliche Verkehrsflächen | 10 |
| 4.6. | Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 11 |
| 4.7. | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | 11 |
| 4.8. | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 12 |
| 4.9. | Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Kompensationsmaßnahme | 12 |
| 5. | Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten | 12 |
| 6. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange | 13 |
| 6.1. | Erschließung | 13 |
| 6.2. | Wirtschaftliche Belange, Belange der Nahversorgung | 15 |
| 6.3. | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 16 |
| 6.4. | Private Belange | 19 |
| 6.5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 21 |
| 6.6. | Öffentliche Auslegung des Planes | 27 |
| 7. | Flächenbilanz | 27 |
| 8. | Umweltbericht zum Bebauungsplan | 28 |

## 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)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.12.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

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 des Bebauungsplanes

Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord betreibt in Schöningen derzeit zwei Märkte in der Hötensleber Straße und am Einkaufszentrum in der Hoiersdorfer Straße. Im Zuge einer wettbewerbsfähigen Ausrichtung des Unternehmens sind aufgrund des mit einem Einwohnerrückgang verbundenen demografischen Wandels in Schöningen betriebliche Umstrukturierungen erforderlich. Danach beabsichtigt die Firma Aldi Nord die Schließung der Filialen in Schöningen und die Entwicklung nur eines zentralen Marktstandortes. Beide bestehende Standorte weisen hierfür nur eine ungenügende Eignung auf. Der Standort an der Hoiersdorfer Straße auf dem Höhenrücken des Elms wird nur unzureichend angenommen. Er liegt städtebaulich in Randlage und ist ausschließlich auf die Nutzung durch Pkw-orientierte Kunden ausgerichtet. Die traditionelle Orientierung der Schöninger Bevölkerung in Richtung Helmstedt und die Lage des Marktes im Südwesten des Stadtgebietes stehen einer Entwicklung an diesem Standort entgegen.
Der Standort Hötensleber Straße ist zwar besser in die Ortslage integriert, entspricht jedoch nicht den Kriterien, die an einen alleinigen Standort in Schöningen zu stellen sind. Die Fläche ist nicht erweiterbar. Der bestehende Markt kann daher nicht auf eine wettbewerbsfähige Größe entwickelt werden. Da in Hötensleben ein Aldi Discountmarkt besteht, ist die Lage an der Straße in Richtung Hötensleben nicht geeignet, um weitere Kunden im Einzugsbereich zu versorgen.
Der vorstehende Sachverhalt war Anlass für die Stadt Schöningen grundsätzliche Fragen einer zukünftigen Versorgungsstruktur des Stadtgebietes mit nah-

versorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Aufgrund der derzeitigen Unterversorgung des Nordwesten des Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde der Standort Elmstraße / Bergstraße für eine Neuansiedlung eines Discountmarktes favorisiert. Der Standort entspricht den betrieblichen Standortansprüchen von Discountmarktbetreibern und weist städtebaulich eine besondere Eignung als Standort für die Nahversorgung auf. Er ist zentrumsnah gelegen, verfügt über ein unterversorgtes, fußläufig erreichbares Einzugsgebiet, ist in die Stadtlage integriert und über das Verkehrshauptnetz gut erreichbar. Die Fläche wurde bisher für Wohnzwecke baulich genutzt. Sie war mit sechs inzwischen zur Umsetzung des Planes 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, auch für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an einem städtebaulich integrierten Standort. Der Bebauungsplan 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 durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes zu mindern, so dass eine Verträglichkeit der Nutzung gewährleistet werden kann.
Ein weiteres, bereits im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan formuliertes Ziel der Stadt Schöningen ist die Erhaltung der Bäume an der Elmstraße. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung eines Zufahrtsbereiches im Bereich einer Baumlücke an der Straße umgesetzt.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Prägung des Plangebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen ist in der Umgebung teilweise von reinen Wohngebieten auszugehen. Gemäß § 34 BauGB ergibt sich aus dieser Prägung eine Zulässigkeit für Nahversorgungsmärkte nur bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 $m^2$ in den allgemeinen Wohngebieten. Das plangegenständliche Vorhaben mit einer Geschossfläche von ca. 1.750 $m^2$ ist gemäß § 34 BauGB nicht zulässig, sondern bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Der Bebauungsplan dient überwiegend öffentlichen Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens. Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch einen Vorhabenträger getragen. Die gemeindliche Planungshoheit bleibt auf Grundlage der hiervon unabhängigen Beschlusserfordernisse des Stadtrates gewahrt.
Das Planverfahren wurde in den Jahren 2014 / 2015 bis zur formellen Planreife im Verfahren nach § 13a BauGB geführt. Auf Grundlage einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Braunschweig zur Einstufung der nördlich angrenzenden Flächen als reine Wohngebiete sind jedoch Konfliktlagen erkennbar geworden, die die Durchführung einer Umweltprüfung erfordern. Das Planverfahren muss daher im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung wiederholt werden.

## 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne

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 worden. 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.
Die Grundstücke wurden durch die WBG GmbH an einen Projektentwickler veräußert. Derzeitiger Eigentümer ist die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, die durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co KG Herten vertreten wird.
Das Plangebiet wird von der Einmündung des Schäfertores zur Bergstraße durch einen Fußweg auf dem Flurstück 30/4 gequert. Am Fußweg befindet sich ein Trafogebäude der Avacon AG.
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. 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 Gehölze konnten aufgrund der erforderlichen Höhenanpassungen des geplanten Geländes nicht erhalten werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks der Bergstraße
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks der Bergstraße (Westabschnitt)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke der Elmstraße, die im Zufahrtsbereich mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 30/1

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 Klostergutes, 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. 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 des Bebauungsplanes 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 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 festgesetzte Nutzung beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb und Stellplätze im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen. Die festgesetzten Nutzungen sind nicht mit einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §§ 62, 63 des Wasserhaushaltsgesetzes verbunden. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten.

## 3.3. Flächennutzungsplan

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. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. In allgemeinen Wohngebieten sind Nahversorgungsmärkte nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 $m^2$ zulässig. Dies wird durch den Markt mit 1.750 $m^2$ Geschossfläche überschritten. Die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist somit erforderlich.

Da der Bebauungsplan nicht im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.
Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 18. Änderung

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.
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf folgende Baugrundschwächen hin:

Im Untergrund der Baufläche stehen wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

### 3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Funkanlage Schöningen des BND. Eine Einschränkung ist bei den festgesetzten Bauhöhen nicht gegeben.

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. 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 Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 60% sichern soll. Wirksam ausgeschlossen werden soll dadurch die Entwicklung eines Fachmarktstandortes, der nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre. Eine stärkere Reglementierung des geplanten Discountmarktes bezüglich seiner Sortimentsgestaltung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung, dass 60% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten sind, entspricht der üblicherweise in Bebauungsplänen verwendeten Begrenzung, die in vergleichbaren Objekten (z.B. in

Rühen bei Wolfsburg) angewendet wurde. Sie bewirkt im vorliegenden Fall eine Begrenzung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf max. 480 m² Verkaufsfläche. Dies bleibt deutlich unter der Großflächigkeit für diese Sortimente. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 480 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht der Nahversorgung dienen wären in fast allen Baugebieten und nach § 34 BauGB allgemein zulässig. Weiterhin sind die Wettbewerber in Schöningen keinen erheblichen Beschränkungen ausgesetzt. Insofern wird für das vorliegende Vorhaben eine weitergehende Einschränkung als nicht städtebaulich begründet erachtet. Die Festsetzung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Flächenbegrenzung auf 1.200 m² Verkaufsfläche trägt der Entwicklung der Vergrößerung der Angebotsbreite in den einzelnen Vertriebsformen des Einzelhandels Rechnung.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl

Das geplante Vorhaben beinhaltet eine Überbauung des Sondergebietes mit Gebäuden von ca. 25% (1.750 m²) und die Schaffung von Stellplätzen und Zufahrten auf insgesamt ca. 80% der Grundstücksfläche.
In Sondergebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Als Grundflächenzahl wurde aufgrund des erforderlichen Stellplatzumfangs eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten nur maximal um 50% und bis 0,8 überschritten werden darf.

#### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für das Sondergebiet für den Einkaufsmarkt mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eignen sich in der Regel nur eingeschossige Gebäude. Höhere Gebäude sind nicht erforderlich und für den Discountmarkt nicht funktionsfähig. Die Geschossigkeit wurde daher auf ein Vollgeschoss begrenzt. Mit der Begrenzung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet jedoch keine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 7,5 Meter begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist eine Höhe von 163,10 müNN, die in etwa der mittleren Höhe der Bergstraße entspricht. Im östlichen Randbereich, in dem Aufschüttungen vorgesehen sind, liegt das Gelände bis zu 4,5 Meter tiefer. Die Gesamthöhe beträgt hier maximal 12 Meter. Dies bleibt jedoch noch unterhalb der Höhe der bisher vorhandenen Wohnbebauung.

### 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen. Der Gebäudekörper soll so errichtet werden, dass er zwischen der Stellplatzanlage im Westen und dem östlich angrenzenden

Wohnhaus liegt. Der Baukörper schirmt damit einen Teil der Schallemissionen des Parkplatzes gegenüber dem Wohngebäude ab. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie sich weitgehend am geplanten Baukörper orientieren. Dies ist erforderlich, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen wirksamen Immissionsschutz zu gewährleisten, der insbesondere eine Abschirmung der Stellplätze von den nördlich angrenzenden reinen Wohngebieten erfordert.
Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben orientiert. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da das Vorhaben diese Länge geringfügig überschreitet. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

### 4.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Baugebieten für den jeweiligen Nutzungszweck in der Regel allgemein zulässig und werden nicht lagekonkret festgesetzt. Für das vorliegende Sondergebiet besteht abweichend davon das Erfordernis, die Lage und Anordnung der Stellplätze festzusetzen, um eine Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Parkplatzlärms zu sichern. Die Flächen für die Pkw-Stellplätze des geplanten Discountmarktes werden daher verbindlich als Flächen für Stellplätze umgrenzt. Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

### 4.5. Öffentliche Verkehrsflächen

#### 4.5.1. Straßenverkehr, Zufahrten

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.
Eine Abbiegespur ist verkehrsplanerisch aufgrund der zu erwartenden Abbiegeströme nicht erforderlich.
Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet wurde festgesetzt, da sich im Straßenraum der Elmstraße eine schützenswerte Baumreihe befindet und die Zufahrt an der Stelle erfolgen soll, an der keine ortsbildprägenden Bäume vorhanden sind bzw. beseitigt werden müssen. Der Zufahrtsbereich hält einen Abstand von 15 Metern zur Einmündung der Straße Schäfertor ein. Dies entspricht den Mindestforderungen. Ein größerer Abstand ist aufgrund des vorhandenen, schützenswerten Baumbestandes nicht möglich.
Die Straßenverkehrsabteilung des Ordnungsamtes des Landkreises Helmstedt weist darauf hin, dass die Sichtverhältnisse an der vorgesehenen Zufahrt durch die vorhandenen Bäume eingeschränkt werden. Weiterhin lässt sich noch nicht zuverlässig einschätzen, inwieweit es für die Linksabbieger aus dem Schäfertor auf die Landesstraße L 652 zu erhöhten Wartezeiten kommt. Zu lang

empfundene Wartezeiten könnten zu einem riskanten Verhalten der Verkehrsteilnehmer und in der Folge davon zur Herausbildung eines Unfallschwerpunktes führen. Die vorstehenden Sachverhalte stehen einer grundsätzlichen Zustimmung zum Vorhaben nicht entgegen, bedingen jedoch eine Überwachung der Auswirkungen, um gegebenenfalls durch verkehrsbehördliche Anordnungen reagieren zu können.

4.5.2. ÖPNV-Anbindung

Die Stadt Schöningen verfügt über keine Stadtbuslinie. Die Überlandlinien des 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.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um für das Planvorhaben eine angemessene Begrünung des Gebietes zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass je 200 $m^2$ versiegelter Fläche ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Dies sind bei einer ca. 80% igen Versiegelung 27 Bäume. Die Bäume sollen vornehmlich im Norden und Westen des Plangebietes auf den Böschungen angepflanzt werden und die Stellplatzanlage eingrünen. Weiterhin soll durch die Anpflanzungen ein Ersatz für zu beseitigende Gehölze erfolgen.
Die Pflanzungen wurden textlich einschließlich der Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölzarten festgesetzt.

4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Für das plangegenständliche Vorhaben liegt ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vom 10.02.2016 vor. Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt die verwaltungsgerichtliche Einstufung der Grundstücke nördlich der Bergstraße als reine Wohngebiete. Der Schallgutachter weist hierin nach, dass ein Discountmarkt der vorgesehenen Größe immissionsschutzrechtlich im Plangebiet umsetzbar ist. Der Gutachter empfiehlt zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden eine Lärmschutzwand mit unterschiedlichen Höhenabschnitten zu errichten. Diese Lärmschutzwand wurde als zu begrünende Lärmschutzwand einschließlich des Schalldämmmaßes im Bebauungsplan für die jeweiligen Höhenabschnitte festgesetzt.
Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt von 163,10 müNN. Dies bedeutet, dass der westliche Abschnitt trotz der angegebenen Höhe von 6 Metern über dem Bezugspunkt tatsächlich nur ca. 1 Meter über die Straßenkante der Bergstraße hinausreicht, während im Osten bei einer festgesetzten Höhe von 2 Metern die Gesamthöhe über dem Straßenniveau der Bergstraße ca. 5,7 Meter beträgt.

4.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Funktionsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes am Standort sind Geländeregulierungen erforderlich, um eine ebene Fläche für den Baukörper zu erreichen und um das Gefälle der Stellplätze für Einkaufswagen befahrbar zu gestalten. Hierfür sind im Osten des Plangebietes Aufschüttungen bis zur Bezugshöhe von 163,10 m ü NN vorgesehen, während im Westen des Gebietes Geländeabtragungen erforderlich werden. Da die Aufschüttungen, die gemäß § 5 Abs.8 Nr.1 NBauO auch in den Abstandsflächen die zulässige Höhe von 2 Metern überschreiten, sind sie nicht allgemein gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen privilegiert. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO kann dies im Bebauungsplan anders festgesetzt werden. Hierfür wurde die textliche Festsetzung § 6 im Bebauungsplan aufgenommen, um die Geländeregulierung bedarfsgerecht gestalten zu können. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die durch die Aufschüttungen einzuhaltenden Grenzabstände hiervon nicht berührt werden.

4.9. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Fläche des bestehenden Aldi-Marktes Hötenslebener Straße 22 herangezogen. Dieser Markt soll nicht mehr als Einzelhandelsbetrieb genutzt werden. Nachnutzungen sind derzeit als Physiotherapie oder als Fitnesscenter im Gespräch. Mit diesen Nachnutzungen ist ein erheblich geringerer Stellplatzbedarf verbunden als derzeit für den Markt vorhanden ist. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sollen die nicht mehr benötigten Stellplätze zurückgebaut, das heißt entsiegelt werden und als Grünfläche mit Baumanpflanzungen und Strauchgehölzen aus einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Durch diese Kompensationsmaßnahme werden die Schutzgüter Boden und Arten- und Biotopschutz, die im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt werden, aufgewertet. Die Maßnahme wurde textlich festgesetzt.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Abbruch der vorhandenen Gebäude,
- die Herstellung einer Zufahrt zur Elmstraße (Landesstraße L 652),
- die Herstellung der begrünten Lärmschutzwand an der Bergstraße und die Gestaltung des angrenzenden Gehweges,
- die Bepflanzung der Stellplatzanlage durch die festgesetzten Bäume.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorstehenden Maßnahmen obliegen dem Eigentümer des festgesetzten Baugrundstückes.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

### 6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

### 6.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.5. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet werden.
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regt folgende Sachverhalte an: Aufnahme der erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge im Bereich der Zufahrten nach RAST 06 Tabelle 59 mit 3m/70m gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB. Die örtliche Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass sich die Sichtdreiecke vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden. Straßenverkehrsflächen dienen grundsätzlich dem Verkehr und sind nicht bebaubar. Eine Festsetzung als von Bebauung freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB ist somit nicht erforderlich.
Weiterhin wurde angeregt, die Straßenverkehrsfläche aus dem Geltungsbereich auszugrenzen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB hat ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen zu enthalten. Die Aufnahme der zur Erschließung des Plangebietes dienenden öffentlichen Verkehrsflächen, auch wenn es sich um Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen handelt, ist somit erforderlich.
Die vorgetragenen Anregungen zur Gestaltung der Zufahrten sind nicht Gegenstand der Regelungen im bodenrechtlichen Verfahren. Für das plangegenständliche Vorhaben liegt eine Zufahrtsgenehmigung des Straßenbaulastträgers vom 27.03.2015 vor (AZ 11/31033/L 652).

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die PURENA GmbH mit Sitz in Wolfenbüttel. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. In der Bergstraße, in der Elmstraße und in der Verbindung

zwischen beiden Straßen befinden sich jeweils DN 150 Trinkwasserversorgungsleitungen. Die vorhandenen Leitungen reichen zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser aus. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse wurden inzwischen rückgebaut.

Elektroenergieversorgung / Gasversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung und der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Eine Versorgung des geplanten Discountmarktes mit Strom und Gas aus den aktuellen Ortsnetzen ist möglich. Das Plangebiet wird entlang des Weges auf dem Flurstück 30/4 durch ein Versorgungskabel der Avacon AG gequert. Weiterhin befindet sich an diesem Weg eine Trafostation. Die Anlagen müssen verlegt werden. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger für den Discountmarkt und der Avacon AG geschlossen worden. Die Umsetzung steht noch aus.

Telekommunikationsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die im Eigentum der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH stehen.
Weiterhin befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG im Plangebiet. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom verlaufen ausweislich der übergebenen Lagepläne bis auf zwei inzwischen rückgebaute Hausanschlüsse im öffentlichen Raum. Eine Änderung der Abgrenzung der öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen. Die Telekommunikationskabel sind durch das plangegenständliche Vorhaben nicht betroffen. Bei der Herstellung der Zufahrt von der Elmstraße zum Baugrundstück wird ein Kabel der Deutschen Telekom gequert. Hierfür sind entsprechende Sicherungen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom vorzusehen. Die Deutsche Telekom AG weist in diesem Zusammenhang auf ihre Kabelschutzanweisungen hin.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Helmstedt. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Schöningen, die die Betriebsführung der Elmregia GmbH übertragen hat. Der Discountmarkt wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Schmutzwasseranfall wird sich gegenüber der bisherigen Bebauung verringern, da lediglich die Sanitärabwässer der Beschäftigten eingeleitet werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Schöningen, die die Betriebsführung der Elmregia GmbH übertragen hat. Der Discountmarkt soll an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die maximale Einleitmenge des Niederschlagswassers wurde mit 15 Litern/Sekunde festgelegt. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll durch Staukanäle unterhalb der Stellplatzanlage rückgehalten werden. Hierfür ist ein Staukanal DN 2000 mit einer Länge von 28 Metern vorgesehen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation fallen jährliche Nutzungsentgelte an, die sich gemäß der Satzung der Stadt Schöningen über die Abwasserbeseitigung vom 04.11.1993 in der aktuellen Fassung richten.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 oder 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundschutz von mindestens 96 m³/h steht aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung.

6.2. 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 den Bebauungsplan gefördert.

Wesentliches die planerische Entscheidung für den Bebauungsplan begründendes Argument ist es, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Schöningen stadtkernnah anzusiedeln, um die Nahversorgung auch für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung bei der erwarteten demografischen Entwicklung weiter zunehmen wird, zu sichern. Hierfür ist es städtebaulich erforderlich, den Einzelhandel wieder auf die Innenstadt und innenstadtnahe Standorte zu fokussieren, die fußläufig und mit dem Pkw gut erreichbar sind. Unter den derzeitigen Wettbewerbsbedingungen sind Einkaufsmärkte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme von dicht besiedelten Bereichen in Großstädten) nur dann planerisch umsetzbar, wenn sie gleichermaßen durch die Kundschaft mit Pkw anfahrbar, fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Der Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstandorte kommt vor dem Hintergrund abnehmender Einwohnerzahlen von Schöningen eine große Bedeutung zu, die eine Konzentration der Siedlungstätigkeit erfordern. Vor diesem Hintergrund wird die Absicht der Firma Aldi zwei weitgehend peripher gelegene Standorte zu Gunsten eines innerstadtnah gelegenen Standortes aufzugeben und diese einer anderen Nutzung zuzuführen, begrüßt. 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 überwiegendes Gewicht.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan 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 8 der Begründung verwiesen.

Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes 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.

Die Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Bestand. Die Bestandskartierung wurde im Juni 2014 vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude vorgenommen. Die Übersichtskarte der Bestandsaufnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für die Bewertung des Eingriffes wurde das Bewertungsmodell gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (Bierhals 2004) gewählt. Integriert wurde jeweils die Bodenfunktion.
Grundlage hierfür ist die Bewertung des Ausgangszustandes. Die Kartierung erfolgte nach Drachenfels (2011).
Die Anwendung der Eingriffsregelung nach anerkannten Berechnungsmodellen erfolgt in der Begründung, da die in Anlage 1 zum BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung anhand von rechnerischen Bewertungsmodellen nicht vorsieht.

Gesamtfläche Plangebiet 8.597 m²

| | Biotopbeschreibung | Fläche (m²) | Wertigkeit | Wert-faktor | Wert-punkte |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Straße Elmstraße Bestand (OVS) | 1666 | - | 0 | 0 |
| 2. | Wege und befestigte Zuwegung (OVW) | 472 | - | 0 | 0 |
| 3. | verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED) | 1243 | - | 0 | 0 |
| 4. | Hausgärten (PH) | 1394 | sehr gering | 1 | 1394 |
| 5. | artenarmer Scherrasen mit Zier- und Obstgehölzen | 3822 | sehr gering | 1 | 3822 |
| 6. | Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches (HS) | 1122* | durch-schnittlich | 3 | 3366 |
| | | 8597 | | | 8582 |

* Flächenwert in den vorgenannten Flächen bereits enthalten

Dem gegenüber wird der Zustand nach der zulässigen Bebauung wie folgt bewertet.

Planung:

| | Biotopbeschreibung | Fläche ($m^2$) | Wertigkeit | Wert-faktor | Wert-punkte |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Straße Elmstraße Bestand (OVS) | 1666 | - | 0 | 0 |
| 2. | überbaubare Fläche (OE) 6931 $m^2$ x 0,6 | 4159 | - | 0 | 0 |
| 3. | sonstige versiegelbare Fläche (Stellplätze) 6931 $m^2$ x 0,2 (OV) | 1386 | - | 0 | 0 |
| 4. | nicht versiegelbare Fläche Scherrasen (GRA) | 1386 | sehr gering | 1 | 1386 |
| 5. | Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches (HS) Bestand Elmstraße | 859726 * | durch-schnittlich | 3 | 2478 |
| 6. | Pflanzgebot je 200 $m^2$ versiegelte Fläche ein Baum 5545 $m^2$ versiegelbare Fläche = 28 Bäume (je Baum 25 $m^2$) | 700* | durch-schnittlich | 3 | 2100 |
| | | 8597 | | | 5964 |

* Flächenwert in den vorgenannten Flächen bereits enthalten

Einem Ausgangszustand von 8582 Wertpunkten steht damit ein Planungszustand von 5964 Wertpunkten gegenüber. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein Defizit von 2618 Wertpunkten, welches extern kompensiert werden muss.

Die externe Kompensation erfolgt auf den Flurstücken 22 und 23 der Flur 5, Gemarkung Schöningen (Hötenslebener Straße 22 - bisher als Aldi-Markt genutzt). Auf dem Grundstück sind 900 m² Parkplatzfläche zu entsiegeln und durch Baumanpflanzungen und Strauchhecken zu ersetzen. Dies wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Das Grundstück Hötenslebener Straße 22 wird hierfür als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch erfolgt folgende Aufwertung:

| | Biotopbeschreibung | Fläche ($m^2$) | Wertigkeit | Wert-faktor | Wert-punkte |
|---|---|---|---|---|---|
| a) | Ausgangszustand sonstige versiegelte Fläche (Stellplätze) | 900 | - | 0 | 0 |
| b) | Planzustand Strauchhecke und Baum-bestand im Siedlungsbereich | 900 | durch-schnittlich | 3 | 2700 |

Durch die Entsiegelung von Flächen und die Anlage einer Baum-Strauchhecke auf 900 m² Fläche im Siedlungsbereich von Schöningen kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

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 (vgl. Pkt. 6.1.2.) 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 des 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 eine erhebliche Bedeutung zumisst. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzanlagen wird als städtebaulich problematisch und beeinträchtigend für das Ortsbild erachtet.
Erfahrungen an anderen Vorhabenstandorten haben gezeigt, dass die Annahmen des Gutachters, die auf einem worst-case-Fall beruhen, in der Umsetzung der Planung nicht erreicht werden und die tatsächlich messbaren Werte meist geringer sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wird auf Grundlage des § 4c BauGB festgelegt, dass ein Jahr nach Betriebsaufnahme des Objektes und auf Anforderung der unteren Immissionsschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten Lärmmessungen durchgeführt werden. Sollte eine Überschreitung der durch den Gutachter festgestellten Werte eintreten, so ist durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch weitere bauliche Maßnahmen die Einhaltung der gutachterlich ermittelten Werte zu gewährleisten.
Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten, die maximal von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr andauern. Anlieferzeiten wurden ab 06.00 Uhr berücksichtigt. Die Betriebszeiten sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen. Ihre Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig, da diese Festsetzung keinen bodenrechtlichen Bezug aufweist.

## 6.4. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der 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 6.3. der Begründung)
Das plangegenständliche Vorhaben ist mit einer Aufschüttung im Osten des Plangebietes und einer Eintiefung des Geländes im Westen des Plangebietes verbunden. Das natürliche Bodenrelief wird hierdurch erheblich verändert. Im Bereich der Aufschüttungen wird der Baukörper errichtet. Entlang der Bergstraße entsteht eine Lärmschutzwand, die einschließlich der Aufschüttung an ihrem östlichen Ende eine Höhe von ca. 5,7 Metern über dem Straßenniveau erreicht. Nach Westen hin verringert sich die Höhe bis auf ca. 1,0 Meter über Straßenniveau. Der Baukörper selbst wird am östlichen Ende eine Höhe von bis zu 12 Meter über dem Straßenniveau aufweisen. Dies entspricht der bisher am Standort vorhandenen zweigeschossigen Bebauung mit geneigtem Dach. Eine erhebliche Erhöhung der Verschattung nördlich an die Bergstraße angrenzender Wohnbebauung ist mithin nicht zu erwarten. Gleichwohl wird der großvolumige Baukörper und die Abgrabung und Aufschüttung die Wohnumgebung nachhaltig verändern. Eine "erdrückende Wirkung" geht jedoch vom Baukörper nicht aus, da seine Höhe der vorhandenen Prägung entspricht.
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 in bisher unterversorgten Bereichen erfordern diese Tolerierung. Ihnen ist vorliegend der Vorrang einzuräumen, um eine innenstadtnahe und verbrauchernahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen flächendeckend in der Stadt Schöningen zu sichern.

6.5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme durch eine anwaltliche Vertreterin von betroffenen Bürgern in der Nachbarschaft des Plangebietes abgegeben, in der zusammenfassend folgende bebauungsplanrelevante 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 Schäfertor 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 Klostergutes, 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 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, 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 Vertreterin der Nachbarn bemängelt die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens im Hinblick auf die angenommene Bewegungshäufigkeit der Pkw von 0,15 Pkw-Bewegungen statt 0,17 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche und beruft sich hierbei auf Aussagen des TÜV Rheinland.
Zunächst ist anzuführen, dass das schalltechnische Gutachten auf das konkrete Vorhaben abstellt. Dieses Vorhaben ist insoweit für den Bebauungsplan relevant, als es dessen Umsetzbarkeit unter den gegebenen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Punkt 8.4. des Umweltberichtes festgelegt ist, dass als Maßnahme zur Überwachung des Bauleitplanes entsprechende Kontrollmessungen festgelegt wurden. Als Konsequenz aus diesen Kontrollmessungen kann eine Nutzungseinschränkung des Parkplatzes oder die Beauflagung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen resultieren soweit die ermittelten Werte nicht eingehalten werden. Die Einhaltung der berechneten Werte wird daher nicht allein über den Berechnungsalgorithmus, sondern auch über Lärmmessungen des tatsächlichen Lärms gewährleistet.

Zum Berechnungsansatz bezieht der Schallgutachter im Gutachten unter Punkt 6.1.1. umfassend Stellung. Insbesondere wird hinreichend und in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden dargelegt, warum der Maximalwert von 0,17 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche für das Vorhaben nicht angenommen wurde. Hierzu ist anzuführen, dass der in der Parkplatzlärmstudie durchschnittliche Wert unter Berücksichtigung von Aktionstagen Tabelle 8 bei 0,137 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche liegt und daher der angenommene Wert von 0,15 Pkw-Bewegungen pro Stunde und m² Nettoverkaufsfläche eine sachgerechte Annahme bildet. Der Gutachter führt hierzu ergänzend aus:
Würde man eine Wichtung der einzelnen Stellplatzflächen nach Abstand vom Haupteingang vornehmen, wie es die Ergebnisse einer Untersuchung im Rahmen einer Diplomarbeit des Herrn Dipl.-Ing. Robert Schenderlein, TÜV Reinland Grebner Ruchay Consulting GmbH, Frankfurt/M. belegen (Fachzeitschrift Lärmbekämpfung, Nr.1, Januar 2015) und darüber hinaus das dann mögliche sogenannte getrennte Verfahren (Parkplatzlärmstudie Pkt. 8.2.2) als Rechengrundlage verwenden, würden die Teilbeurteilungspegel an den Immissionsorten deutlich geringere Werte aufweisen und erfahrungsgemäß mehr der Realität entsprechen. Maximal gleich hohe Teilimmissionspegel würden sich lediglich an Immissionsorten gegenüber der Parkplatzeinfahrt einstellen.
Die Annahme eines 12%igen Anteils von Kunden, die den Markt fußläufig aufsuchen ist sachgerecht. Die Überschneidungen mit den Einzugsbereichen anderer Märkte bleiben bei einem Luftlinienabstand von 680 Metern zum NP-Markt an der Helmstedter Straße und 720 Metern zum Penny Markt an der Beguinenstraße gering, wohingegen der fußläufige Einzugsbereich nach Nordwesten sich deutlich weiter als die angenommenen 500 Meter ausdehnen dürfte, da alternative Standorte dort nicht gleichermaßen erreichbar sind. Der von der Vertreterin der Bürger angeführte Einzugsbereich des Marktes auch über das Stadtgebiet hinaus, ist nicht belegbar, da in Hötensleben, Schöppenstedt und Helmstedt Discountmärkte des gleichen Anbieters bestehen.

c) Die Vertreterin der Nachbarn bemängelt Annahmen des Schallgutachters zum Lärmpegel der Kühlaggregate, der 100 dB(A) betrage und nicht wie angenommen 94 dB(A). Hierzu führt der Schallgutachter aus: Nach Recherchen bei einschlägigen Kühlaggregatherstellern ist festzustellen, dass moderne Kühlaggregate, die an Lieferfahrzeugen der bekannten Discountmarkt-Ketten Deutschlands Verwendung finden (z.B. Marken Carrier oder Thermo King) einen Schalldruckpegel je nach Typ und Größe zwischen 60 dB(A)@1m und 80 dB(A)@1m verursachen; dies bedeutet Schallleistungspegel zwischen 68 dB(A) und 88 dB(A). Die Schalldruckpegel sind Garantiewerte der Hersteller. Ein vom Gutachter des TÜV Rheinland genannter Schallleistungspegel von $L_{WA} \geq 100$ dB(A) entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Der in der Immissionsprognose in Ansatz gebrachte Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) wurde als Durchschnittswert bei von der Ingenieur für Schallschutz GmbH Magdeburg durchgeführten Messungen nach dem Jahr 2004 ermittelt, als Hersteller noch keine Angaben zu Schalldruckpegeln in die technischen Dokumentationen der Kühlmaschinen

gemacht haben. Somit kann dieser Wert im Vergleich zu den von Herstellern genannten Angaben als ein Wert zur sicheren Seite hin betrachtet werden. Die Vertreterin der Anwohner führt weiter aus, dass nach Erfahrungen des TÜV die Anlieferungszeit für die Kühlware nicht den üblichen Belieferungszeiten entspräche. Dieser Sachverhalt ist durch Auflagen zu den Belieferungszeiten in der Baugenehmigung lösbar.

d) Weiterhin wird bemängelt, dass die Schallquelle eines fahrenden Lkw mit 0,5 m zu niedrig angesetzt sei, sie betrage üblicherweise 1,0 m und der schallharte Boden der Parkplatze würde zu zusätzlichen Reflexzonen führen. Wesentliche Schallquellen von Lkw´s sind die Motoren, die Luftdruckbremsen und die Reifenabrollgeräusche. Während für die Motoren eine Einbauhöhe von 1,0 Meter der typischen Anordnung in Lkw´s entspricht, entstehen die Bremsgeräusche in geringerer Höhe und die Reifenabrollgeräusche ebenerdig. Hierfür eine gemittelte Höhe von 0,5 Meter anzunehmen ist sachgerecht.
Der Schallgutachter hat weiterhin Proberechnungen mit den Einstellungen „Lkw 1 m über Gelände" und einem zusätzlichen Bodeneffekt von absolut schallharter Boden (geglättete Betonplatte) durchgeführt. Diese haben an insgesamt 8 von 27 Immissionsorten in jeweils einem Geschoss eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) ergeben. An Immissionsorten mit geringfügigen Überschreitungen kommt es zu keinen Erhöhungen der Pegel. Wie in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben, wurde von einer Parkplatzoberfläche aus Betonverbundsteinen mit einer Fugenbreite von b > 3 mm ausgegangen. Zuschläge, die aus der Beschaffenheit des Parkplatzes resultieren, werden automatisch vom Berechnungsprogramm berücksichtigt. Aus den vorstehenden Sachverhalten ist festzustellen, dass eine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel hieraus nicht resultiert.

e) Die Vertreterin der Nachbarn bezweifelt die Richtigkeit der Berechnungsergebnisse und fordert die Vorlage der Ausbreitungstabellen. Diese wurden inzwischen zur Verfügung gestellt. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang erneut auf die im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bauleitplanes zu verweisen, die als Nebenbestimmungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu sichern sind.

f) Die Vertreterin der Nachbarn führt an, dass eine Überschreitung der Beurteilungspegel von bis zu 1 dB(A) laut TA Lärm nur bei einer Vorbelastung zulässig sei. Dieser Sachverhalt trifft jedoch nur auf die Regelfallprüfung nach Punkt 3.2.1. der TA Lärm zu. Diese ist vorliegend nicht allein maßgeblich, da eine ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Punkt 3.2.2. zur Anwendung kommt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die maßgebliche Beurteilungsgrundlage im Bauleitplanverfahren nicht die TA Lärm, sondern die DIN 18005 ist. Beiblatt 1 der DIN 18005 gibt Orientierungswerte für Baugebiete vor, die im Einzelfall insbesondere bei einer besonderen Standortbindung des Vorhabens überschritten werden dürfen, wenn gewichtige städtebauliche Gründe dies erfordern. Dieser Sachverhalt ist vorliegend gegeben. Die Belange einer verbrauchernahen Versorgung erfordern für den bisher unterversorgten Nordwesten des Stadtgebietes die Einordnung eines

fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetriebes, der nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Dieser Sachverhalt bewirkt eine besondere Standortbindung im Sinne des Punktes 3.2.2.b) der TA Lärm, die eine vom Regelfall abweichende Beurteilung gestattet.

g) Die Vertreterin der Nachbarn führt aus, es handele sich beim plangegenständlichen 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 nicht mehr den Anforderungen des Wettbewerbs der Einzelhandelsanbieter entsprechen. Sie werden nur noch in Großstädten errichtet, in denen ein ausreichendes Flächenangebot aufgrund der Siedlungsdichte nicht umsetzbar ist oder von wenigen Betreibern noch in kleineren Orten in denen die Kaufkraft für größere Märkte nicht ausreicht. 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.

h) Die Vertreterin der Nachbarn macht eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse durch Verschattung, die eine Verunstaltung durch die nachhaltige Veränderung der Bodenoberfläche und die erdrückende Wirkung von Baukörper und Lärmschutzwand geltend.
Diese Sachverhalte wurden bereits im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgetragen. Seitens des Verwaltungsgerichtes Braunschweig wurde hier im Eilverfahren keine Unzumutbarkeit erkannt. Vorausgestellt 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 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 Begrünung 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.
Zur Verschattung führt die Vertreterin der Nachbarn aus, dass die ehemaligen Wohngebäude inzwischen abgebrochen seien und somit keine geeignete Beurteilungsgrundlage für Veränderungen mehr bilden würden. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Abbruch der Gebäude erfolgte ausschließlich zur Baufreimachung für das plangegenständliche Vorhaben nach Vorliegen einer Teilbaugenehmigung. Der Abbruch steht mithin in untrennbarer Verbindung zum plangegenständlichen Vorhaben. Beurteilungsgrundlage für die Zunahme der Verschattung bildet daher der Vergleich zwischen dem Ausgangszustand mit den vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden mit Dach und dem plangegenständlichen Vorhaben. Hierbei ist festzustellen, dass die von der Vertreterin der Nachbarn geltend gemachte Verschattung der Grundstücke Bergstraße 4, 6, 8, 10 und 12 bereits bisher bestand. Die Außenwohnbereiche dieser Grundstücke sind daher an der Nordseite angeordnet. Für die Grundstücke Untere Burgbreite 1 und 2 und Bergstraße 14 wird sich die Situation der Verschattung sogar verbessern, da das ehemalige Gebäude Bergstraße 7, 9 deutlich höher war als die geplante Lärmschutzwand. Aus diesem Sachverhalt kann daher keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden. Eine erdrückende Wirkung der Baukörper ist bei den geplanten Gebäudehöhen nicht zu erwarten. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen werden eingehalten.

i) Die Vertreterin der Nachbarn macht geltend, dass aufgrund der Verkehrszunahme durch den Markt erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr im Abschnitt der Elmstraße zwischen Schäfertor und der Grundstückszufahrt entstehen würden.
Dies 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.

j) Aus Sicht der Vertreterin der Nachbarn seien nicht ausreichend Stellplätze vorhanden. Es wird daher eine Belastung durch Parken in den angrenzenden öffentlichen Straßen und Parksuchverkehr erwartet. Das plangegenständliche Vorhaben beinhaltet die Herstellung von 80 Stellplätzen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind für großflächige

Einzelhandelsbetriebe 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen. Dies sind bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 60 bis 120 Stellplätze. Aufgrund der in das Stadtgebiet integrierten Lage des Vorhabens mit einem Anteil von ca. 12% fußläufiger Kundschaft wurde bauordnungsrechtlich beurteilt, dass 80 Stellplätze ausreichend sind. Die Erfahrung an anderen Marktstandorten zeigt, dass die Anzahl der Stellplätze oft deutlich überdimensioniert ist. Da die Schaffung von Stellplätzen mit der Versiegelung von Boden und mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden ist, soll die Anzahl der Stellplätze auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. 80 Stellplätze sind für das Vorhaben ausreichend. Verkehrliche Probleme und ein Zuparken der benachbarten Bereiche sind nicht zu erwarten. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist verkehrlich geordnet möglich.

k) Die Vertreterin der Nachbarn fordert eine formelle UVP durchzuführen. Gemäß § 17 Abs.1 UVPG wird die UVP in Bebauungsplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

### 6.6. Öffentliche Auslegung des Planes

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde wiederum eine Stellungnahme durch die anwaltliche Vertreterin von betroffenen Bürgern in der Nachbarschaft des Plangebietes abgegeben. Diese ist dem Abwägungsprotokoll bzw. nach Erstellung der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

## 7. Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Größe des Plangebietes | 8.597 m² |
| • Sondergebiet Discountmarkt | 6.931 m² |
| • Straßenverkehrsfläche | 1.666 m² |

# 8. Umweltbericht zum Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" Stadt Schöningen

## Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 8.1. | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 28 |
| 8.2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden | 31 |
| 8.3. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 41 |
| 8.4. | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 42 |
| 8.5. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 42 |


## 8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes:

- Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an einem zentrumsnahen Standort in Schöningen

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Errichtung eines Discountmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche auf einem Grundstück von 6.931 m²
2. Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bei einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 Metern, Anordnung der überbaubaren Fläche im Osten des Sondergebietes bei abweichender Bauweise
3. Festsetzung der Flächen für die Stellplätze und einer Lärmschutzwand zur Lärmabschirmung gegenüber dem reinen Wohngebiet an der Bergstraße
4. Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen (ein Baum je 200 m² versiegelte Fläche)
5. Festsetzung eines Zufahrtsbereiches zur Elmstraße
6. Festsetzung der Zulässigkeit von Aufschüttungen

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

| | |
|---|---|
| Größe des Plangebietes | 8.597 m² |
| • Sondergebiet Discountmarkt | 6.931 m² |
| • Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 1.666 m² |
| • Überbaubare und versiegelbare Fläche | 5.445 m² |

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- 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

- 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 und der Landschaftsrahmenplan setzen 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

- 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

  Art der Berücksichtigung:
  verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung 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 Grundwassers

  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 Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, 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 Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
  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 (NDenkmSchG)
  Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der Kultur und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  nicht erkennbar betroffen

## 8.2. 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. Wesentliche, wertgebende Elemente 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.

*kommentierte Artenliste*

*verwendete Abkürzungen:*

*BV - Brutvogel*
*BP - Brutpaar*
*NG - Nahrungsgast*
*UG - Untersuchungsgebiet*

- *Rotmilan (Milvus milvus) - wiederholt fliegend registriert, NG im untersuchten Gebiet*
- *Ringeltaube (Columba palumbus) - im Umfeld des Gebietes mehrere BP, im Gebiet 1 BP wahrscheinlich im Zentralteil*
- *Mauersegler (Apus apus) - regelmäßig bis 20 Exemplare fliegend beobachtet, NG ohne Biotopbindung zum UG*
- *Rauchschwalbe (Hirundo rustica) - bis zu 6 Tiere fliegend registriert, NG ohne Biotopbindung zum UG, in der Gebäudesubstanz wurden keine Nester gefunden*
- *Mehlschwalbe (Delichon urbica) - 2-3 Tiere fliegend festgestellt, NG ohne Biotopbindung zum UG, an den Gebäuden keine Nester*
- *Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) - wiederholt Nahrung suchend (Jungenfütterung) im UG und vereinzelt singend beobachtet, BV im Ostteil des UG (wohl zur Bergstraße hin)*
- *Amsel (Turdus merula) - häufig im UG und in seinem Umfeld festgestellt, BV in den dichten Gebüschstrukturen im Ostteil, auch in Gehölzen zwischen den Blöcken im Westteil möglicher BV*
- *Zaungrasmücke (Sylvia curruca) - vereinzelt im Mittelteil des Gebietes zwischen den Blöcken rufend registriert, BV im Gebiet*
- *Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla) - BV in den dichten Gebüschstrukturen im Ostteil, rufend und Junge fütternd beobachtet*
- *Zilpzalp (Phylloscopus collybita) - BV im untersuchten Gebiet, in den Baumstrukturen im Westteil regelmäßig verhört*
- *Kohlmeise (Parus major) - BV mit 2-3 BP im Gebiet (teils wohl an der Bausubstanz)*
- *Blaumeise (Parus caeruleus) - ebenso, aber wohl etwas häufiger*
- *Elster (Pica pica) - NG im untersuchten Gebiet, BV in der näheren Umgebung*
- *Rabenkrähe (Corvus corone corone) - NG im Gebiet, BV in der näheren Umgebung*
- *Star (Sturnus vulgaris) - Futter tragend beobachtet, keine gesicherten Brutnachweise im Gebiet, wohl keine Bruthöhlen in der Baum- und Bausubstanz des UG*
- *Haussperling (Passer domesticus) - im Gebiet regelmäßig zu verhören und zu beobachten, BV wohl an der Bausubstanz mit 2-3 BP*
- *Buchfink (Fringilla coelebs) - rufend registriert, Brutplatz wahrscheinlich südlich der Elmstraße auf benachbartem Grundstück, NG im untersuchten Gebiet*
- *Girlitz (Serinus serinus) - eingeflogen ins Gebiet und nach Norden auf Nachbargrundstücke nördlich der Bergstraße ausweichend, hier wohl BV, NG im Gebiet*
- *Grünfink (Carduelis chloris) - vor allem in der Westhälfte registriert, hier sind entlang der Bergstraße auch einige Nadelgehölze vorhanden, die als Brutplatz dienen könnten*
- *Stieglitz (Carduelis carduelis) - NG in den Obstbäumen im Mittelteil des Grundstücks*

Bewertung durch den Gutachter:

*Die Anzahl der nachgewiesenen Arten entspricht in Anbetracht der Ausstattung und der Größe des Untersuchungsgebietes durchaus den Erwartungen. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass nur gelegentlich und/oder zeitweilig im Gebiet auftretende Arten nicht mit erfasst wurden. Als Beispiel sei hier die Bachstelze genannt, die aufgrund der Ausstattung des Gebietes und seines Umfeldes durchaus erwartet werden konnte. Dazu zählen auch ziehende und/oder überwinternde Tiere. Mit Saatkrähe, Dohle und Wacholderdrossel sollten hier exemplarisch drei weitere Wintergastarten hervorgehoben werden, die auch zur Avifauna des Gebietes gehören dürften.*
*Die ermittelte Artendichte lässt unter Einbeziehung der angrenzenden Randbereiche des Untersuchungsgebietes auf eine mittlere bis gute Ansiedlung von Brutvögeln schließen. Im Planungsraum selbst sind gegenwärtig zehn Arten als Brutvögel belegt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft brütenden Arten sind auf jeden Fall als potenzielle Brutvögel einzuschätzen.*
*Auf der Grundlage der BArtSchV sind alle Vogelarten – soweit nicht streng geschützt - als besonders geschützt eingestuft.*
*In der nachfolgenden Tabelle sind die bei den Kartierungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten, die in der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & NIPKOW (2015) aufgenommen sind, zusammengefasst dargestellt.*

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

| *Art* | *RL Nds.* | *EU Anh.I* | *Status UG* |
|---|---|---|---|
| *Rotmilan (Milvus milvus)* | *2* | *+* | *NG* |
| *Rauchschwalbe (Hirundo rustica)* | *3* | *-* | *NG* |
| *Mehlschwalbe (Delichon urbica)* | *V* | *-* | *NG* |
| *Star (Sturnus vulgaris)* | *3* | *-* | *NG(BV)* |
| *Haussperling (Passer domesticus)* | *V* | *-* | *BV* |
| *Girlitz (Serinus serinus)* | *V* | *-* | *NG(BV)* |

*RL Niedersachsen - Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & OLTMANNS 2007)*
*V - Vorwarnstufe*
*3 - gefährdet*
*2 - stark gefährdet*
*EU Anh. I - Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie*
*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 Rauchschwalbe (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 Girlitz und Star auf jeden Fall als potenzielle Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Für die Mehlschwalbe 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.*

*sonstige Arten:*
*Die Palette der zu prüfenden Arten wurde auf Vogelarten fokussiert. Dennoch wurden die Gegebenheiten im Gebiet auch auf möglicherweise vorhandene weitere Arten, die nach FFH- Richtlinie zu schützen sind und deshalb aus artenschutzrechtlicher Sicht Bedeutung besitzen, untersucht. An Wasserhabitate gebundene Arten (Libellen, Muscheln, Fische) können im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. Ebenso kann das Auftreten der „FFH- Schnecken" ausgeschlossen werden, da diese Feuchthabitate mit hoher Vegetation bevorzugen. Für das Vorkommen der nach FFH- Richtlinie zu schützenden Schmetterlinge fehlen im untersuchten Gebiet die notwendigen Wirtspflanzen. Auch die „FFH- Käfer" sind hier nicht zu erwarten. Diese können innerhalb von Ortschaften - so auch in Parkanlagen – auftreten, wenn geeignetes Brutsubstrat (alte, sich zersetzende Bäume bzw. Stieleichen mit besonnter Stammregion) vorhanden ist. Die Baumsubstanz im Gebiet wurde diesbezüglich untersucht. Geeignete Strukturen (vermulmte Baumhöhlen für Eremit, geeignete Stieleichen für Heldbock oder im Boden befindliches Holz mit entsprechenden Zersetzungserscheinungen für den Hirschkäfer) konnten nicht ausgemacht werden. Die anderen xylobionten Käfer in den Anhängen der FFH-Richtlinie sind im Großraum von Helmstedt bzw. auch in Gesamt-Niedersachsen (vergl. http://www.coleokat.de/de/fhl/) nicht nachgewiesen.*
Die vom Gutachter im Juni 2014 nicht ausgeschlossene Möglichkeit, Fledermausquartiere in der Bausubstanz vorzufinden, konnte durch eine ergänzende Begehung vor dem Abbruch der Gebäude ausgeschlossen werden.
*Fortpflanzungsmöglichkeiten für Lurche fehlen im Untersuchungsgebiet. Die Arten nutzen Sommer- bzw. Winterlebensräume. FFH-Arten sind hier jedoch nicht zu erwarten. Das Gebiet ist durch die umliegende Bausubstanz zu isoliert und damit nicht (besser nur in Ausnahmefällen) für wandernde Lurche erreichbar.*

- 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 Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als:
a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als:
a) Rohstofflagerfläche,
b) Fläche für Siedlung und Erholung,
c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

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.

- <u>Schutzgut Wasser</u>

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 mitteldeutschen 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 eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wurde in der Begründung unter Punkt 6.3. 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 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 Abreiseverkehr 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 Baugebietstyp 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 plangegenständlichen 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. Der das Plangebiet querende Fußweg bleibt als öffentliche Fußwegeverbindung nicht erhalten. Gleichwohl ist eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll und hierfür eine Lärmschleuse in der Schallschutzwand vorgesehen ist.

- 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. Die Erhaltung einer Hecke unmittelbar an der Bergstraße wird angestrebt. Dies wurde jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 200 $m^2$ versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei einer maximalen Ausnutzung der möglichen Versiegelung sind 28 Bäume neu anzupflanzen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut weitgehend kompensiert.

  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 Beeinträchtigungen sind die Anbringung von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten 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 Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 $m^2$ für Gebäude und 472 $m^2$ für Wege (gesamt 1.715 $m^2$) auf insgesamt ca. 5.545 $m^2$ 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 wird extern auf dem Grundstück Hötensleber Str. 22 durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert.

- 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 jedoch 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

1. Festsetzungen im Plan

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt,
- Festsetzung einer Lärmschutzwand nördlich der Stellplatzanlage zur Bergstraße,
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Festsetzung, dass je 200 $m^2$ versiegelter Grundfläche ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 $m^2$ vorzusehen,
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen und Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Str. 22

2. an artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durchzuführen:
   Eine Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen, die eine Eignung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geschützter Arten aufweisen, ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.
   Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen: 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Hausrotschwanz, 4 Fledermauskästen.

Sollten sich aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Durchführung der Baumaßnahmen Hindernisse abzeichnen, so sollte Kontakt zum Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz beim Landkreis Helmstedt aufgenommen werden, der die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, um das dann erforderliche Vorgehen abzustimmen.

3. im Baugenehmigungsverfahren ist zu beauflagen:

   Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten, die maximal von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr andauern dürfen. Anlieferzeiten sind ab 06.00 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung 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 Markt an der 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. Hierdurch würden in Schöningen Nahversorgungsdefizite entstehen. Die mangelhafte Nahversorgung 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 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 die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen. Alternativen wurden im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanung untersucht, auf die verwiesen wird.

## 8.3. 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, voraussichtlicher 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.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der externen Kompensation nach Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen
- Überwachungsmaßnahmen des Lärmschutzes: ein Jahr nach Betriebsaufnahme des Objektes und auf Anforderung der unteren Immissionsschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten sind Lärmmessungen durchzuführen. Sollte eine Überschreitung der durch den Gutachter festgestellten Werte eintreten, so ist durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch weitere bauliche Maßnahmen die Einhaltung der gutachterlich ermittelten Werte zu gewährleisten.

## 8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung eines Discountmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche und der hierfür vorgesehenen Stellplätze.

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. Der Eingriff wurde in der Begründung unter Punkt 6.3. nach dem Bewertungsmodell 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. Für das plangegenständliche 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 Immissonsorte 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 Baugebietstyp 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 plangegenständlichen 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. Der das Plangebiet querende Fußweg bleibt als öffentliche Fußwegeverbindung nicht erhalten. Gleichwohl ist eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll und hierfür eine Lärmschleuse in der Schallschutzwand vorgesehen ist.

- <u>Schutzgut Artenschutz und Biotope</u>

  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. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 200 $m^2$ versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei einer maximalen Ausnutzung der möglichen Versiegelung sind 28 Bäume neu anzupflanzen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut weitgehend kompensiert.

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 Beeinträchtigungen sind die Anbringung von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten 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 Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 $m^2$ für Gebäude und 472 $m^2$ für Wege (gesamt 1.715 $m^2$) auf insgesamt ca. 5.545 $m^2$ 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 wird extern auf dem Grundstück Hötensleber Str. 22 durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert.

- 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. 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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen im Plan

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt,
- Festsetzung einer Lärmschutzwand nördlich der Stellplatzanlage zur Bergstraße,
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Festsetzung, dass je 200 $m^2$ versiegelter Grundfläche ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 $m^2$ vorzusehen,
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen und Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Str. 22

an artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durchzuführen:

Eine Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen, die eine Eignung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geschützter Arten aufweisen, ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.
Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen: 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Hausrotschwanz, 4 Fledermauskästen. Sollten sich aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Durchführung der Baumaßnahmen Hindernisse abzeichnen, so sollte Kontakt zum Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz beim Landkreis Helmstedt aufgenommen werden, der die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, um das dann erforderliche Vorgehen abzustimmen.

im Baugenehmigungsverfahren ist zu beauflagen:

Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten, die maximal von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr andauern dürfen. Anlieferzeiten sind ab 06.00 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen.

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 Markt an der 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. Hierdurch würden in Schöningen Nahversorgungsdefizite entstehen. Die mangelhafte Nahversorgung 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 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 die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen. 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