Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **106/2020 vom 04.08.2020** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Sabine Fricke

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	03.09.2020	Zur Beschlussempfehlung	☒	
Verwaltungsausschuss	08.09.2020	Zur Beschlussempfehlung		☒
Rat	10.09.2020	Zur Beschlussfassung	☒	

Tagesordnungspunkt:
Bauleitplanung der Stadt Schöningen
Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße" vom November 2019 mit redaktioneller Korrektur vom Januar 2020 vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 1.

2. den Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"" in der Fassung vom Juli 2020, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung,

3. die Billigung der Begründung in der Fassung vom Juli 2020 einschließlich des Umweltberichtes .

Sachverhaltsdarstellung:

Am 25.06.2013 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Aldi-Marktes an der Elmstraße/Bergstraße beschlossen.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 16.06.2016 wurde vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg mit Beschluss vom 02.03.2017 wegen Verstößen gegen die Raumordnung als unwirksam erklärt. Mit Beschluss vom 27.06.2019 wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben. Nach wie vor wirksam sind die am 16.06.2016 gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den in den Beteiligungsverfahren zum 1. und 2. Entwurf vorgetragenen Stellungnahmen. Es wurde geprüft, ob diese einer erneuten Behandlung bedürfen. Dies ist nicht erforderlich, an der grundsätzlichen Planung eines Discountmarktes wird festgehalten, auch wenn die zulässige Verkaufsfläche auf 800 m² reduziert wird.

Das Bauleitplanverfahren wurde unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Vorgaben aktualisiert und mit Ratsbeschluss vom 28.11.2019 mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung wieder aufgenommen und soll nunmehr durch den Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.

Anlagenverzeichnis:

1. Abwägungsvorschläge zum 3. Entwurf
2. Fachgutachterliche Stellungnahme der GMA zum beabsichtigten Ansiedlungsvorhaben Aldi in Schöningen
3. Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung einschließlich Umweltbericht

Der Bürgermeister

Schneider

Anlage

Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" - Stadt Schöningen

Nr.	Bürger/in	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.1.	Rn und Notarin Dr. K. Stolle im Auftrage von Grundeigentümern nahegelegener Grundstücke	30.01.2020	- Im Namen der Mandanten macht die Rechtsanwältin hiermit folgende Einwände gegen die 20.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen, "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße" sowie den 3.Entwurf des Bebauungsplans "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße" der Stadt Schöningen geltend: Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans krankt an den gleichen Fehlern wie der 3.Entwurf des Bebauungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient als Änderung im Parallelverfahren allein dazu, die gleichzeitige Bebauungsplan Aufstellung zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan aus den bereits bisher im Flächennutzungsplan-Verfahren genannten und weiteren sogleich darzulegenden Gründen fehlerhaft und unwirksam ist, greift auch die Begründung zu dessen Vorbereitung im Flächennutzungsplan nicht. Auch der Flächennutzungsplan ist aus den gleichen Gründen unwirksam.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Auffassung der Widerspruchsführerin wird nicht geteilt. Hierzu wird nachfolgend Stellung bezogen. Hingewiesen wird auch auf die Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Discountmarkt Elmstraße/ Bergstraße" gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016. Diese hat für die ungeänderten Teile des Bebauungsplanes insofern unverändert Bestand.	Den Anregungen wird nicht gefolgt.
			- Der Verstoß des Bebauungsplanes und damit auch der Flächennutzungsplanänderung gegen §1 IV BauGB resultiert im Einzelnen aus folgenden Tatsachen und Rechtsüberlegungen: Sie haben weiterhin die von der Planung berührten Belange der Mandanten in wesentlichen Punkten nicht bzw. nicht zutreffend ermittelt, bewertet, die Bedeutung von Belangen verkannt und diese fehlerhaft gegeneinander abgewogen und ganz wesentliche Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Auffassung der Widerspruchsführerin wird aus nachfolgend dargelegten Gründen nicht geteilt.	
			- Im Einzelnen: In der Begründung wird zutreffend festgestellt, dass durch den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 02.03.2017 mit dem konkret angegriffenen Bebauungsplan auch die hier in Bezug genommene 18.Änderung des Flächennutzungsplans inzident verworfen wurde, mithin nichtig ist. Damit ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 18.Änderung entgegen der Aussage etwa im Aushang und zur Beschlussfassung über die Auslegung jedoch tatsächlich nicht "wirksam", was jedoch weiter verkannt wird. Es gilt mithin weiter die zuvor gültige Fassung, in der das heute neu beplante Gebiet "Elmstraße/Bergstraße" als "Wohnbaufläche" eingestuft ist, Im Zusammenhang mit der konkreten Bewertung des Gebietes bis zur südlichen Grenze, der Elmstraße, durch das Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht als reines Wohngebiet (WR).	- Der Sachverhalt bedarf vorliegend nicht der Erörterung, da es für die planerische Entscheidung der Stadt nicht darauf ankommt, ob der Verwaltungsakt der Ausfertigung der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes nichtig ist. Die Stadt hat ihre planerischen Ziele im Rahmen der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht. Diese wurden durch das Oberverwaltungsgericht als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Sie hat diese mithin so zu gestalten, dass eine Vereinbarkeit gegeben ist. Dies ist im Rahmen der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.	
			- Des Weiteren wird zutreffend festgestellt, dass die Anzahl der bestehenden Discount- und Verbrauchermärkte unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Einwohnerrückgangs in der Stadt Schöningen nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist. Daraus wird jedoch nicht die logische Schlussfolgerung gezogen, dass eher ein Markt wegfallen, statt noch ein weiterer errichtet werden sollte, für einen neuen und/oder vergrößerten gerade kein Bedarf besteht.	- Es geht vorliegend nicht darum, einen weiteren Markt zu errichten, sondern um die Standortverlagerung eines Marktes aus einen städtischen Teilgebiet, dass auch nach der Schließung des Marktes eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit aufweist, in ein Gebiet in dem nur eine unzureichende fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden ist.	
			- Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Schöningen vom 01.09.2017 stellt ausdrücklich fest, dass im Verhältnis zur	- Der Sachverhalt, dass in Schöningen quantitativ eine überdurchschnittliche Ausstattung mit	

Anlage 1

			Einwohnerzahl bei Nahrungs- und Genussmitteln die Verkaufsfläche von fast 850m² auf 1000 Einwohner im Verhältnis zu Städten ähnlicher Größenordnung "sehr hoch" ausfällt. In der Studie ist zwar noch der Penny Markt in der Beguinenstraße mit aufgeführt, der inzwischen weggefallen ist, dafür gibt es jedoch jetzt einen vergrößerten Penny Markt im Südosten der Stadt. Zudem ist in der Studie noch nicht berücksichtigt, dass inzwischen auch der Marktkauf seine Fläche deutlich vergrößert hat. Auch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatte in seinem Beschluss vom 02.03.2017 ausdrücklich darauf Bezug genommen, dass eine gewöhnliche, dem Bedarf angemessene Verkaufsfläche des Einzelhandels pro Einwohner von 0,5m² in Schöningen weit überschritten war. Auch hierbei war noch nicht einmal die Vergrößerung des Marktkaufes und des Penny Markts mit eingerechnet. Es besteht mithin auch heute kein Bedarf - weder für eine Beibehaltung noch für eine Ausweitung der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf. - Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es für den Aldi-Betreiber realistisch betrachtet, nicht um eine Beibehaltung der Verkaufsfläche geht — sonst könnte er am vorhandenen Standort bleiben — sondern selbstverständlich um den Willen, die Verkaufsfläche auszuweiten. Damit wird entgegen der Argumentation eben nicht -- nur — eine Verlagerung des Standorts angestrebt, sondern eben auch und gerade eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche, die aber völlig überflüssig bleibt. - Des Weiteren wird vorgebracht, der Anteil der nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nehme zu durch den größeren Anteil von älteren Bürgern und schließen daraus, dies erfordere eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandels durch diese Bevölkerungsgruppen. Hierzu ist festzustellen, dass heute ältere Bevölkerungsgruppen sehr gut mit Kfz mobil sind und gerade für - größere - Einkäufe auch dieses nutzen, statt sich einem mühseligen Fußweg und entsprechendem Schleppen zu unterziehen. - Des Weiteren werden zwar die Märkte Marktkauf und Lidl an der Hoiersdorfer Straße sowie den NP Markt an der Helmstädter Straße benannt, berücksichtigt wird jedoch nicht, dass diese genannten Märkte von den Wohngebieten nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebiets nur jeweils ca. 600-700m entfernt sind und damit bereits heute gut fußläufig erreichbare Märkte für den täglichen Bedarf reichlich vorhanden sind, so dass auch aus diesem Grund kein Bedarf für einen neuen Markt in dem Gebiet besteht - In der zusammenfassenden Erklärung zur nochmals versuchten 18.Flächennutzungsplanänderung wurde noch ausgeführt: Es besteht eine Grundversorgung im Osten bzw. im Zentrum.	Einzelhandelsverkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist, ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Hierbei ist die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Schöningen zu beachten. Schöningen verfügt über einen flächenhaft großen grundzentralen Einzugsbereich mit nur geringen Angeboten an Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel führen, für die Schöningen das Angebot der Grundversorgung deckt. Ein Vergleich mit gleichgroßen Orten, die sich in der Nähe größerer zerntraler Orte befinden, ist daher nicht aussagefähig. Weiterhin ist eine ausreichende quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen allein nicht aussagekräftig. Es geht darum, nahversorgungsrelevante Warengruppen im Stadtgebiet so anzubieten, dass die Bevölkerung möglichst flächendeckend einen Markt fußläufig erreichen kann. - Hier ist zu unterscheiden zwischen den städtebaulichen Zielen, die die Stadt verfolgt und den Zielen des Betreibers. Für die städtische Entscheidung ist maßgebend, dass der Standort des Marktes in einem Gebiet gewählt wird, in dem bisher ein nahversorgungsrelevantes Warenangebot nicht besteht. Dass der Betreiber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf 800 m² realisieren möchte, ist nicht von grundsätzlicher Bedeutung für die städtische Entscheidung. - Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist ein städtebaulicher Belang gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB, der im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist. Gemäß der 14.koordinierten Bevölkerungsprognose wird insbesondere der Anteil hochbetagter Menschen deutlich zunehmen. Die Aussage in der Begründung ist somit korrekt. Der Umfang nicht mobiler Bevölkerungsgruppen ist für die planerische Entscheidung der Stadt nicht allein ausschlaggebend. Maßgeblich ist das Ziel eine verbrauchernahe Versorgung in möglichst allen Bereichen des Stadtgebietes zu sichern. - Dies ist nicht zutreffend, da die Flächen an der Schäferbreite deutlich mehr als 700 Meter vom nächstgelegenen Markt entfernt liegen. Weiterhin sieht die Stadt es nicht als städtebaulich optimal an, sich an den Mindeststandards der Erreichbarkeit zu orientieren. Die Aussage des Nahversorgungskonzeptes betrifft zusätzliche Nahversorgungsmärkte, nicht die Verlagerung eines bestehenden Standortes. - Dies war zum Zeitpunkt des Beschlusses über die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes zutreffend. Inzwischen hat der zentral gelegene Discountmarkt in der Beginenstraße geschlossen, so dass im Zentrum kein ausreichendes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln mehr besteht. Im Osten, das heißt an dem Standort, an dem der bestehende Markt geschlossen werden soll, ist	

			- Auch eine "verbrauchernahe Versorgung" erfordert nicht noch kürzere Fußwege. Selbst das Nahversorgungskonzept für die Stadt Schöningen stellt ausdrücklich fest, "auch wenn Bürgerinnen aus einzelnen Wohngebieten der Kernstadt mehr als 1000m entfernt von einem Lebensmittelmarkt wohnen, bedeutet dies nicht, dass diese kleinen Lücken durch einen neuen Nahversorger geschlossen werden müssten". Durch die Ansiedlung eines weiteren Marktes/Discounters würden lediglich erhebliche Umverteilungen ausgelöst. Die Aussage, dass diese "kleinen Lücken" nicht durch einen Nahversorger geschlossen werden müssen, ist völlig eindeutig und spricht klar gegen die Argumentation, am Planungsort sei ein Nahversorger erforderlich, gar dringend erforderlich. Die verbrauchernahe Versorgung ist aktuell bereits gesichert. - In der Begründung ist ausgeführt, der ZOB befinde sich ca. 500m östlich des Plangebiets und sei damit fußläufig erreichbar. Es ist hingegen nicht nachvollziehbar, warum Verbraucher ihre Einkäufe 500m zur Bushaltestelle tragen sollten, um dann noch mit dem Bus nach Hause zu fahren, es jedoch nicht zumutbar und sogar vorzugswürdig sein sollte, ca. 600 oder 700m direkt von den vorhandenen Märkten, Marktkauf, Lidl oder NP Markt nach Hause zu laufen. Wer mit dem Bus zum Einkaufen fahren möchte, kann besser die direkt bei den Märkten Lidl und Marktkauf gelegene Bushaltestelle nutzen und in diesen Märkten einkaufen, dies gilt auch und gerade für potentielle Kunden aus den Ortschaften Schöningens. - Hinzukommt, was komplett ignoriert wird, dass in dem Gebiet nördlich und nordwestlich des Plangebiets keinesfalls eine "verdichtete" Besiedelung vorliegt, sondern im Gegenteil fast ausschließlich Einfamilienhäuser, der dort vorhandene Geschosswohnbau steht hingegen inzwischen praktisch leer. Die Zahl der Einwohner, die einen Markt auf der Planfläche fußläufig erreichen könnten, ist damit sogar äußert begrenzt und reicht für einen "Nahversorger" bei Weitem nicht aus. - Dass ein Discountmarkt an dieser Stelle definitionsgemäß keinen "Nahversorger" darstellt, ist auch in früheren Planverfahren schon erschöpfend erörtert worden, so dass diese Tatsachen/ Argumente mehr als hinreichend bekannt und daher zu berücksichtigen sind, ohne dass sie hier nochmals in allen Einzelheiten wiederholt werden müssten. - Des Weiteren wird weiter fehlerhaft davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet quasi ausschließlich durch den Bau eines Einzelhandelsmarkts genutzt werden könnte, was aber tatsächlich nicht zutrifft. Selbst wenn im Stadtgebiet von Schöningen ein Überhang von Geschosswohnbau besteht, so gibt es im Einzugsgebiet der größeren Städte Braunschweig und Wolfsburg - mit hohen Miet- und Wohneigentumspreisen - zu dem auch Schöningen gehört, durchaus noch Bedarf für Bauplätze für Einfamilienhäuser junger Familien einerseits oder für Seniorenwohnbau, insbesondere auch in Form von betreutem Wohnen auch gehobenen Niveaus. Zu diesen Zwecken könnte das	durch den Penny-Markt gegenüber ein ausreichendes Angebot auch nach Schließung des Marktes vorhanden. - Die Ausführung des Nahversorgungskonzeptes steht im Zusammenhang mit der Frage, ob weitere zusätzliche Nahversorgungsmärkte nötig sind. Die Frage der Verlagerung von Märkten in unterversorgte Gebiete wurde im Nahversorgungskonzept nicht untersucht und bewertet. - Die Aussage der Nähe zum ZOB bezieht sich auf Verbraucher, die im zentralörtlichen Einzugsbereich von Schöningen außerhalb des Kernstadtgebietes in den Ortschaften ansässig sind, die über keine verbrauchernahe Versorgung verfügen und den Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. - Es ist zutreffend, dass in dem Gebiet keine verdichtete Wohnbebauung vorhanden ist. Dies trifft auf weite Teile der Stadt Schöningen zu. Trotzdem ist es Ziel der Stadt, auch für die dünner besiedelten Teile des Stadtgebietes Angebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in fußläufig erreichbarer Entfernung anzubieten. - Dieser Sachverhalt ist hinreichend in der Planung berücksichtigt. Es wird keineswegs behauptet, dass es sich bei dem Markt um einen reinen Nahversorger handelt, sondern um einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. - Planungsziel der Stadt ist an diesem Standort einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment anzusiedeln. Der Standort ist aufgrund des Angrenzens an die Bundesstraße B 246 für den Wohnungsbau nur wenig attraktiv. Überlegungen den Standort für den Wohnungsbau zu nutzen, bestehen nicht.	

			Gebiet mithin ausgewiesen werden, zumal es bekanntlich im WR-Gebiet liegt. Im südöstlichen Grenzbereich zur Durchgangsstraße könnte eventuell notwendiger Lärmschutz durch einen kurzen Lärmschutzwall problemlos hergestellt werden. - Da zudem ein Einzelhandelsdefizit im Stadtkern beklagt wird, besteht auch, wenn man "um jeden Preis" einen Aldi Markt ansiedeln wollte, in der Tat auf der sogenannten "Bürgermeisterwiese eine erheblich vorzugswürdige Standort-alternative. Ein größerer Markt als dort flächenmäßig ansiedelbar, würde, wie bereits oben dargelegt, in keinem Fall benötigt. Für diesen Bereich war bekanntlich 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. Das Gelände ließe sich mithin unproblematisch für eine andere gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen. Die Ansiedlung dort könnte auch sehr sinnvoll im Erdgeschoss eines größeren, andere Nutzungen mit einbeziehenden Konzepts und, wie gewünscht, städtebaulich anspruchsvollen Gebäudes mit Attraktivität für die Innenstadt erfolgen — vergleichbar den "Schlossarkaden" in Braunschweig. Dafür sollte der Aldi-Betreiber zum tatsächlichen Wohle der Stadt Schöningen "mit ins Boot geholt" werden. 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 einen großen Teil der Einwohner Schöningens schnell (zusätzlich auch noch fußläufig) erreichbar wäre. - Soweit mit der 20.Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr einem Einzelhandel bis 800m² die Ansiedlung ermöglicht wollen soll, wo das OVG die Ansiedlung eines großflächigen Marktes untersagte, nur um jetzt dem Investor entgegenzukommen, handelt es sich auch nicht um ein strategisches Konzept der Stadt Schöningen, sondern lediglich um den Versuch der Firma Aldi, hier noch schon voreilig getätigte Investitionen zu "retten". Dies reicht für eine so einschneidende Planung nicht aus. Ein anerkennenswertes strategisches Konzept scheitert und scheiterte eben schon beim ersten "Planungsanlauf" daran, dass am Planungsort ein Discountmarkt für eine Nachversorgung eben nicht gebraucht wird. - Zudem wird verkannt, dass ein Markt, der mit geplanten 800m² Verkaufsfläche "gerade so" die als Regelwert genannte Schwelle zur sogenannten Großflächigkeit unterschreitet, dennoch Störungen in ähnlichem Ausmaß wie ein formal großflächiger Markt verursachen kann, womit hier auch zu rechnen ist, da die beplante Fläche reichlich Raum für Parkplätze bietet, so dass mit einer großen Attraktivität gerade für auswärtige und im Rahmen ihres Berufswegs "durchreisende" Kunden mit entsprechend	- Zu diesem Sachverhalt wurde in Punkt 2.1. der Begründung Stellung bezogen. Der Standort Bürgermeisterwiese ist von hervorragender städtebaulicher Bedeutung für Schöningen. Er soll daher für gestalterisch und städtebaulich anspruchsvolle, mehrgeschossige Bauwerke in Verbindung mit dem Schlossgarten vorgehalten werden. Der Vergleich mit den Schlossakaden Braunschweig bzw. anderer vergleichbarer Vorhaben mit hoher städtebaulicher Qualität ist nicht zielführend. Die Integration von Einzelhandelsbetrieben in anspruchsvolle städtebauliche Projekte setzt voraus, dass eine Refinanzierung der hohen Investitionskosten durch entsprechende Umsätze gewährleistet werden kann, wie dies nur in zentralen Lagen von Großstädten gegeben ist. Ein solches Vorhaben ist in Schöningen nicht umsetzbar. - Das strategische Konzept der Stadt wurde bereits mit der bisherigen 18.Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt. Da diese nicht umsetzbar ist, sind Lösungen zu finden, die die städtebaulichen Ziele der Stadt in ähnlicher Weise umsetzen. - Dies wird durch die Stadt nicht verkannt. Der Sachverhalt der Lärmbelastungen wurde gutachterlich im Bebauungsplanverfahren geprüft. Er wurde daher entsprechend gewichtet. Grundsätzlich stellt sich die Entscheidung nicht abweichend von der im Rahmen der 18.Änderung des Flächennungsplanes getroffenen Entscheidung dar. Den Belangen der verbrauchernahen Versorgung wurde am Standort der Vorrang eingeräumt.	

			umfassendem lauten Pkw-Verkehr zu rechnen wäre, während rund um den Markt weiterhin reine Wohnnutzung stattfinden würde. - Zudem wird im Planverfahren verschwiegen, dass beabsichtigt ist, im Genehmigungsverfahren ein Marktgebäude durchzubringen, das die Außenmauern des zuvor geplanten großflächigen Einzelhandels-Gebäudes verwendet und daher "unter der Hand" jederzeit seine reine Verkaufsfläche ausweiten kann — eine bewusste Duldung einer geplanten rechtswidrigen "Mogelplackung"; vgl. dazu Ihre Aussage: "Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie sich weitgehend am geplanten Baukörper orientieren." - Dass der voraussichtlich durch den Markt und den von ihm ausgelösten Kunden- und Zuliefererverkehr sowie die Klimaaggregate verursachte Lärm nicht untergeordnet, sondern sehr erheblich sein wird, ergibt sich auch bereits daraus, dass ein aktuelles Lärmgutachten für das Betreiben des Marktes zwingend eine Lärmschutzwand mit absorbierendem Charakter zuzüglich weiterer Reglementierungen des Betriebs vorschreibt. Es muss nachdrücklich bestritten werden, dass durch den Markt auch mit nur 800m² Nettoverkaufsfläche die Richtwerte der TA-Lärm unterschritten werden - erst recht, wenn entlang der Parkplatzfläche keine Lärmschutzwand aufgestellt werden soll. Das vorgelegte Lärmschutzgutachten führt selbst aus, dass sogar nach Beurteilung des von Aldi selbst eingesetzten Gutachters die Richtwerte allenfalls dann eingehalten werden können, wenn die Anlieferung auf den Tag-Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr beschränkt wird, eine schallabsorbierende Lärmschutzwand von immerhin 73m Länge aufgestellt wird, der Schallleistungspegel der Außenschallquellen, wie vom Gutachter selbst eingesetzt, nicht überschritten wird und wenn zudem der Pkw-Parkplatz am Tage nur von 7:00 bis 20:00 Uhr und in der Nacht nicht benutzt werden kann. Schon die Anlieferungsbeschränkung auf den Zeitraum ab 6:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends ist in der Realität nach allen von anderen Märkten bekannten Gegebenheiten nicht durchführbar. Damit die Lkw alle von ihnen während einer Schicht anzufahrenden Märkte tatsächlich anfahren können, kommen tatsächlich immer Lkw auch vor 6:00 Uhr an und nehmen ihre Ausladetätigkeit auf. Zum Lärm der Lkw und gegebenenfalls des Kühlaggregats kommt dann jeweils noch der Lärm der für das Ausladen benötigten Magnethubwagen, der in der Regel erhebliche Ausmaße annimmt, dazu. Zudem kommen Fahrzeuge, die Backwaren ausliefern, notorisch vor 6:00 Uhr morgens auf das Gelände herangefahren. Auch Zeitungzulieferer kommen nahezu ohne Ausnahme deutlich vor 6:00 Uhr auf dem Gelände an. Da bereits die vom selbst von Aldi eingesetzten Sachverständigen errechneten Richtwerte unter den von ihm selbst genannten Voraussetzungen z.B. im Bereich Bergstraße 10/12, mithin unmittelbar vor den Wohnhäusern der Mandanten, 48,9 dB(A) erreichen, ist es damit mehr als wahrscheinlich, dass bei Berücksichtigung der soeben genannten Fakten tatsächlich eine Überschreitung des Richtwerts von 50 dB(A) stattfindet. - Zudem ist das - ja ursprünglich für einen großflächigen Markt vorgesehene Parkplatzgelände - für einen 800m² Markt	- Die zulässige Verkaufsfläche von 800 m² ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mutmaßungen über Sachverhalte, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, sind daher nicht sachgerecht. Die Erweiterung von Lagerflächen ist in Bezug auf Auswirkungen nach §11 Abs.3 BauNVO nicht relevant. - Hierzu ist auf das Schallgutachten zu verweisen, das nach anerkannten Prognosemethoden den zu erwartenden Lärm berechnet hat. Es ist zutreffend, dass hierfür die Anlieferung abgeschirmt werden muss. Dies ist vorgesehen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine ungewöhnliche Maßnahme, sondern um aktiven Schallschutz, wie an vielen Stellen gegenüber Lieferbereichen praktiziert wird. Die Sachverhalte der Anlieferzeiten und der zeitlichen Benutzbarkeit der Stellplatzanlage sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Sie werden bei Erfordernis im bauordnungsrechtlichen Verfahren beauflagt und sind entsprechend einzuhalten. Für den Bebauungsplan und die 20.Änderung des Flächennutzungsplanes ist relevant, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar sind. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens kann davon ausgegangen werden. Vorsorglich werden im Plan noch Möglichkeiten vorgesehen die Schallabschirmung zu erhöhen, sollten sich im Rahmen der Evaluierung der Maßnahmen diese nicht als ausreichend erweisen. - Die einschlägigen Studien (Bayrische Parkplatzlärmstudie) gehen auf Grundlage von Analysedaten davon aus, dass	

			ungewöhnlich groß und wird daher voraussichtlich auch entsprechend größere Besucherströme mit Pkw anlocken, zumal der Markt in unmittelbarer Nähe der Durchgangsstraße "Elmstraße" liegt und daher gerade für Durchgangsverkehr, etwa Berufspendler bequem erreichbar ist. - Da der von Aldi eingesetzte Gutachter den Lärm vom Parkplatzgelände nach der Parkplatzlärmstudie berechnet hat, die sich ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Attraktivität des Marktes bzw. des Parkplatzes für den Durchgangsverkehr, wie eben dargelegt, lediglich an den Daten der angegebenen Nettoverkaufsfläche und dem Faktor 1,7 orientiert, ist auch der auf dieser Basis ausgerechnete Lärmwert bei Berücksichtigung des voraussichtlich tatsächlich deutlich höheren Zu- und Abgangsverkehrs zu dem Markt aus dem oben genannten Grund voraussichtlich tatsächlich deutlich zu niedrig angenommen. Der vom Parkplatz ausgehenden Lärm dürfte aus den genannten Gründen deutlich höher als, der im Gutachten dargelegte sein, wodurch sich eine Gesamtlärmbelastung wiederum über den Richtwert von 50 dB(A) ergeben dürfte. - Bei diesen Betrachtungen ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Markt von 800m² Grundfläche sich bereits direkt an der Schwelle zur Großflächigkeit befindet. Zudem müsste als absolute Grundvoraussetzung für die Lärmberechnung auch sichergestellt werden, dass der Markt nicht zudem die Größe von 800m² Nettoverkaufsfläche überschreitet. Dieses ist jedoch nicht sichergestellt. Im Gegenteil: Aus den Festsetzungen ist ersichtlich, dass sich die Baugrenzen im Bebauungsplan-Gebiet "nach dem Marktgebäude" richten. Diese Baugrenzen richten sich jedoch nicht nach einem Markt mit - reduzierter - Nettoverkaufsfläche von 800m², sondern exakt nach denen, die für den vorher angedachten großflächigen Discountmarkt bereits festgesetzt werden sollten. Es liegt damit auf der Hand, dass letztendlich innerhalb des Gebäudes eine größere Nettoverkaufsfläche als heute der Öffentlichkeit präsentiert, etabliert werden soll. Um dies zu verhindern, müsste die Größe der tatsächlich etablierten Nettoverkaufsfläche in kurzen Abständen regelmäßig kontrolliert werden, um hiergegen tatsächlich einzuschreiten. Dieses ist unrealistisch. Es müssen vielmehr die mit dem Markt bebaubaren Flächen, mithin die Baugrenzen enger als im Entwurf des Bebauungsplans tatsächlich ausgewiesen werden. - Da zudem ein wesentlicher Anteil des Gesamtlärms, der von einem solchen Markt ausginge, von der Parkplatzfläche ausgeht, ist auch nicht nachvollziehbar, warum gerade entlang der Parkplatzfläche keine Lärmschutzwand geplant ist. - Zudem mögen die Grenzwerte für Verkehrslärm für sich gesehen durch den zu- und abfließenden Verkehr des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten werden, die in unmittelbarer Nähe des Vorhabens auftretenden Verkehrsströme und ihr Lärm sind jedoch nach der TA-Lärm auch dem gewerblichen Bauvorhaben zuzurechnen, was im vorliegenden Gutachten nicht erfolgt ist. Auch dies dürfte dazu führen, dass der Gesamtlärm des	sich die Frequenz eines Parkplatzes nicht nach der Anzahl der Stellplätze sondern nach der Verkaufsfläche und dem Warenangebot des Anbieters richtet. - Die Parkplatzlärmstudie geht bereits von einem "worst case" Fall aus und berücksichtigt diese Sachverhalte. Weiterhin wurden in Punkt 8.4. des Umweltberichtes Überwachungsmaßnahmen des Lärmschutzes festgelegt. Es ist somit nach einem Jahr zu prüfen, dass die angenommenen Werte auch eingehalten werden. Das Ergebnis der Überprüfung kann bei Erfordernis zu zusätzlichen Maßnahmen des Lärmschutzes führen. Hierfür sind Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, auf denen ggf. zusätzlicher Lärmschutz errichtet werden kann. - Die maximale Verkaufsfläche von 800 m² ist textlich festgesetzt und somit einzuhalten. Die Baugrenzen gestatten lediglich die Vergrößerung von Lager- und Nebenräumen, die keine Auswirkungen auf die Lärmemissionen haben. Durch größere Lagerkapazitäten kann die Anzahl der Anlieferungen eher verringert und die Störeinflüsse hierdurch minimiert werden. - Der Schallgutachter hat nachgewiesen, dass dies nicht erforderlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass vorsorglich eine Fläche für eine Lärmschutzwand vorgehalten wird, wenn die gemäß Punkt 8.4. des Umweltberichtes festgelegten Überwachungsmaßnahmen tatsächlich höhere Beurteilungspegel ergeben. - Nach TA Lärm ist der Zufahrtsverkehr bis zu seiner Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen dem Vorhaben zu zuordnen ist. Dies ist erfolgt.	

			Bauvorhabens tatsächlich jedenfalls die Richtwerte der TA-Lärm überschreitet. - Zudem wurde nicht berücksichtigt, dass die Straßenbehörde eine Zufahrt von der Elmstraße für unzulässig hält, eine Zufahrt von der Bergstraße dort aber zusätzlich unzumutbaren Lärm verursachte, und daher ebenfalls nicht realisierbar ist. - Schließlich sind die von dem von Aldi selbst eingesetzten Sachverständigen für die Schallemissionen angesetzten Einzelschallpegel und die jeweils angesetzte Dauer für das Anfallen dieses Lärms jeweils grenzwertig bzw. eher zu niedrig angesetzt, keinesfalls handelt es sich, wie behauptet, um eine "worst case" Betrachtung. Werden diese mithin auf realistische Werte nach oben korrigiert, führt auch dieses insgesamt zu einer Erhöhung des potentiell anzunehmenden Lärms und mithin zu einer Überschreitung der Richtwerte. - Durch die vorliegende Planung wird ferner der sogenannte Trennungsgrundsatz verletzt. Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich zu trennen sind, vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974, IV C 50.72, seitdem std. Rspr. Es sind nach der Rechtsprechung zwar grundsätzlich Ausnahmen von dem Trennungsgrundsatz zulässig — insoweit kommt eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit zum Zuge - dies jedoch nur, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, dass sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, so etwa BVerwG, Urt. v. 19.04.2012, 4 CN 3/11. Tatsächlich beziehen sich alle Urteile, die eine gewisse Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes bejahen, jeweils lediglich auf Situationen, in denen bebautes Gebiet überplant wurde, d. h. heterogene Bebauung bzw. Gemengelagen bereits vorlagen, vgl. a. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 Rn 241. Dies entspricht auch den Darlegungen in der DIN18005, wonach in bestimmten Fällen die Abwägung auch zum Überwiegen anderer Belange führen kann, jedoch lediglich "in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung". - Die Rechtsprechung stellt selbst klar, dass ein entscheidender Unterschied zwischen den Fällen einer bereits bestehenden, zu überplanenden Gemengelage und einer Neuansiedlung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft einer Wohnbebauung vorliegt, so etwa BVerwG, Urt. v. 15.01.1980, 4 B 265/79; Urt. v. 29.11.2012, 4 C 8/11. Grundsätzlich ist die Verpflichtung, Beeinträchtigungen, die erstmals durch die Planung ausgelöst werden, zu vermeiden, größer als solche, die die Planung vorfindet", so Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1, Rn 234 a. E. Die Voraussetzungen des Trennungsgrundsatzes sind mithin insbesondere dann streng anzuwenden, wenn die Gemeinde erst durch eine eigene Planung derartige Störungen in	- Die Zufahrt von der Elmstraße ist zulässig. Sie befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. - Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird weiterhin auf die im Umweltbericht festgelegten Überwachungsmaßnahmen verwiesen. - Nach § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei umfasst der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen nicht nur Gefahren im sicherheitsrechtlichen Sinne, sondern auch erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft. Der Trennungsgrundsatz stellt kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive dar. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden (BVerwG Urt. v. 19.04.2012, Az. 4 CN 3/11). Hier ist einerseits zu berücksichtigen, dass aufgrund immissionsmindernder Maßnahmen durch aktiven Schallschutz die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten mit schützenswerten Nutzungen eingehalten werden können, weshalb erhebliche Belästungen und Nachteile für die Nachbarschaft nicht entstehen. Außerdem ist die Gewährleistung eines verbrauchernahen Angebotes an nahversorgungsrelevanten Waren in allen Teilen der Stadt Schöningen ein gewichtiger städtebaulicher Grund. - Wie vorstehend angeführt, können an den maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 eingehalten werden. Die nebenstehende Argumentation ist somit für das plangegenständliche Vorhaben nicht einschlägig. Unabhängig davon bestehen vorliegend wichtige städtebauliche Gründe. Die Gewährleistung eines verbrauchernahen Angebotes an nahversorgungsrelevanten Waren in allen Teilen der Stadt Schöningen ist ein gewichtiger städtebaulicher Grund im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.	

			rechtlich zulässiger Weise ermöglichen will, so BVerwG Beschl. v. 07.07.2004, 4 BN 16/04. Damit käme eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes hier lediglich in Frage, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten. Bereits die erste Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Es werden eben nicht nur unerhebliche Emissionen von der projektierten Nutzung ausgehen, wie oben dargelegt. Zudem liegt hier kein städtebaulicher Grund von besonderem Gewicht vor. Hierzu wurde im Bezug auf die fehlende Zweckmäßigkeit oder gar Notwendigkeit des Bauvorhabens an dem besonderen Ort oben bereits vorgetragen. Entgegen der Annahme kann vorliegend keine besondere Standortbindung eines Einzelhandels an dem geplanten Ort vorliegen, da, wie dargelegt, keinerlei Notwendigkeit für einen Discountmarkt in diesem Gebiet besteht. - In der Planbegründung wird festgestellt, dass die Zulassung gewerblicher Nutzungen in / angrenzend an ein WR "äußerst problematisch" ist. Da damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz nicht vorliegen, verstößt die Neuplanung eines immissionsträchtigen Gewerbebetriebs in unmittelbarer Nähe eines reinen Wohngebiets zudem klar gegen den Trennungsgrundsatz und ist auch daher unzulässig. - Schließlich wurde sich nicht mit der im früheren Verfahren schon vorgebrachten massiv verunstaltenden und gegenüber den Anliegern an der Bergstraße rücksichtslosen Wirkung des Bauvorhabens mit der Lärmschutzwand auseinander gesetzt und die Belange der Anlieger, ihr Interesse an der Aufrechterhaltung einer zumindest nicht völlig disharmonisch gestalteten Umgebung missachtet. Auch insoweit ist die Abwägung fehlerhaft. Eine Verunstaltung liegt vor, wenn ein Gebäude im Verhältnis zu seiner Bedeutung grob unangemessen ist und aufdringlich wirkt, so Große-Suchsdorf, NBauO, 9.Auflage, §10, Rn39, die Verunstaltung des Ortsbildes liegt vor, wenn "das Vorhaben dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist" und dort als "wesensfremd", "belastend" empfunden wird. Eine Verunstaltung kann auch eintreten, wenn "das Gelände um das Gebäude abgegraben oder aufgeschüttet wird", a.a.O., Rn40. Der Verunstaltung wohnt ein Element der Rücksichtslosigkeit inne, a.a.O., Rn39. Das Verunstaltungsverbot ist bereits im öffentlichen Interesse zu beachten. In so krassen Fällen, wie vorliegend, können zudem betroffene private Unterlassungsansprüche gegen eine solche Verunstaltung geltend machen, vgl., OVG Lüneburg, 7ME 62/06, juris, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Früher wurde hierzu argumentiert, es bestehe "Ortsüblichkeit von Geländeregulierungen im hängigen Gelände", Discounter im Stadtbild stellten keine untypische Anlage dar. Im Übrigen würden Böschungsbereiche und die Lärmschutzwand begrünt. Eine Rücksichtslosigkeit, Verschattung oder erdrückende Wirkung wird mit dem Argument verneint, die vorher auf dem Gelände vorhandenen Wohngebäude seien sogar höher gewesen als die geplante Lärmschutzmauer, daher lasse sich keine über das	- In der Feststellung der Begründung geht es um die Frage der Zulassung eines allgemeinen Gewerbegebietes angrenzend an die reinen Wohngebiete. Dies wurde als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft. Vorliegend wird eine konkrete Nutzung zugelassen, die nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen verbunden ist. Der Sachverhalt ist somit nicht vergleichbar. - Der Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung zum Bauvorhaben behandelt. Die von der Vertreterin der Anwohner vorgetragenen Argumente wurden bereits in die Abwägung eingestellt. Seitens des Verwaltungsgerichtes Braunschweig wurde hier keine Unzumutbarkeit erkannt. Vorausgestellt sei, dass durch das plangegenständliche Vorhaben unzweifelhaft eine wesentliche Veränderung des Wohnumfeldes der Betroffenen erfolgt. Durch 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 den Lieferbereich nach Norden abschirmen. Dass hierdurch eine Verunstaltung vorliegt, 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.	

			bisherige Maß hinausgehende Verschattung der Gebäude der Nordseite der Bergstraße erwarten. Auch damit zeigt sich wiederum eine wesentliche Argumente außer Acht lassende "Abwägung". Unstreitig führt das Bauvorhaben zu Abgrabungen des Geländes im gesamten westlichen Bereich für den Parkplatz, die dort das Gelände um bis zu 4,50m gegenüber den umliegenden Straßen in Form eines steilen Trichters einschneiden. Die Osthälfte des Geländes wird hingegen bis zu 4,50m gegenüber dem jetzt vorhandenen und gegenüber den das Gebiet umschließenden Straßen aufgeschüttet und dort mit Betonwänden befestigt sowie das Marktgebäude mit unstreitig großvolumigem Baukörper aufgesetzt, so dass unstreitig im Osten ein Gesamtgebilde in Höhe von 12m über dem Straßenniveau entsteht. Im Norden wird entlang der Bergstraße ein sehr hoher Lärmschutzzaun von insgesamt über 70m durchgehend und überwiegend direkt hinter der Bürgersteiggrenze in tatsächlich folgenden Höhen entstehen: Die Mauer wird parallel zum Marktgebäude entlang der Bergstraße mindestens 2,80m oder höher, bezogen auf das Niveau 163,10 mü.NN. Das bedeutet konkret für einige Punkte an der nach Osten hin deutlich unter 163,10 mü.NN abfallenden Bergstraße berechnet: Etwa auf Höhe des wohl heute geplanten Endes der Lärmschutzmauer liegt das Straßenniveau bei 162,20 mü.NN, d.h. bereits 0,90m/ 90cm tiefer als das Bezugsniveau des Sockels der Mauer von 163,10 mü.NN, d.h. die Mauer wird an dieser Stelle bereits 0,90m+2,80m, d.h. 3,70m über das Straßenniveau hinausragen. - Vor den Häusern Bergstraße Nr.12 (und 10) liegt das Straßenniveau bei ca.161,40 mü.NN (bzw. ca. 160,80 mü.NN), d.h. um 1,70m (bzw. 2,30m) unter dem Bezugsniveau der Wand von 163,10 mü.NN, die Mauer wird in diesem Bereich also bereits 1,70m+ 2,80m= 4,50m (bzw. 2,30m+ 2,80m= 5,10m) über das Straßenniveau hinausragen. Vor dem Haus Bergstraße Nr.8 liegt das Straßenniveau bei ca. 160,20 mü.NN, d.h. um 2,90m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer von 163,20 mü.NN, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin um 2,90m+ 2,80m= 5,70m überragen — wie eingeräumt wird. Weiter östlich davon liegt das Straßenniveau bei ca. 160,00 mü.NN und darunter, d.h. um mindestens 3,10m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin auf ca. weiteren 15 Metern Länge um 3,10m+ 2,00m= 5,10m überragen. Insgesamt betrachtet, ergibt sich eine Abschottung der Straße nach Süden durch die Mauer in Höhen von rund 4,00m bis rund 6,00m über eine Strecke von insgesamt fast 70m Länge. Im Ergebnis wird sich die grobe Unangemessenheit des Bauvorhabens und damit Verunstaltung des gesamten Ortsteils nicht aus dem — wenn auch sehr großvolumigen — Baukörper oder etwa der Zubetonierung einer großen Parkplatzfläche, sondern aus der Gesamtschau der geplanten Bau- und Geländeveränderungsmaßnahmen, so durch die tiefen Abgrabungen, die zu einer "klaffenden Wunde" im Westen und Aufschüttungen nebst dem aufgesetzten großvolumigen Gebäude im Osten führen, zusammen mit der nicht nur sehr langen und durchgehenden sondern auch mit ca. 4-6m für	- Die Angaben der Widerspruchsführerin sind nicht vollständig zutreffend. Die Lärmschutzwand ist nicht mit einer Höhe von 2,8 Meter, sondern mit einer Höhe von 2,0 Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt. Sie wird nach den derzeit vorliegenden Bauvorlagen an der Oberkante der Böschung errichtet. Diese Lageabweichung ist in § 4 Satz 2 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich zugelassen. Die Böschung wird begrünt. Die Summierung der Gesamthöhe ergibt somit kein realistisches Abbild der Planung. Ein erdrückende Wirkung geht von dem Vorhaben nicht aus.	

			einen Innenstadtbereich sehr hohen Mauer, die sich zudem über weite Strecken noch direkt hinter der Bürgersteiggrenze befinden wird, ergeben. Zudem ergibt sich die Verunstaltung aus den vorgenannten Tatsachen in der Zusammenschau mit dem umliegenden Gelände, das überwiegend mit 1,5-stöckigen Doppelhäusern und Einfamilienhäusern bebaut und somit auch in kleinräumige Parzellen unterteilt ist. Das Gesamtbauvorhaben kann mithin im Bezug zum vorhandenen Ortsbild lediglich als grob wesensfremd und somit belastend eingestuft werden, so dass Verunstaltung vorliegt. - Durch eine rein allgemeine Bezugnahme auf "Ortsüblichkeit von Geländeregulierungen im hängigen Gelände" und der für sich allein geltenden Tatsache, dass Discounter im Stadtgebiet nicht völlig untypisch seien, wird klar zu Tage treten, dass die ganz spezielle kleinräumige Situation und das Zusammenspiel der verschiedenen Baumaßnahmen vorliegend auch nicht ansatzweise in der Abwägung berücksichtigt wurde, somit ein Fehler begangen wird. Im aktuellen Plan wird das Problem nicht einmal mehr erörtert. - Es fehlt hier mithin auch deutlich an einer notwendigen "Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur" durch Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Auch die allgemeine Rücksichtslosigkeit des Baues, hier insbesondere der über 70m langen, ca. 4-6m hohen Lärmschutzwand wird schlicht verkannt. - Die Lärmschutzwand wird zwar tatsächlich etwas weniger hoch ausfallen als die ehemals dort vorhandenen zweistöckigen, traufständigen Gebäude. Völlig verkannt wird jedoch die Tatsache, dass diese Gebäude ca. 4-5m hinter dem Bürgersteig angesiedelt waren und drei jeweils ca. 10m und mehr breite Lücken zwischen den Häusern bestanden, während heute die durchgängige ca. 4-6m hohe Wand über mehr als 70m überwiegend direkt an der Straße hinter dem Bürgersteig und ohne jede Unterbrechung, die den Blick in die Ferne jedenfalls teilweise frei gab oder z.T. wenigstens zeitweise Sonnenstrahlen von Süden, Südwesten oder Südosten an die Wohngebäude der Antragsteller durchließe, erbaut werden soll. Diese Veränderungen, die nicht berücksichtigt werden, sind jedoch relevant, das Bauvorhaben insgesamt rücksichtslos gegenüber den hinter dieser Wand sich duckenden lediglich 1,5-stöckigen Gebäuden der Antragsteller. - Insgesamt verstößt die Planung damit auch gegen den anerkannten Grundsatz der Lastengleichheit, nachdem der durch den Plan Begünstigte im Wesentlichen auch eventuell Nachteile daraus tragen soll, nicht hingegen, wie aber vorliegend geplant, ausschließlich die Nachbarschaft. Es handelt sich bei dem streitgegenständlichen Projekt mithin erkennbar um eine reine Gefälligkeitsplanung einseitig zu Gunsten der Investoren.	- Es ist nicht zutreffend, dass eine allgemeine Bezugnahme der Einschätzung zu Grunde lag. Die Geländemodellierungen sind im Bereich des Baukörpers örtlich bereits erkennbar und können visuell eingeschätzt werden. - Die Integration von Einzelhandelsbetrieben dient der Fortentwicklung der bisher reinen Wohngebiete durch eine Funktionserweiterung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen gibt das städtebaulichre Ziel vor, die angrenzenden Flächen zu allgemeinen Wohngebieten zu entwickeln. Dieses Planungsziel wird durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben gefördert. - Ein Zurücksetzen der Lärmschutzwand ist ebenfalls möglich. Wie bereits angeführt, wird die Lärmschutzwand 2 Meter hoch zuzüglich der Böschungshöhe. Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass die ehemals vorhandene Bebauung an der Bergstraße aus zwei 40 Meter langen Wohnblöcken und einem 20 Meter langen Wohnblock mit einer Höhe von über 10 Metern bestand. Es mag ein Unterschied bestehen, wenn nun ein ca. 65 Meter langes Gebäude mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 bis 4,6 Meter einschließlich Böschung entsteht, eine erdrückende Wirkung geht jedoch von dem neuen Baukörper nicht aus. - Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit ist nicht festzustellen. Dem Begünstigten der Planung obliegen die Lasten der Errichtung der Lärmschutzwände entlang der Bergstraße und die Herstellung der Bepflanzung des Vorhabengebietes. Die neue Bebauung wird weniger Verschattung als die bisherigen Baukörper bewirken, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für reine Wohngebiete können an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden. Es ist daher nicht erkennbar, welche Lasten auf die Nachbarn abgewälzt werden. Insgesamt bleiben die mit der Veränderung des Wohnumfeldes verbundenen Lagenachteile für die angrenzenden Grundstücke innerhalb	

			- Von dem Einzelhandelsbetrieb und der Benutzung des Parkplatzes werden schließlich nicht unbedeutende Lichtemissionen ausgehen. Dies wird in keiner Weise berücksichtigt. Demgegenüber hätte jedoch unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften durch ein Gutachten geprüft werden müssen, ob das Problem im späteren Genehmigungsverfahren grundsätzlich lösbar sein wird oder die Immissionen voraussichtlich auch hierfür angegebene Richtwerte überschreiten werden. 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 Ermittlungen bzw. Angaben zu den von dem Vorhaben ausgehenden Lichtimmissionen. Auch insoweit weist die Abwägung relevante Defizite auf. Diese gesamten Belastungen sind durch nichts gerechtfertigt. - Vielmehr besteht weiterhin ein Gebietserhaltunganspruch der Mandanten gegenüber einer Überplanung, wie vorgesehen, mitten in dem - von Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht ausdrücklich so festgestellten insgesamt reinen Wohngebiet bis hinunter zur Grenze der Elmstraße, das so bereits über Jahrzehnte besteht. Entgegen der Darlegung ist nicht nur "in der Umgegend teilweise" von WR-Gebieten auszugehen, sondern das Plangebiet liegt direkt im WR-Gebiet bzw. ist nach der umgebenden und vorausgegangenen Nutzung selbst WR-Gebiet lt. VG/OVG-Rechtsprechung. - Der Aspekt des geschützten Vertrauens der Anlieger auf ein annäherndes Weiterbestehen des geschützten Wohnumfeldes und einer weitgehenden Wohnruhe gegenüber der geplanten erstens nicht der Nahversorgung, sondern ausschließlich den Expansionsinteressen des Discounters dienenden und zweitens unzumutbar lauten Nutzung wird nicht ausreichend zur Geltung gebracht. Da eben keine Unterversorgung der Bevölkerung im Norden Schöningens mit Lebensmittelmärkten vorliegt, reicht das darauf zielende, als "wesentliches Ziel" bezeichnete Planungsziel nicht aus, um den Gebietserhaltungsanspruch der Mandanten zu "überstimmen". Auch ist ein "Sondergebiet" mit einem solchen nicht auf Tatsachenangaben beruhende Ziel/ Festsetzung gemäß §11 II BauNVO unzulässig. Eine auf falschen Voraussetzungen beruhende Festsetzung ist nicht "erforderlich" i.S.d. BauNVO.	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 wird vorliegend der Vorrang eingeräumt, um eine innenstadtnahe und verbrauchernahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen flächendeckend in der Stadt Schöningen zu sichern. - Auf der Ebene der Bauleitplanung wird diesbezüglich kein Untersuchungsbedarf erkannt. Die einschlägigen DIN Vorschriften regeln die Zulässigkeit von Lichtquellen in Bezug auf Immissionsorte. Diese Lichtquellen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich ist im vorliegenden Verfahren der Sachverhalt zu prüfen, ob eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne die Verletzung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Lichtimmissionen möglich ist. Dies ist grundsätzlich gegeben. Die Stellplatzbeleuchtung kann gerichtet und blendfrei erfolgen. Horizontal abgestrahlte Fahrzeugbeleuchtungen werden aufgrund der eingetieften Lage des Parkplatzes durch die Böschung abgeschirmt. Auch die Errichtung geschlossener Einfriedungen bzw. einer Lärmschutzwand wäre möglich um schädliche Lichtimmissionen zu vermeiden. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar. Insgesamt ist anhand vergleichbarer Objekte nicht von einer Beleuchtungsdichte auszugehen, die einen Untersuchungsbedarf bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auslöst. - Der Gebietserhaltungsanspruch, der durch das Verwaltungsgericht als reines Wohngebiet eingestuften benachbarten Wohngebiete, wird beachtet. Die entsprechenden Orientierungswerte können eingehalten werden. Das Gebiet selbst wird als Sondergebiet festgesetzt und ist nicht Bestandteil der reinen Wohngebiete. Es obliegt der städtischen Entscheidung hier Arten der baulichen Nutzung über einen Bebauungsplan festzusetzen. - Dem Aspekt des Gebietserhaltungsschutzes wird durch umfangreiche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung getragen. Die Bauleitplanung auf der Fläche dient der Einordnung eines Discountmarktes mit nahversorgunfsrelevantem Sortiment. Die Stadt Schöningen strebt an, diese Märkte so im Stadtgebiet zu verteilen, dass auch für eine fußläufige Nahversorgung flächendeckend gute Bedingungen der Erreichbarkeit bestehen. Maßgeblich hierfür ist nicht der Sachverhalt einer Unterversorgung, sondern der optimalen Verteilung der bestehenden Angebote im Stadtgebiet. Die Stadt Schöningen mißt diesem Sachverhalt im Rahmen der Abwägung eine erhebliche Bedeutung zu. Die Belange der umgebenden Wohnbebauung werden durch	

			Dieser Aspekt des geschützten Vertrauens hat sich gegenüber den aus den oben genannten Gründen real nicht gegeben und daher nicht durchschlagenden Argumentationsansätzen für die 20.Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan durchzusetzen. Auch diese Änderung und der Bebauungsplan sind mithin rechtswidrig. Es wird um Beachtung der vorstehenden Argumentation und Abbruch des Planverfahrens für den 3.Entwurf des Bebauungsplans und die 20.Änderung des Flächennutzungsplans gebeten.	nachbarschützende Festsetzungen so berücksichtigt, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm vermieden werden und der hohe Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes an den maßgeblichen Immissionsorten der Oberen Burgbreite, der Bergstraße und der Straße Am Volkspark eingehalten werden können. Insofern werden keine durchgreifenden Argumente der Anwohner erkannt, die dazu führen können die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt nicht weiter zu verfolgen.	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" - Stadt Schöningen

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
2.1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.12.2019	- Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
		07.02.2020	- Die Stellungnahme vom 10.12.2019 bleibt bestehen.	- Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.	
2.2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	20.12.2019	- Wenn sich gegenüber der Stellungnahme vom 03.03.2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben, gilt diese weiterhin.	- Über die Stellungnahme vom 03.03.2016 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016 entschieden. Es haben sich diesbezüglich keine Sachverhalte ergeben, die eine erneute Behandlung erfordern würden.	kein Beschluss erforderlich
		10.02.2020	- Die Stellungnahme vom 20.12.2019 bleibt bestehen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.3.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	03.01.2020	- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Bauleitplanverfahren.	kein Beschluss erforderlich
		05.03.2020	- Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. - Fläche für externe Kompensationsmaßnahme Hötensleber Str. 22 Flurst. 22 und 23 der Flur 5: Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.4.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	02.01.2020 10.03.2020	- Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der Unterlagen keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.5.	Industrie- und Handelskammer	25.02.2020	- Im Zuge der Bebauungsplanung soll ein sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs.2 BauNVO für nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt werden. Hiergegen bestehen von Seiten der IHK im Grundsatz keine Bedenken. - Ungeachtet dessen weist die IHK - wie bereits in diversen vorangegangenen Stellungnahmen zur geplanten Marktansiedlung - erneut auf einen fragwürdigen Detailaspekt der Planung hin, der in Textfestsetzung §1(1) enthalten ist. Dieser Festsetzung zufolge soll der Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie) am Gesamtsortiment nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe lediglich 60% betragen. Bis zu 40% des Gesamtsortimentes könnten somit auf Waren entfallen, die nicht nahversorgungsrelevant sind. Eine derartig weite Öffnung für nicht-nahversorgungsrelevante Warengruppen hält die IHK mit der angestrebten Nahversorgungsfunktion des Standortes an der Elmstraße/ Bergstraße nicht für vereinbar. So können dort bei einer	- Der Stradtrat nimmt zur Kenntnis. - Mit dem Bebauungsplan soll eine Nahversorgungslücke für die nördlich angrenzende Wohnbebauung geschlossen werden. Dennoch handelt es sich nach den Feststellungen des OVG Lüneburg nicht um einen Nahversorgungsstandort im rechtlichen Sinne. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für einen vorwiegend der Nahversorgung dienenden Markt konzipiertD.ie befürchteten Auswirkungen auf die Innenstadt der Stadt Schöningen sind ausweislich der fachgutachterlichen Untersuchung der GMA vom 21.07.2020 auch bei Annahme eines worst- case Falles nicht zu erwarten. Als worst case Fall wurde angenommen, dass die zusätzlich möglichen Verkaufsflächen der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zum	den Anregungen wird nicht gefolgt

			objektbezogen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800m² innenstadtrelevante Sortimentsgruppen wie Textilien, Bekleidung, Schuhe oder Haushaltswaren auf einer Verkaufsfläche von bis zu 320 m² angeboten werden. Diese Größenordnung erscheint der IHK für Nahversorgungsbetriebe als überdimensioniert. Im Zusammenwirken mit weiteren relevanten Angeboten an der städtischen Peripherie kann sie sich nach Erachten der IHK durchaus auf den Handel in der Schöninger Innenstadt auswirken. Generell 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 empfiehlt die IHK unverändert, den Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Textfestsetzung §1(1) deutlich (etwa auf 80%) zu erhöhen.	Erreichen der 40% Grenze auf die Kernsortimente der Innenstadt (Textil, Sport, Schuhe) entfallen. Somit sind schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Schönigens nicht zu erwarten.	
2.6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	11.03.2020	- Fachbereich Bauwirtschaft: Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk und aus dem Zechstein 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 herangezogen 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 Anfangsdurchmesser von	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist bekannt. Er betrifft die im Rahmen der Bauplanung zu betrachtende Gründungsverhältnisse. Die Hinweise des Landesamtes waren bereits im Entwurf des Bebauungsplanes in der Begründung unter Punkt 3.5. angeführt. Eine weitere Behandlung des Sachverhaltes im Bebauungsplanverfahren somit ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

			5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 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. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. - Fachbereich Bergaufsicht CLZ: Durch das Vorhaben könnte eine Druckgasleitung der Avacon AG betroffen sein. Im Bereich von Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Hierzu ist der Leitungsbetreiber direkt zu kontaktieren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. - Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bestehen unter Bezugnahme auf die zu vertretenen Belange nicht.	- Dies ist nicht gegeben. Die Avacon Netz GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.7.	Landkreis Helmstedt	10.01.2020 10.03.2020	- Für den Bebauungsplan müssen bereits in der Vergangenheit absolvierte Teile des Aufstellungsverfahrens wiederholt werden, aufgrund der Einstufung der der an der "Bergstraße" benachbarten Grundstücke als "reines Wohngebiet. 2016 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen, ehe dieser Satzungsbeschluss mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 02.03.2017 als unwirksam erklärt wurde, da der Bebauungsplan gegen die Ziele der Raumordnung verstieß. Das Verfahren wurde nun mit einer zielkonformen Planung wieder aufgenommen, in welcher die Verkaufsfläche dahingehend reduziert wurde, dass nicht mehr von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgegangen werden kann. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen wird im Parallelverfahren durch die 20.Änderung ebenfalls angepasst und sieht künftig eine Darstellung als "Sonderbaufläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel" vor, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Nunmehr wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit unverändertem Planinhalt wiederholt. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile der Landkreis Helmstedt in seiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des §4 BauGB wie folgt. - In der eingereichten schalltechnischen Untersuchung wird der übliche Untersuchungsaufwand praktiziert, die aufgeführten Parameter erscheinen vorerst als ausreichend. Die Verkleinerung der Nettoverkaufsfläche führt dazu, dass die seinerzeit angedachte Schallschutzwand im Bereich der "Bergstraße" auf ein Mindestmaß reduziert wurde. Dieser teilweise Wegfall der Lärmschutzwand (h=2,0m) ist ohne eine weitergehende Nachbesserung der schalltechnischen Prognose und eines zusätzlichen Lichtimmissionsgutachtens nicht möglich. Ohne diese gutachterlichen Nachbesserungen und weitere Betrachtungen ist	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Immissionsschutzbehörde fordert hier Untersuchungen, die erst auf der Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind. Das Bebauungsplanverfahrren ist ein öffentlich rechtliches Verfahren, dass durch die Stadt Schöningen geführt wird. Hier ist lediglich nachzuweisen, dass die festgesetzte Planung immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist. Die Bedingungen für die Umsetzung legt erst das bauordnungsrechtliche Verfahren fest. Eine vollumfängliche Prüfung des schalltechnischen Gutachtens ist somit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht	den Anregungen wird teilweise gefolgt

			keine vollumfängliche immissionsschlutzrechtliche Prüfung möglich.	erforderlich. Der Sachverhalt der Lichtimmissionen ist grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren einer Lösung zugänglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Schutzwand als Option gegenüber der Bergstraße und somit gegenüber den maßgeblichen Beurteilungsorten für Lichtimmissionen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Immissionsschutzbehörde kann diese, wenn sie zur Vermeidung von Lichtimmissionen erforderlich wird, im Baugenehmigungsverfahren beauflagen. Der Bebauungsplan ist somit in Bezug auf Lichtimmissionen umsetzbar.	
			- Im eingereichten schalltechnischen Gutachten wurde die Berechnung der Parkplatzemissionen wie üblicherweise anhand der 6.Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Hier wird mit einem flächenhaften Emissionspegel gerechnet. Durch die Verkaufsflächenverkleinerung und die damit verbundene niedrigere Frequentierung der Parkflächen, ist im gesamten Bereich des Parkplatzes die Schallschutzwand (vorerst) entbehrlich geworden. Da aber Erfahrungsgemäß damit zu rechnen ist, dass möglichst im Nahbereich zum Discountereingang geparkt wird, müssen weitere Betrachtungen/ Berechnungen erfolgen. Hier ist zu vermuten, dass die Immissionsrichtwerte für ein "reines Wohngebiet" bei den Wohnhäusern "Obere Burgbreite", Hausnummer 1 und 2 nicht eingehalten werden können.	- Dies ist nicht erforderlich. Die Parkplatzlärmstudie geht von einem worst- case Fall aus. Dieser tritt nur bei einer Vollauslastung des Parkplatzes ein. Auch die Stellplätze in Eingangsnähe können dabei nur einmal genutzt werden. Das diese zuerst genutzt werden, ist für die nach dem worst case Fall berechneten Schallemissionen unbeachtlich, da bei einer Teilauslastung des Parkplatzes die zugrunde gelegten Emissionen an allen Immissionsorten deutlich geringer sind als berechnet.	
			- Des Weiteren treten für die angrenzenden Anwohner ("Bergstraße", Hausnummern 6/8, 10/12 und 13; "Untere Burgbreite" 1 und 2 sowie "Obere Burgbreite" Hausnummer 2) erhebliche Lichtimmissionen durch die Fahr- und Rangiervorgänge auf. Hier kommt es zu Blendwirkungen und Aufhellungen der Wohnräume in der Dämmerung bzw. Dunkelheit. Eine Beurteilung nach der LAI (Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) ist nicht möglich, da die Kundenfahrzeuge nicht dem Anlagenbegriff, gemäß des BImSchG zugeordnet werden können. Hier muss die Park- und Fahrfläche auf dem Baugrundstück betrachtet werden. Gemäß §22 BImSchG muss sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine Betrachtung ist nun unumgänglich, da die lichtabschirmende Einfriedung in Form der zuvor geplanten Schallschutzwand entfallen ist. Um sicherzustellen, dass die angrenzende Nachbarschaft keinen weiteren unzumutbaren Belastungen ausgesetzt wird, gibt der Landkreis bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass im Zuge des später folgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept für den geplanten Discounter erforderlich sein wird.	- Der Sachverhalt ist wie bereits angeführt im folgenden Baugenehmigungsverfahren einer Lösung zugänglich. Die Schutzwand ist als Option gegenüber der Bergstraße und somit gegenüber den maßgeblichen Beurteilungsorten für Lichtimmissionen im Plan enthalten. Der Bebauungsplan ist in Bezug auf Lichtimmissionen somit umsetzbar.	
			- Bei einer Überarbeitung der Schallimmissionsprognose vom 15.02.2019, sollten für eine spätere Rechtssicherheit Aussagen zu den unter Punkt 3.2 aufgeführten "Relevanten Verkehrsgeräuschen" getätigt werden. Die zitierten RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) wurden zwischenzeitlich überarbeitet und am 31.10.2019 im Verkehrsblatt	- Der Sachverhalt kann im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben erfolgen. Derzeit ist die 16.BImSchV als maßgebliche Beurteilungsgrundlage noch verbindlich.	

			Nummer 139 Seite 698 als RLS-19 bekannt gegeben. Die Änderung der RLS-90 muss zwar zum momentanen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden, da hierfür eine Änderung der 16.BImSchV erfolgen muss, dennoch sollte diese zukünftige Neuerung erwähnt werden und in Idealfall eine kurze Parallelberechnung erfolgen. - Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht kann zunächst festgehalten werden, dass sich die DTV seit der Ursprungsplanung im Jahr 2014 nicht wesentlich geändert hat (s. nwsibonline, Verkehr). - Die Zufahrt zum Discounter Markt wurde von 14 auf 12 Meter verringert. Dies ist weiterhin ausreichend für mehrspurige Ein- und Ausfahrten einschließlich des geplanten Lieferverkehrs von 6 bis 22 Uhr, d.h. dieser wird überwiegend parallel zur Öffnungszeit des Marktes mit den damit einhergehenden PKW-Verkehren auftreten. - Die Lage der Stellplätze wurde aufgrund der Lärmschutzauflagen bereits konkret festgesetzt. Aus den eingereichten Unterlagen geht allerdings nicht hervor, wie die Rangiervorgänge der Lieferverkehre (drei pro Tag) auf dem Grundstück ablaufen sollen und ob diese möglicherweise mit der Lage der Stellplätze kollidieren oder Einfluss auf das Schallschutzgutachten haben. Die Schleppkurven wurden nicht eingezeichnet. Im Lageplan des schalltechnischen Gutachtens vom 14.02.2019 wurde der LKW-Fahrweg lediglich als L-Kurve eingezeichnet. Üblicherweise fahren die Lieferfahrzeuge jedoch rückwärts an die Laderampe/ das Lager heran, um die Ladewege kurz zu halten. Dies bedeutet, dass ein entsprechender Rangiervorgang auf dem Betriebsgrundstück stattfinden muss. Im vorliegenden Fall würde der LKW nach dem Einbiegen auf die Parkfläche nach Westen abbiegen und rückwärts bis zur Laderampe fahren. Damit wäre auch das zwingende Erfordernis gewährleistet, wieder vorwärts in den öffentlichen Straßenraum (L652, Elmstraße) einzufahren. - Davon ausgehend, dass der Lieferverkehr überwiegend aus Richtung Innenstadt von der "Elmstraße" (B244) kommen wird und nicht durch den kaum besiedelten Elm fährt, wird der LKW zum Rechtsabbieger in die Grundstückseinfahrt. Dies bedeutet aufgrund seiner Länge (möglicherweise sogar LKW mit Anhänger), dass er unter Umständen zum Ausholen die Gegenfahrbahn mit benutzen muss. Die Einmündung zur B244 ist nur ca. 20m entfernt. Über die Straße "Klosterfreiheit" ist keine Zufahrt aufgrund der engen Straßenführung und eines entsprechenden LKW-Verbotes möglich. Die Einmündung Bergstraße ist von der Zufahrt ca. 30m entfernt. - Die Kompensation des Eingriffes soll auf einer externen Fläche erfolgen. Diese ist nun auch als sonstiger Geltungsbereich im Bebauungsplan dargestellt. Es fehlt allerdings die kartenmäßige Darstellung der genauen Lage der Kompensationsmaßnahme von 900m² auf der externen Fläche, die eine Größe von ca. 6000m² aufweist. In diesem Fall sind die getroffenen Festsetzungen nicht bestimmt genug. - Die in §5 Abs.2 der textlichen Festsetzungen festgelegte Aufhängung der Nisthilfen wird auch seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises für erforderlich gehalten. Es ist allerdings zu beachten, dass das (einmalige) Aufhängen von Nisthilfen das angestrebte Ziel wohl nicht erreichen wird. Es sollte	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Rangiervorgänge von Lieferfahrzeugen gehören nicht zu den im Bebauungsplan zu lösenden bodenrechtlichen Sachverhalten. Sie sind Bestandteil von Untersuchungen und Darstellungen im Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist eine geordnete Belieferung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Ein enstsprechender Nachweis, dass die Rangiervorgänge auf dem Grundstück möglich sind, liegt vor. - Die Belieferung des Marktes erfolgt gemäß den Angaben des vorgesehenen Betreibers mit LKW mit Ladebordwand. Dieser kann geordnet auf das Grundstück des geplanten Marktes einbiegen. Ein entsprechender Schleppkurvennachweis liegt vor. Somit ist gewährleistet, dass eine geordnete Verkehrsführung möglich ist. Deren konkrete Ausgestaltung gehört jedoch zu den im Bauantragsverfahren zu prüfenden Sachverhalten und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. - Die genaue Lage der Entsiegelungsfläche wird im Plan konkretisiert. Der Geltungsbereich ist mit den Flurstücken 22 und 23 der Flur 5, Gemarkung Schöningen hinreichend bestimmt. Die Maßnahme, die auf diesen Grundstücken durchzuführen ist, ist bestimmt mit einer Entsiegelung von 900 m² befestigte Stellplatz- und Zufahrtsfläche. - Die Ergänzung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.	

			ein Zeitraum angegeben und festgesetzt werden, in welchem die Nisthilfen aufgehängt sein müssen, bis deren Funktion gesichert oder durch z.B. andere angepflanzte Bäume weitgehend übernommen wird. Der Landkreis schlägt daher zu §5 Abs.2 der textlichen Festsetzungen folgende textliche Ergänzung vor: "Nisthilfen sind von einer sachkundigen Person aufzuhängen, sobald der Discountermarkt errichtet worden ist und für die Dauer von 15 Jahren hängen zu lassen. Die Nisthilfen sind mindestens einmal jährlich vor der Brutsaison zu überprüfen, ggf. zu reinigen, bei Beschädigungen zu reparieren und bei Verlusten zu ersetzen."		
2.8.	LGLN Katasteramt Helmstedt	21.02.2020	- Zu den Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	08.01.2020	- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist auf die Stellungnahme vom 21.03.2016, Az:21/ 21102-237 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB und gemäß §4 Abs.2 BauGB vom 20.05.2016, Az.:21 1102-237. - Weiterhin hält die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 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 L652 aufrecht. Die Planung der Zufahrt ist mit den Baulastträger der Landesstraße L652 abzustimmen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 20.05.2016 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016 in die Abwägung eingestellt. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich. - Die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgt im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben.	kein Beschluss erforderlich
		09.03.2020	- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist auf die Stellungnahme vom 21.03.2016, Az:21/ 21102-237 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB und gemäß §4 Abs.2 BauGB vom 20.05.2016, Az.:21 1102-237 sowie gemäß §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB vom 08.01.2020. - Weiterhin hält die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 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 L652 aufrecht. Die Planung der Zufahrt ist mit den Baulastträger der Landesstraße L652 abzustimmen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 20.05.2016 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016 in die Abwägung eingestellt. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich. - Die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgt im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben.	
2.10.	Polizeikommissariat Schöningen	25.02.2020	- Seitens des Polizeikommissariats Schöningen gibt es keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.11.	Regionalverband Braunschweig	06.01.2020	- Stellungnahme als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung - Sachverhalt: Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Aldi Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 800m² an der Elmstraße/ Bergstraße in Schöningen. Die zwei bestehenden Aldi Nord Märkte an der Hoiersdorfer Straße und an der Hötensleber Straße sind bzw. werden geschlossen. Demzufolge soll nur noch ein Markt an der Elmstraße/ Bergstraße in zentrumsnaher Lage betrieben werden. Die Stadt Schöningen plant mit der Bauleitplanung eine Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Erreicht ein	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

			Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800m² VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig erfüllen. - Raumordnerische Beurteilung: Die Großflächigkeit des geplanten Vorhabens wird mit der Beschränkung von 800m² VKF nicht erreicht. Vor diesem Hintergrund ist der neue Lebensmitteldiscounter nicht als ein raumbedeutsamer Einzelhandelsbetrieb zu bewerten und obliegt somit nicht den Zielen der Raumordnung gemäß Abschnitt 2.3. LROP. - Hinweise: Aus städtebaulicher Sicht ist die Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) weder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des §1 Abs.3 BauGB erforderlich, noch ist sie durch den § 11 BauNVO gedeckt. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Darstellung eines Baugebiets nach §§2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann und dies ggf. in Kombination mit Darstellungen auf der Grundlage von §1 Abs.5 und 9 BauNVO erfolgt (vgl. hierzu OVG NRW Kommentar SÖR, Urteil vom 05.12.2017 — 10 D 84/15.NE). Somit stellen die vorliegenden Bauleitpläne nur eine einzige Nutzungsart dar. Wenn nur eine einzige Nutzungsmöglichkeit verbleibt, so ist der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht sehr weitreichend und die Wirksamkeit der Festsetzung aufgrund möglicher Abwägungsfehler zu hinterfragen. Für die Ausweisung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen in den Baugebieten nach §§2 bis 10 BauNVO beispielsweise Mischgebiete oder urbane Gebiete zur Verfügung (vgl. hierzu OVG NRW Kommentar SÖR, Urteil vom 05.12.2017 —10D84/15.NE).	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise der unteren Raumordnungsbehörde wurden nochmals geprüft. Die Ausführungen der unteren Raumordnungsbehörde sind insoweit zutreffend, dass die Darstellungen eines sonstigen Sondergebietes ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung durch die Darstellung eines Baugebietes nach den §§2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann. Hierauf wurde in der Begründung Punkt 4.1. auf Seite 8 hingewiesen. Es wurde daher umfassend die Darstellung der in den §§2 bis 10 BauNVO aufgeführten Gebietsarten geprüft, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können. Zur Umsetzung des städtebaulich beabsichtigten Vorhabens eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment kommen die Gebietsarten Mischgebiet, urbanes Gebiet oder Gewerbegebiet in Frage. Im vorliegenden Fall sind zwei Besonderheiten zu beachten, das Plangebiet ist sehr klein und es beschränkt sich auf das Vorhabengrundstück für den Einzelhandelsbetrieb. Bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, ergibt sich die allgemeine Zweckbestimmung daraus, dass die beiden Hauptnutzungsarten von einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit geprägt sind (BVerwG Urt. v. 28.4.1972 – 4 C 11.69; Urt. v. 4.5.1988 – 4 C 34.86, NJW 1988, 3168 = BeckRS 9998, 164723; Beschl. v. 11.4.1996 – 4 B 51.96, ZfBR 1997, 51 = FHOeffR 48 Nr. 724). Dies bedeutet eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung (BVerwG Beschl. v. 25.11.1985 – 4 B 202.85, NVwZ 1986, 469 = BeckRS 9998, 45770; Urt. v. 21.2.1986 – 4 C 31.83, ZfBR 1986, 147 = BeckS 9998, 45850). Keine der beiden Hauptnutzungen darf völlig verdrängt sein, keine der beiden Hauptnutzungsarten darf in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in	

				Erscheinung treten. Ist in dem Bebauungsplangebiet wie hier räumlich gar keine Wohnnutzung möglich, so kann kein Mischgebiet festgesetzt werden. Dasselbe gilt für ein Urbanes Gebiet. Da Einzelhandel eine gewerbliche Nutzung darstellt, käme die Darstellung eines Gewerbegebietes in Betracht. Planerisches Ziel der Stadt Schöningen ist aber nicht die Zulassung allgemeines gewerblicher Nutzungen (die angrenzend an ein WR-Gebiet auch äußerst problematisch wäre), sondern die Ermöglichung eines Nahversorgers für bislang unterversorgte Teile des Gemeindegebietes. Zwar könnten – worauf der Regionalverband hinweist - die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 8 BauGB beschränkt werden. *Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9, die im Ergebnis in einem Gewerbe- oder Industriegebiet durch Ausschluss aller anderen Arten von Gewerbebetrieben als der beabsichtigten Art zu Folge hätte, wären allerdings regelmäßig unzulässig (→ § 1 Rn. 74, → § 6 Rn. 13). Mit Rücksicht darauf kann die Festsetzung eines Sondergebiets gerechtfertigt sein, wenn durch Festsetzung eines Baugebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bestimmten Gewerbebetrieb, der die dargelegten städtebaulichen Besonderheiten aufweist, geschaffen werden sollen.* (EZBK, a.a.O.; König/Roeser/Stock, BauNVO, § 11 Rn. 5a; Ziegler in Kohlhammer-Komm., BauNVO, § 11 Rn. 29). So auch das OVG Münster, Beschluss vom 20.01.2015 – 2 A 2327/13 –, juris Rn. 18: *Mit der ausschließlichen Nutzung eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes durch Einzelhandelsbetriebe wird die Variationsbreite der durch § 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen deutlich verfehlt.* Auch der Hinweis auf den Eingriff in das Eigentumsrecht durch die Beschränkung auf eine Nutzungsmöglichkeit verfängt im vorliegenden Fall nicht, da der Grundstückseigentümer an der Festsetzung ein nicht nur geäußertes, sondern auch durch die begonnene Umsetzung dokumentiertes Interesse besitzt (so OVG Lüneburg, Urt. vom 14.05.2019, 1 KN 14/17, juris, Rz. 52).	

Anlage 2

Fachgutachterliche Stellungnahme zum beabsichtigten Ansiedlungsvorhaben Aldi in der Stadt Schöningen

Auftraggeber: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Hoheward-straße 345-349, 45699 Herten

Projektleitung: Dr. Stefan Holl
Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Ludwigsburg, am 21.07.2020

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Mai 2017 beauftragte die Stadt Schöningen die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Büro Hamburg, ein Nahversorgungskonzept zu erstellen. Bereits seinerzeit war die seit Längerem angestrebte Verlagerung der Aldi-Filiale an die Elmstraße zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Situation des örtlichen Einzelhandels im Jahr 2017 waren die Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und das Vorhaben vorrangig unter standörtlichen Aspekten zu bewerten.

Eine Verträglichkeitsstudie im engeren Sinne nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde seinerzeit nicht durchgeführt; als großflächige Planung mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche war das Vorhaben mit dem landesplanerisch vorgegebenen Integrationsgebot (LROP Niedersachsen) nicht vereinbar.

Die Planungen der Fa. Aldi wurden weitergeführt, eine (20.) Änderung des Flächennutzungsplanes verabschiedet und ein Bebauungsplan für eine „Sonderbaufläche Einzelhandel Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" in der Stadt Schöningen (Festsetzungsdatum Mai 2020)" erstellt.

Die aktuelle Planung sieht einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche vor, der als nicht großflächiger Handelsbetrieb mit dem bereits angesprochenen Integrationsgebot vereinbar ist.

Nach wie vor sind das Ansiedlungsvorhaben und die es ermöglichenden Planwerke strittig; von unterschiedlicher Seite wurden kritische Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" eingebracht, die in den jeweiligen Verfahren abzuwägen sind.

Die vorliegende fachgutachterliche Stellungnahme unterstützt die rechtsichere Abwägung der Bauleitplanung in Schöningen. Da die Untersuchung auf Daten aus 2017 basierte, waren einzelne Aspekte der Angebotssituation nochmals anhand aktueller Daten zu prüfen. Vorliegender Bericht greift – soweit sinnvoll – auf Ergebnisse der GMA-Untersuchung von 2017 zurück. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 21.07.2020
SH KST wym

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**5**
1.	Ausgangspunkt und Aufgabenstellung	5
2.	Kommunale Bauleitplanung	6
3.	Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 2020	7
II.	**Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Schöningen**	**10**
1.	Makrostandort Schöningen	10
2.	Standortgefüge des Einzelhandels	11
3.	Einzelhandelsbestand im periodischen Bedarf 2017	11
4.	Entwicklung der Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	13
III.	**Nachfragesituation**	**16**
1.	Marktgebiet	16
2.	Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels	16
3.	Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung	16
IV.	**Auswirkungsanalyse**	**17**
1.	Die Flächenplanung des Vorhabens	17
2.	Zusätzliche Umsatzleistung des Vorhabens (real case)	17
3.	Marktbedeutung des Vorhabens (real-case)	18
4.	Detailbetrachtung des „Nichtnahversorgungssortiments“	18
4.1	Potenzielle Sortimentsveränderungen von Aldi-Nord: Grundlagen	18
4.2	Möglichkeit einer Ausweitung der Verkaufsflächen bei nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten: worst-case-Betrachtung	19
4.3	Worst-case-Betrachtung für Textil, Schuhe, Sport	19
5.	Städtebauliche Beurteilung der Auswirkungen („real-case-Betrachtung)	20
5.1	Umsatzumverteilungen	20
5.2	Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Schöningen (real-case-Betrachtung)	21
5.3	Auswirkungen auf die Innenstadt von Schöningen bei Belegung der Gesamtnahversorgungsfläche mit Textilien / Schuhe / Sport	21
5.4	Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	21

I. Grundlagen

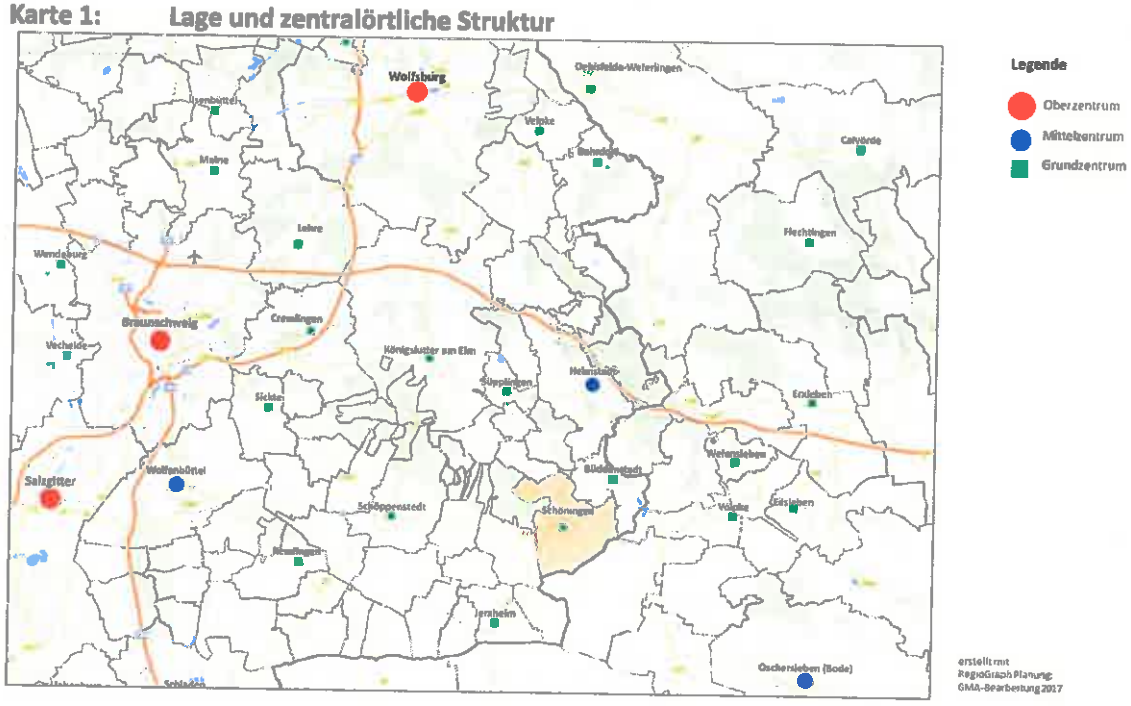
1. Ausgangspunkt und Aufgabenstellung

Ausgangspunkt der gutachterlichen Befassung der GMA mit dem Standort Schöningen waren das Nahversorgungskonzept 2017 und die beantragten Entwicklungen von Penny (Bauantrag zur Verlagerung der innerstädtisch gelegenen Filiale von der Beguinenstraße an den Standort in der Hötensleber Straße) sowie von Aldi Nord (Verlagerung der Filiale von der Hötensleber Straße in die Elmstraße / Bergstraße). Für diesen Standort wurde mit Satzungsbeschluss vom 01.06.2016 ein Bebauungsplan (Bebauungsplan „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße") aufgestellt, der alsbald beklagt wurde.[1]

Im Zuge der Bearbeitung wurden 2017[2] seitens GMA folgende Schritte vollzogen:

- Darstellung der Grundlagen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen der Nahversorgung
- Aufzeigen der aktuellen Situation im Einzelhandel in Schöningen auf Grundlage einer vollständigen Bestandsaufnahme des Einzelhandels
- Darlegung der Nachfrage inkl. Zentralität und Kaufkraft
- Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



1 Gegen die auf Basis dieses Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung wurde jedoch Klage eingereicht. Vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatte dieser Bebauungsplan keinen Bestand (Beschluss des OVG Lüneburg vom 2. März 2017, Az 1 ME 10/17 und 2 B 251/16). In dem Beschluss führte das OVG Lüneburg aus, dass das Integrationsgebot gemäß LROP Niedersachsen als Ziel der Landesplanung und Raumordnung zu bewerten sei und der Standort gegen dieses Ziel verstoße.

2 Nahversorgungskonzept für die Stadt Schöningen, 2017, Bearbeiterin Dipl.-Geogr. Katharina Staiger, GMA.

Zwischenzeitlich hat die Fa. Aldi ihre Planung für den Standort Elmstraße / Bergstraße dahingehend modifiziert, dass die ursprünglich beantragte Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 800 m² reduziert wird; damit wird ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant, der nicht mehr mit dem Integrationsgebot nach LROP kollidiert. Eine Folgenutzung mit Lebensmitteleinzelhandel am „Alt"-Standort wird die Fa. Aldi unterbinden (Grundstück und Immobilie sind im Eigentum von Aldi).

2. Kommunale Bauleitplanung

Während Landesplanung und Raumordnung großflächige und raumbedeutsame Projekte regeln, ist für die Beurteilung des Vorhabens **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:[3]

> „1. Einkaufszentren,
>
> 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
>
> 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
>
> sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
>
> Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

[3] Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGB I.IS. 3787).

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was lt. Rechtsprechung bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird. [4]

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die zu berücksichtigenden „Schutzgüter" der kommunalen Bauleitplanung sind in Abs. 3 näher ausgeführt. Demzufolge hat die GMA bei der vorliegenden Analyse

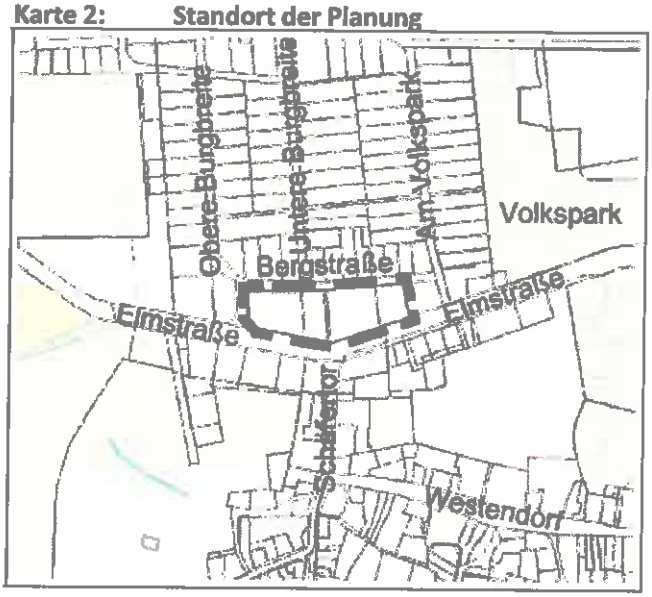
- die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden

näher zu untersuchen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 2020

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Schöningen die (20.) Änderung des Flächennutzungsplanes „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" zum Mai 2020 mit folgenden Zielen:

Karte 2: Standort der Planung



[4] Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke). Im vorliegenden Fall wird die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten.

Quelle: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.-Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a /Tel.Nr. 039204 / 911660, Fax 911650

„Der demografische Wandel und der Einwohnerrückgang in der Stadt Schöningen erfordern für das Stadtgebiet eine Neuausrichtung der Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nachfolgend als Grundversorgung bezeichnet). Unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist von einer Konzentration der Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung auszugehen. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt der Einwohner und der Anteil der nichtmobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt durch den größeren Anteil der älteren Bürger zu. Dies erfordert die Fokussierung des Einzelhandels auf Standorte, die neben einer guten Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr auch über einen fußläufigen Einzugsbereich verfügen und innenstadtnah gelegen sind, was gleichzeitig mit einer Reduktion peripherer Standorte verbunden ist. Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord hat diese Entwicklungstendenz erkannt und beschlossen zwei bestehende Discountmärkte an der Hoiersdorfer Straße und an der Hötensleber Straße zu schließen und einen stadtkernnahen Standort zu finden.

Der Markt an der Hoiersdorfer Straße wurde inzwischen geschlossen. Gemeinsam mit der Stadt Schöningen wurden alternativ geeignete Standorte, die zentraler im Stadtgebiet liegen, geprüft. Ziel der Stadt Schöningen ist es, möglichst flächendeckend im Stadtgebiet eine fußläufig erreichbare Grundversorgung zu gewährleisten. Dies ist für den Osten des Stadtgebietes am Standort Büddenstedter Straße 12 (Norma), für den Südosten am Standort Marienstraße 27 (Netto), für den Südwesten am Standort Hoiersdorfer Straße (Marktkauf und Lidl), für den Norden am Standort Helmstedter Straße 35 (NP Markt) und für den östlichen Bereich des Stadtgebietes am Standort Hötensleber Straße (Penny) gewährleistet. Erhebliche Defizite einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung bestehen seit der Schießung des Standortes Beguinenstraße im zentralen Bereich des Stadtgebietes und im Westen und Nordwesten des bebauten Stadtgebietes von Schöningen." [...]

„Aufgrund der Beschränkung durch das Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogrammes ist die Verkaufsfläche dieser Einrichtungen, soweit sie der Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dienen, auf 800 m² beschränkt, die in der Regel durch die Betreiber als betriebswirtschaftliche Mindestgröße umgesetzt werden." [...]

„Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes war zwar nicht Gegenstand der Überprüfung im Rahmen des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichtes, sie ist jedoch aus raumordnerischen Gründen nicht umsetzbar. Es besteht somit das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes, um eine rechtskonforme Darstellung im Flächennutzungsplan zu sichern." [...]

„Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, auch für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an einem städtebaulich integrierten Standort. Sie fördert die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB." [...]

sowie

„4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche für einen nichtgroßflächigen Discountmarkt Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandels-

betriebes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet eine Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dargestellt. Der Markt soll der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs dienen." [...]

In der Begründung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen „Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" wird weiter ausgeführt:

„2. Planungsziele und Planverfahren

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

Die Stadt Schöningen hat im Jahr 2016 die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" aufgestellt. Die 18.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.09.2016 wirksam. Mit Beschluss vom 02.03.2017 hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar festgestellt. Die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht Gegenstand der richterlichen Entscheidung. Die in der 18. Änderung festgesetzte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ist durch einen Bebauungsplan jedoch nicht mehr umsetzbar. Mit dem vorliegenden Verfahren der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes soll die durch das OVG als nicht zielkonform eingestufte Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in eine Sonderbaufläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel geändert werden." [...]

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Schöningen

1. Makrostandort Schöningen

Schöningen setzt sich aus der Kernstadt, welche mit über 9.400 Einwohnern den Schwerpunkt bildet, und den Stadtteilen Esbeck und Hoiersdorf zusammen. Ende 2019 lebten in Schöningen basierend auf den Einwohnerdaten der Stadt 11.720 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 2012 stagnierte die Einwohnerzahl.

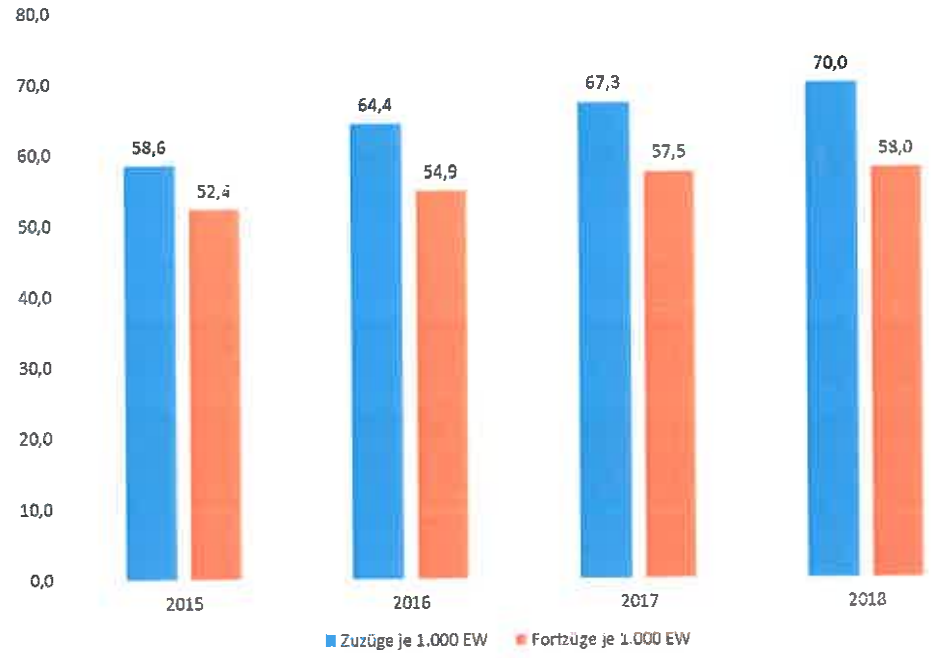
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung innerhalb der Stadt Schöningen

Schöningen	Einwohner		Veränderung 2012 / 2019	
	2012	2019	abs.	in %
Kernstadt	9.400	9.422	22	0,2
Esbeck	1.430	1.356	- 74	- 5,2
Hoiersdorf	789	759	- 30	- 3,8
gesamt	**11.619**	**11.537**	**- 82**	**- 0,7**

Quelle: Stadt Schöningen, jeweils zum 31.12. d. J.

Für die Jahre 2015 bis 2018 können die in Abbildung 1 ausgewiesenen **Wanderungsgewinne** festgehalten werden.

Abbildung 1: Wanderungsgewinne 2015 – 2019



GMA-Darstellung 2020

Bei den **Beschäftigten** wird deutlich, dass die Stadt Schöningen nur eine eingeschränkte Arbeitsplatzintensität aufweist.

Tabelle 2: Arbeitsplatzzentralität

	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte je 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Pendersaldo
SG Schöningen	**1.757**	**155,4**	**906**	**3.269**	**-2.363**
Helmstedt	10.819	419,3	6.876	5.883	993
Königslutter am Elm	4.068	259,0	2.556	5.039	-2.483
LK Helmstedt	23.129	253,3	10.184	24.462	-14.278

GMA-Berechnungen 2020

2. Standortgefüge des Einzelhandels

Im Jahr 2017 wurde von GMA eine Gesamtverkaufsfläche in Schöningen von 21.960 m² in 75 Betrieben ermittelt, die eine Gesamtumsatzleistung von 61,0 – 62,5 Mio. € erzielten (zu Preisen von 2017). 2017 wurden von GMA für Schöningen folgende Standortlagen im Einzelhandel festgehalten:

- Die **Innenstadt** (i.S. eines **zentralen Versorgungsbereichs**) erstreckt sich entlang des Marktes und der Niedernstraße und auf Teilbereiche angrenzender Straßenzüge (Beguinenstraße, Neuetor, Bismarckstraße). Zu den Magnetbetrieben gehörten der Penny Discounter und der Rossmann Drogeriemarkt sowie weitere Anbieter von Bekleidung / Schuhe (u.a. Modehaus Tessin, Kik, Takko, NKD, ABC Schuhe). Auf die Sortimentsgruppe Textilien, Schuhe, Sport entfielen 2017 ca. 1.600 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von 4,0 – 5,0 Mio. €.
- Der höchste Flächenanteil entfiel auf das **Gewerbegebiet Holersdorfer Straße** mit dem großen Supermarkt Marktkauf, dem Discounter Lidl und dem toom Bau- / Heimwerker- / Gartenmarkt.

Hinzu kommen verschiedene Standorte von Lebensmitteldiscountern, wobei nur Norma mit dem Getränkemarkt Hol ab eine Verbundlage bilden. Die übrigen Discounter sind solitär gelegen. In den beiden Stadtteilen sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

3. Einzelhandelsbestand im periodischen Bedarf 2017

2017 waren in Schöningen im periodischen Bedarf 34 Betriebe mit einer Verkaufsfläche[5] von ca. 10.940 m² ansässig.

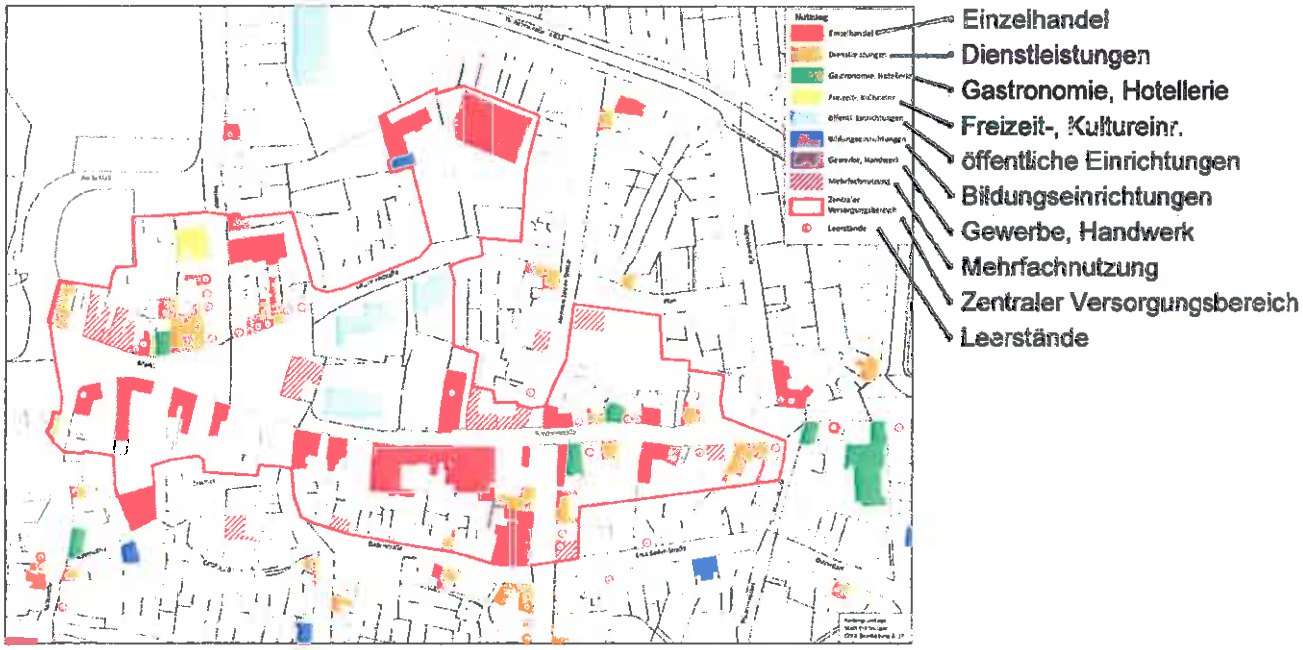
5 Die Verkaufsfläche der Betriebe mit mehreren Branchen (Supermarkt, Discounter, Baumarkt, Drogeriemarkt, Sonderposten) wurde mit der Gesamtverkaufsfläche dem Kernsortiment zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand im periodischen Bedarf in Schöningen

Daten	Anzahl	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	26	9.920
Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren	4	770
Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften	4	250
Summe	**34**	**10.940**

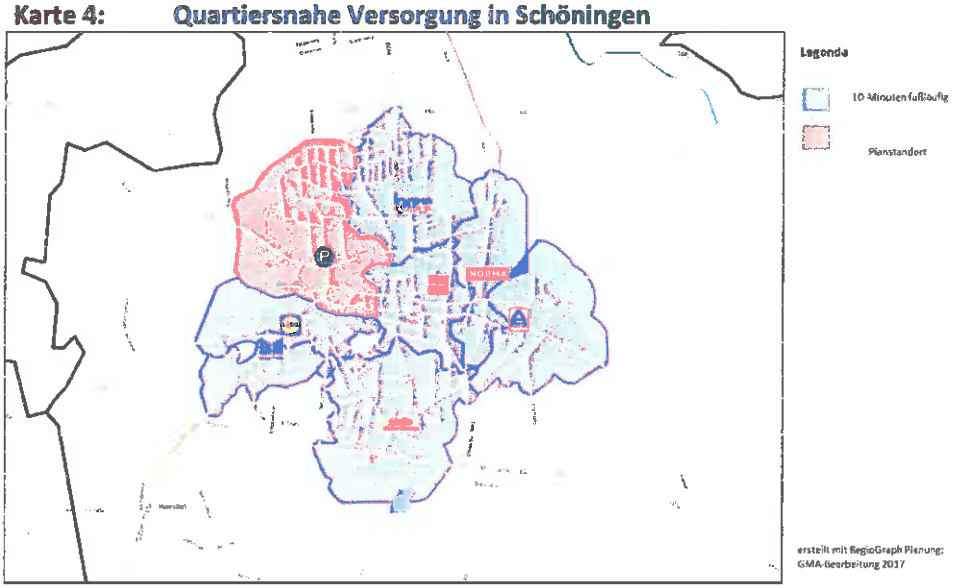
GMA-Erhebungen 06/2017

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Schöningen



Quelle: Nahversorgungskonzept Stadt Schöningen, GMA 2017

Karte 4: Quartiersnahe Versorgung in Schöningen



Quelle: Nahversorgungskonzept Stadt Schöningen, GMA 2017

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wurde 2017 bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Verkaufsfläche von fast 850 m² auf 1.000 Einwohner ermittelt. Diese Flächendichte fällt im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung (rd. 580 m² VK / 1.000 EW)6 hoch aus, resultiert aber aus dem großen Supermarkt Marktkauf und einer vergleichsweise hohen Anzahl an Lebensmitteldiscountern. Hingegen bewegt sich die Flächendichte bei Drogerie-, Apothekerwaren (rd. 70 m²) auf dem Niveau vergleichbarer Städte. Bei Blumen / Tiernahrung fällt die Flächendichte in Schöningen (rd. 20 m²) im Vergleich (rd. 40 m²) sogar unterdurchschnittlich aus.

Eine weitergehende Beurteilung des Einzelhandelsstandortes Schöningen erfolgt auf Grundlage der aktuellen Bestandsaufnahme vom Mai 2020.

4. Entwicklung der Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Die Angebotsstruktur und -qualität wird insbesondere durch großflächige[7] Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter geprägt. Das Angebot an Betrieben im periodischen Bedarf in Schöningen kann anhand der Bestandsaufnahme 2020 wie folgt bewertet werden:

- Der **große Supermarkt** Marktkauf (ca. 4.050 m² VK, davon ca. 550 m² VK im separaten Getränkemarkt) ist ausreichend groß dimensioniert. Mit Blick auf die Lage im Gewerbegebiet wäre unter Berücksichtigung der weiteren Landesplanung eine Genehmigung an diesem Standort ohnehin nicht zulässig. Aufgrund seiner Größe und der guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr erschließt Marktkauf ein großes räumliches Einzugsgebiet.

- Mit den **Discountern** Lidl, Penny, NP, Netto, Aldi und Norma ist ein sehr umfangreiches Angebot vorhanden. Der aktuelle Aldi (rd. 785 m² VK) soll im Zuge der Erweiterung und Verlagerung auf eine Verkaufsfläche von 800 m² erweitert werden und liegt damit unter der von Aldi-Nord angestrebten Größe. Lidl verfügt mit rd. 810 m² VK über ein großflächiges Format. Die Verkaufsfläche von Norma (rd. 770 m² VK), Penny (rd. 820 m² VK) und NP (rd. 760 m² VK) entspricht jeweils den üblichen Größen der Betreiber. Mit Ausnahme der Penny Filiale in der Beguinenstraße liegen alle übrigen Filialen außerhalb der Innenstadt.

6 Die GMA verfügt aufgrund ihrer bundesweiten Tätigkeit und Bestandsaufnahmen über einen sehr umfangreichen und aktuellen Datenpool.

7 Ab einer Verkaufsfläche von 800 m².

Foto 1: Aldi, Hötensleber Straße

Foto 2: Marktkauf

Foto 3: Lidl, Hoiersdorfer Straße

Foto 4: NP, Helmstedter Straße

GMA-Aufnahmen

Zur Bewertung der Sortimentsüberschneidungen der Bestandsmärkte mit der Innenstadt wurden nachfolgend die verschiedenen Betreiberkonzepte der Lebensmitteldiscounter dargelegt. Aus Sicht der Stadt Schöningen, aber auch der übergeordneten Planungsträger, ist es Ziel, die Sortimentsüberschneidungen und damit die Wettbewerbswirkungen gegenüber der Innenstadt möglichst gering zu halten.

Tabelle 4: Sortimentsüberschneidungen unterschiedlicher Lebensmitteldiscounter mit den Innenstadtangeboten in Schöningen (im zentralen Versorgungsbereich)

Betreiber	Marktstellung im Umland	Nahversorgungs-funktion für das Wohnumfeld	Sortimentsüberschnei-dung mit Innenstadt-anbietern*
Aldi Nord	ausgeprägt	hoch	gering
Lidl	ausgeprägt	mittel	gering
Marktkauf	gering ausgeprägt	gering	hoch
Netto Marken-Discount	gering ausgeprägt	hoch	gering
Norma	gering ausgeprägt	hoch	gering
NP	ausgeprägt	hoch	gering
Penny	gering ausgeprägt	hoch	gering

* Status quo

GMA-Zusammenstellung 2020

Zusammenfassend wird festgehalten, dass mit sechs Lebensmitteldiscountern, einem großen Supermarkt sowie einer Vielzahl an kleineren Anbietern ein für die Größe von Schöningen sehr breites Betriebstypenspektrum bei Nahrungs- und Genussmitteln vorliegt.

Tabelle 5: Charakterisierung der Lebensmittelangebote für Schöningen und Umland

Firma	Anzahl Filialen in Deutschland	Bekanntheitsgrad	Artikelzahl (Ø)	Anteil Markenprodukte	Standardisierung im Sortiment	Konzept	Verkaufsfläche in Schöningen		
							Verkaufsfläche Σ in m²	davon in % Food	Nonfood
Aldi Nord	ca. 2.250	sehr hoch	mittel (ca. 1.300)	gering (ca. 10 %)	++	sehr preisaggressiv Fokus auf Eigenmarken hoher Umsatzanteil im Nonfoodbereich (auch Aktionsware)	710	80	20
Lidl	ca. 3.250	sehr hoch	mittel (ca. 1.800)	mittel (ca. 25 %)	++	sehr preisaggressiv Schwerpunkt auf Eigenmarken und umschlagsstarken Markenartikeln hoher Umsatzanteil im Nonfoodbereich (auch Aktionsware)	810	80	20
Marktkauf	ca. 180	mittel	≥ 20.000	hoch (ca. 60 %)	--	Großflächenkonzept breites und tiefes Sortiment mit starker Markenorientierung breites un tiefes Nonfoodsortiment	4.050	75	25
Netto Marken-Discount	ca. 4.200 (inkl. ehem. Plus-Märkte)	hoch	hoch (ca. 4.000)	mittel (ca. 20 %)	+	„Nahversorger" mit Discountkonzept breite Produktpalette, u. a. Pfandgetränke, Fleischtheke hoher Markenanteil	830	85	15
Norma	ca. 1.300	mittel	gering (ca. 1.000)	mittel (ca. 20 %)	+	geringe Artikelzahl „Konzentration auf das Wesentliche"	770	80	20
NP	ca. 400	lokal ausgeprägt	hoch (ca. 3.000)	hoch (ca. 60 %)	o	Fokus auf Markenartikeln auch regionale Produkte	760	85	15
Penny	ca. 2.180	mittel	mittel (ca. 1.400)	mittel (ca. 25 %)	+	Profilierung als „Nachbarschaftsmarkt" Individuelle Namensgebung	820	80	20

++ sehr hohe Standardisierung + hohe Standardisierung o durchschnittliche Standardisierung -- individuelle Sortimentsgestaltung --- Standörtliche sehr individuelle Sortimentsgestaltung

[1] davon 550 m² in separatem Getränkemarkt

Quelle: aktuelle Bestandsaufnahme; EHI Köln, Handel aktuell; Hahn Retail Report, Eigenangaben der Unternehmen, Lebensmittelzeitung, GMA-Handelsforschung

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes werden unterschiedliche Kriterien, wie Verkehrsverbindung, räumliche Nähe zu Konkurrenzstandorten sowie das lokale Einzelhandelsangebot berücksichtigt.

In Anlehnung an die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms zählt im periodischen und aperiodischen Bedarf nur Schöningen mit ca. 11.539 Einwohnern zum Marktgebiet.

Zwar dürfte der große Supermarkt Marktkauf ein überörtliches Marktgebiet erschließen. Dieses bezieht sich allerdings insbesondere auf Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden Nord-Elm und Heeseberg. Aufgrund der Annahme, dass die Erweiterung des Aldi-Marktes kein räumlich erweitertes Einzugsgebiet nach sich zieht, wird im Folgenden auf das Kaufkraftpotenzial für den lokalen Einzelhandel Bezug genommen.

2. Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag in Deutschland[8] bei ca. € 6.035, davon entfielen ca. € 2.210 auf den Lebensmittelsektor.[9] Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen, d. h. mit dem Kaufkraftniveau wird der durchschnittliche Ausgabesatz entweder nach oben oder nach unten korrigiert. MB Research errechnet den Kaufkraftindex auf der Grundlage der Steuerstatistik. In Schöningen lag im Jahr 2016 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von 93,3 vor.

Für Schöningen errechnet sich aktuell ein Kaufkraftvolumen im Lebensmittelsektor von ca. 23,8 Mio. € p. a., auf den Nichtlebensmittelbereich entfielen ca. 41,3 Mio. €.

3. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung eines Zentralen Ortes sowie für das Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an.

In Schöningen ermittelte die GMA 2017 eine sehr hohe Zentralität von ca. 136 %.

8 Eigene Berechnungen.
9 Bei Apotheken wird der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

IV. Auswirkungsanalyse

1. Die Flächenplanung des Vorhabens

Der aktuelle Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von 785 m², die geplante zusätzliche Verkaufsfläche liegt bei ca. 15 m² (+ 2 %). Nach dem aktuellen Regalierungsplan für die Planung der Fa. Aldi mit 800 m² (vgl. Karte 5) entfallen folgende Verkaufsflächenanteile auf nachfolgende Sortimentsgruppen:

	Sortiment	Anteil an Regalierung in %	Anteil Verkaufsfläche in m²
1.	Nahrungs- und Genussmittel*	68	545
2.	Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel*	8	65
3.	Papier, Schreibwaren, Zeitschriften*	2	15
4.	Sonstiges / Aktionsware	22	175
Insgesamt		**100**	**800**

ca.-Werte, Angaben von Aldi

* Nahversorgungssortiment

Die Zusammenschau der Warengruppen zeigt, dass nach dem aktuellen Sortimentskonzept rd. 590 m² bzw. 78 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevant sind.

Geht man weiterhin davon aus, dass Aldi Nord als straff geführter Konzern keine Möglichkeit einer eigenständigen Marktbearbeitung durch das Outlet in Schöningen zulässt, und die Verkaufsfläche faktisch gleich bleibt, kann zunächst unterstellt werden, dass faktisch keine weiteren Wirkungen bei den Nichtlebensmitteln auf die Innenstadt eintreten.

2. Zusätzliche Umsatzleistung des Vorhabens (real case)

Der Retail Report der Hahn-Gruppe weist für Aldi Nord eine Flächenleistung von € 6.650 / m² VK aus. Daraus ergeben sich folgende Ansätze:

▰	Bestandsobjekt	785 m²	x	€ 6.650 / m² VK	=	5,22 Mio. € p. a.
▰	Planvorhaben	800 m²	x	€ 6.650 / m² VK	=	5,32 Mio. € p. a.
▰	Zuwachs	15 m²	x	€ 6.650 / m² VK	=	0,10 Mio. € p. a.

Mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 15 m² wird das Vorhaben einen Mehrumsatz von ca. 0,1 Mio. € p. a. erzielen.

Auch wenn in der Handelswissenschaft unbestritten ist, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt, wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen der Aldi-Filiale um 15 m² (ca. 2 %) proportional angesetzt.

3. Marktbedeutung des Vorhabens (real-case)

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für die Erweiterungsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 0,1 Mio. €. Der Streukundenanteil (Pendler, Zufallskunden usw.) ist zwar am Standort angesichts der intensiven Wettbewerbssituation auf ca. 10 % zu beziffern, in der Praxis aber nicht messbar.

Tabelle 6: Marktanteile und Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens Aldi in Schöningen

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	23,8	< 0,5	0,1
Streuumsätze, Pendler usw.	---		0,0
Nahrungs- und Genussmittel	---		**0,1**
Nonfood	---		0,0
Umsatz gesamt	---		**0,1**

--- Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

4. Detailbetrachtung des „Nichtnahversorgungssortiments"

In der Stellungnahme der IHK Braunschweig vom 25.02.2020 wird beanstandet, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente am Gesamtsortiment nur 60 % betragen muss. Vor diesem Hintergrund sollen im Folgenden die Belegungsoptionen der restlichen Verkaufsfläche einer Detailbetrachtung unterzogen werden. Zunächst ist eine Fremdvermietung auszuschließen.

Die Möglichkeit, eine Teilfläche unterzuvermieten, ist aufgrund der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans, der nur nicht großflächige Discounter im Bebauungsplangebiet zulässt, planungsrechtlich nicht gegeben. Daher werden im Folgenden nur mögliche Aspekte einer Sortimentsveränderung innerhalb der Aldi-Fläche dargestellt.

4.1 Potenzielle Sortimentsveränderungen von Aldi-Nord: Grundlagen

In den zurückliegenden Jahren hat der gesamte deutsche Lebensmitteleinzelhandel (mit Ausnahme von real) seine Nonfoodsortimente zurückgefahren, und zwar aus folgenden Gründen:

- „Lebensmitteleinzelhandel kann Lebensmitteleinzelhandel"; bei den Nonfoodsortimenten außerhalb des täglichen Bedarfs hat sich der Wettbewerb durch stationären Nonfoodeinzelhandel (v. a. Fachmärkte) und Onlinehandel verschärft.
- Die Ausdifferenzierung der Food-Angebote und auch von Angeboten des täglichen Bedarfs (Drogerie, Kosmetik, Nahrungsergänzungsangebot, Tiernahrung u. a. m.) ermög-

licht einen schnellen Warendurchsatz, vielfältige Vertriebsakzente (z. B. Länderbeilagen „Die griechische Woche" im Lebensmitteleinzelhandel) und vergleichsweise hohe Spannen (z. B. bei hochwertigen Lebensmitteln).

- Ein schneller Warendurchsatz ist mit schnell wechselnden Sortimenten unterschiedlicher Warengruppen besser darstellbar als etwa die Etablierung eines abgrenzbaren tiefen Sortiments.[10]
- Bei den Nonfood-Sortimenten hat der Lebensmitteleinzelhandel keine Vermarktungsformate für Ware, die aus den jeweiligen Prospektangeboten übrig bleiben. Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs können schneller abverkauft werden, die Vermarktung von Remittenden über Nonfood-Restpostenfachmärkte oder andere Vertriebskanäle ist aus Sicht der GMA nicht interessant.

Aus diesem Grund sprechen derzeit alle Argumente dafür, dass die Fa. Aldi-Nord auch perspektivisch ihre Nonfood-Flächen außerhalb des täglichen Bedarfs in eigener Regie mit einem wechselnden Angebot schnelldrehender Sortimente / Artikel bespielt.

4.2 Möglichkeit einer Ausweitung der Verkaufsflächen bei nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten: worst-case-Betrachtung

Theoretisch – so die IHK – kann der Fall eintreten, dass die Nicht-Nahversorgungssortimente 40 % der Verkaufsfläche außerhalb der Nahversorgung (Food) einnehmen. Für diese modellhafte Betrachtung wird im Folgenden der Ansatz gewählt:

- Lebensmittel, Drogeriewaren und Papierwaren (aktuell 78 % der Verkaufsfläche) nehmen nur noch 60 % der Verkaufsfläche ein (Reduzierung von 625 m² auf 480 m² bzw. um 145 m²).
- Erhöhung der Nonfoodsortimente außerhalb der Nahversorgung um 145 m² auf dann 320 m².

In diesem Fall bedarf die zusätzliche Verkaufsfläche von 145 m² einer weitergehenden Betrachtung, da die Verkaufsfläche von 175 m² auch am Altstandort bereits im Betrieb war und am Markt „abgearbeitet" ist.

4.3 Worst-case-Betrachtung für Textil, Schuhe, Sport

Geht man von den Prämissen aus, dass die Leitsortimente der Innenstadt Textil, Schuhe, Sport das am höchsten zu bewertende Schutzgut darstellt[11] und die gesamte hier zu betrachtende Verkaufsfläche von 145 m² auf die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport entfiele, entspräche dies

10 Die Integration einer Verkaufsfläche für modische Damenoberbekleidung macht das Problem deutlich. Dieser Sortimentsbereich wurde von Zielkunden als „Ware der mittelfristigen Bedarfsdeckung" viel weniger häufig aufgesucht als die restlichen Angebote des täglichen Bedarfs und stellt damit einen sortiments- und bedarfsbezogenen „Fremdkörper" auf der Aldi-Verkaufsfläche dar.

11 Haushaltswaren und Elektronik sind bei Betrachtung der aktuellen Standortentwicklung aus Sicht der GMA dort keine Leitsortimente der Innenstadt.

einem Anteil von ca. 9 % an der Innenstadtverkaufsfläche (von 1.600 m²; vgl. S. 11) in diesen Sortimenten und bei Unterstellung einer ähnlichen Leistungsfähigkeit einer zusätzlich am Standort Aldi-Nord erzielten Umsatzleistung von 0,4 Mio. € (ebenfalls 9 %) – selbst bei Annahme aller unwahrscheinlicher Parameter[12] – wird der kritische 10 %-Wert nicht erreicht.[13]

Aus der potenziellen Gefährdungsmöglichkeit zusätzlich denkbare 145 m² Verkaufsfläche bei Nicht-Nahversorgungssortimenten eine substanzielle Gefährdung der Schöninger Innenstadt zu schlussfolgern, geht bei Berücksichtigung aller aufgezeigten Aspekte an den Realitäten vorbei.

5. Städtebauliche Beurteilung der Auswirkungen („real-case-Betrachtung)

5.1 Umsatzumverteilungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Aldi-Markt von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt, d. h. diese Umsätze sind bereits am Markt „abgearbeitet".

Unterstellt man, dass die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen (ca. 0,1 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln) sich ausschließlich gegen Wettbewerber in Schöningen richten, entspricht dies bei einem derzeitigen Umsatz der übrigen Lebensmitteleinzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 28 – 29 Mio. €) einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 0,4 %. Hieraus wird deutlich, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen kann. Die Umsatzumverteilungen werden nahe der Nachweisgrenze liegen.

Die durch die **Nonfood-Sortimente** in der Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen (ca. 0,0 Mio. €) sind hingegen empirisch nicht mehr messbar. So wird sich das Nonfood-Sortiment durch die Erweiterung des Verkaufsraums anteilig maximal um 2 m² Verkaufsfläche vergrößern. Die sehr geringen Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Branchen und Anbietern verteilen. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen sind sicher auszuschließen.

12 Die Mittelgerichte fordern demgegenüber, dass ein „realistischer" oder realitätsnaher worst-case betrachtet wird.

13 Diese Betrachtung unterstellt eine Umsatzumverteilung nur zu Lasten der Innenstadt. In der Praxis dürften aber Nonfoodsortimente von größeren Anbietern im Lebensmittelhandel und Nonfood-Fachmärkte (Marktkauf et al) ebenfalls mindestens in gleicher Weise betroffen sein. Bei Umverteilungen gegenüber der Peripherie in Schöningen und zu Lasten auswärtiger Standorte wird sich der Prozentwert bei der Worst-case-Betrachtung zumindest halbieren.

5.2 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Schöningen (real-case-Betrachtung)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schöninger Innenstadt** auf den Lebensmittelsektor sind wie folgt zu beurteilen:

- Im Durchschnitt ist für den zentralen Versorgungsbereich von Schöningen eine Umsatzumverteilungsquote von max. 0,1 – 0,2 % zu erwarten. Hieraus sind generell keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestandes oder der Versorgungsstrukturen zu erkennen.
- Strukturprägende Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich sind nicht vorhanden.
- Bei den Nonfood-Anbietern in der Innenstadt sind keine Umsatzverluste in Folge der Aldi-Erweiterung absehbar.

5.3 Auswirkungen auf die Innenstadt von Schöningen bei Belegung der Gesamtnahversorgungsfläche mit Textilien / Schuhe / Sport

Auch eine worst-case-Betrachtung ergibt keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige Gefährdung der Innenstadt. Das gilt selbst dann, wenn die zusätzliche Verkaufsfläche mit den für die Schöninger Innenstadt relevantesten Sortimenten belegt würde.

5.4 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes, das sich auf die Standortkommune Schöningen beschränkt, liegt eine Vielzahl von Anbietern und Wettbewerbsstandorten vor. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachweisen zu können. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auszuschließen.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur 5

Karte 2: Standort der Planung 7

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Schöningen 12

Karte 4: Quartiersnahe Versorgung in Schöningen 12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung innerhalb der Stadt Schöningen 10

Tabelle 2: Arbeitsplatzzentralität 11

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand im periodischen Bedarf in Schöningen 12

Tabelle 4: Sortimentsüberschneidungen unterschiedlicher Lebensmitteldiscounter mit den Innenstadtangeboten in Schöningen (im zentralen Versorgungsbereich) 14

Tabelle 5: Charakterisierung der Lebensmittelangebote für Schöningen und Umland 15

Tabelle 6: Marktanteile und Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens Aldi in Schöningen 18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wanderungsgewinne 2015 – 2019 10

Fotoverzeichnis

Foto 1: Aldi, Hötensleber Straße 14

Foto 2: Marktkauf 14

Foto 3: Lidl, Hoiersdorfer Straße 14

Foto 4: NP, Helmstedter Straße 14

Anlage 3

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB dient der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegendem nahversorgungsrelevantem Sortiment.
Folgende Nutzungen sind zulässig: nicht großflächige Discountmärkte mit einer Verkaufsfläche von 800 m² sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogeriebedarf und Parfümerie am Gesamtsortiment des Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 80% betragen.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Sinne des § 18 BauNVO wird eine Höhe von 103,18 m ü. NHN 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 des in der Planzeichnung festgesetzten zwingend erforderlichen Bereiches der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand in geschlossener und beidseitig schallabsorbierender Bauweise mit einer Höhe von mindestens 2,0 Meter über der Fahrbahn des angrenzenden Lieferbereiches gemäß § 1 Abs. 2 zu errichten ist. Eine Lageabweichung von den festgesetzten Flächen näher zum Emissionsort ist zulässig, wenn eine mindestens gleichwertige Abschirmung des Lärmes bewirkt wird. Bei Inanspruchnahme der optionalen Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes ist eine fußläufige Durchwegung zur Bergstraße zu berücksichtigen, auch hierfür sind Lageabweichungen der Lärmschutzwand zur Herstellung einer Lärmschutzwand zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 20b BauGB)

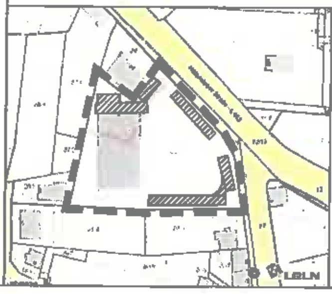
(1) Je 200 m² versiegelter Grundfläche ist ein einheimischer, standortgerechter, mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

(2) 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. Nisthilfen sind von einer sachkundigen Person aufzuhängen, sobald der Discountmarkt errichtet worden ist und für die Dauer von 15 Jahren hängen zu lassen. Die Nisthilfen sind mindestens einmal jährlich vor der Brutsaison zu überprüfen, ggf. zu reinigen, bei Beschädigungen zu reparieren und bei Verlusten zu ersetzen.

§ 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 geneigten 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 die im Plan schraffiert gekennzeichneten, befestigten Stellplatz- und Zufahrtsflächen im Umfang von 600 m² 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 der zu entsiegelnden 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
Maßnahmenflächen für den Rückbau und die Anpflanzungen gem. § 7 schraffiert

Maßstab 1: 2.000

LGLN

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

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

SO	sonstiges Sondergebiet für nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
0,6	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 (§ 18 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 - zwingend erforderlicher Bereich gemäß § 4 Satz 1 der textlichen Festsetzungen
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand - optionaler Bereich bei Erfordernis
St	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise zu den einzuhaltenden Bestimmungen des Artenschutzrechtes:

- 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 Haus- rotschwanz., 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.03.2017 (Nds. GVBl. S. 90) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassungen 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
Flur: 2, 26
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 09 /14). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5)

Magdeburg, den

Dietmar Hoermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Imbshausen, den

Funke - Architekt für Stadtplanung

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 28.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt Elmstraße/Bergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 dem 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 20.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2015 bis einschließlich 27.05.2015 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 16.09.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Schöningen hat den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan aufgrund einer Unwirksamkeit mit den Zielen der Raumordnung am 27.09.2016 aufgehoben.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 dem 2. 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 04.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2020 bis einschließlich 16.04.2020 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

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"

Satzung
Juli 2020

Maßstab: 1 : 1000

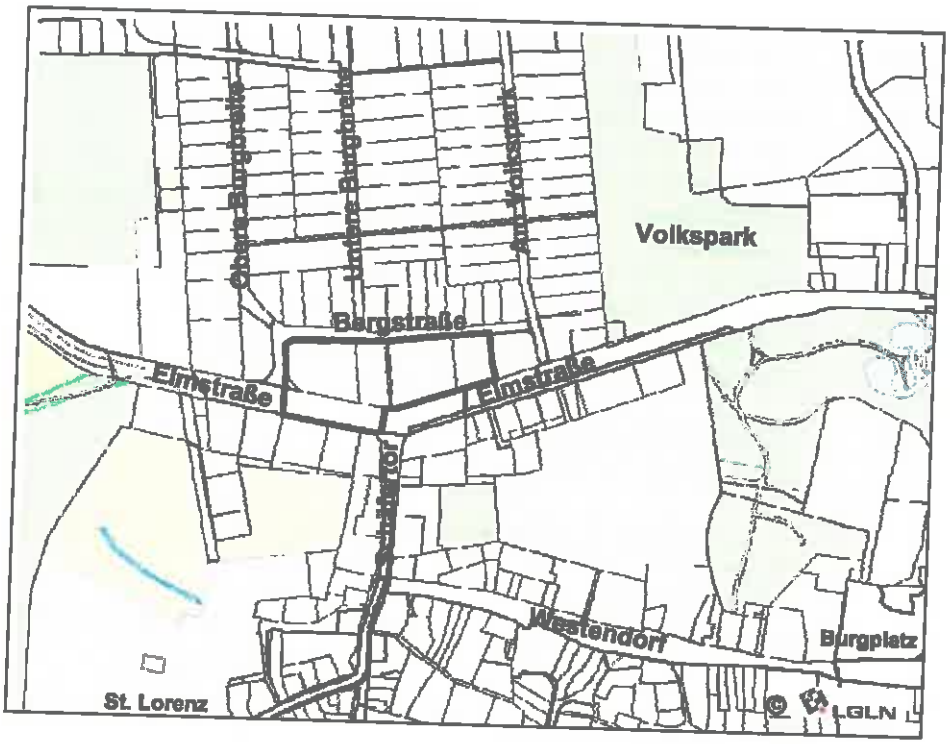
Lage im Raum

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

Anlage 4

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Bebauungsplan
"Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"
Satzung – Juli 2020



Lage in der Stadt Schöningen

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

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	7
3.4.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
3.5.	Gründungsbedingungen, Topografie	7
3.6.	Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen	8
4.	Begründung der Festsetzungen	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
4.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.5.	Öffentliche Verkehrsflächen	12
4.6.	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen des Artenschutzes	12
4.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	13
4.8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.9.	Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Kompensationsmaßnahme	14
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	15
6.1.	Erschließung	15
6.2.	Wirtschaftliche Belange, Belange der verbrauchernahen Versorgung	17
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.4.	Private Belange	21
6.5.	Öffentliche Auslegung des Planes	22
7.	Flächenbilanz	23
8.	Umweltbericht zum Bebauungsplan	24

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S.190)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S.113)

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 hat in Schöningen bis 2017 zwei Märkte in der Hötensleber Straße und am Einkaufszentrum in der Hoiersdorfer Straße betrieben. Im Zuge einer wettbewerbsfähigen Ausrichtung des Unternehmens waren aufgrund des mit einem Einwohnerrückgang verbundenen demografischen Wandels in Schöningen betriebliche Umstrukturierungen durch die Konzentration auf einen Standort erforderlich. Im Rahmen dieser Veränderungen wurde zunächst der in Stadtrandlage gelegene Standort Hoiersdorfer Straße geschlossen. Der weiter betriebene Standort Hötensleber Straße ist zwar in die Ortslage integriert, er liegt jedoch in einem Gebiet, das bezüglich der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes bereits durch den neu errichteten Penny Markt bedient wird. Die Fläche ist nicht erweiterbar.
Der vorstehende Sachverhalt war Anlass für die Stadt Schöningen, grundsätzliche Fragen einer zukünftigen Versorgungsstruktur des Stadtgebietes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der 18. und 20.Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Aufgrund der derzeitigen Unterversorgung des Nordwestens des Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde der Standort Elmstraße / Bergstraße für eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment favorisiert. Die durch die Stadt angestrebte Sicherstellung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung im Westen und Nordwesten des Stadtgebietes kann über reine Gebietsversorger nicht mehr erreicht werden, da das Gebiet aufgrund der geringeren Siedlungsdichte kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen reinen Gebietsversorger bietet.

Die Ansiedlung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bietet sich als eine geeignete Lösung des Versorgungsdefizites an, da der Standort den betrieblichen Standortansprüchen von Discountmarktbetreibern entspricht. 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 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. 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 entsprach bisher einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen ist in der Umgebung teilweise von reinen Wohngebieten auszugehen, deren Prägung in das Plangebiet hineinwirkt. In reinen Wohngebieten sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner nur ausnahmsweise zulässig. Vorliegend nimmt der geplante Discountmarkt eine Größe der Flächen in Anspruch, bei der nicht mehr von einer Ausnahme im Rahmen der Gebietsprägung ausgegangen werden kann. Die Stadt Schöningen verfolgt das Planungsziel, den Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu sichern. Dieses städtebauliche Ziel soll über die Festsetzung eines Sondergebietes für nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des § 11 Abs.2 BauNVO erfolgen.
Der Bebauungsplan dient überwiegend 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 für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schöningen vom 25.06.2013 eingeleitet. Es erfolgte ein erstes Planverfahren nach § 13a BauGB in den Jahren 2014/2015. Aufgrund der Einstufung der an der Bergstraße benachbarten Grundstücke als reines Wohngebiet wurde das Verfahren im Jahr 2016 wiederholt. Die Entwürfe

des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2016 bis zum 27.05.2016 öffentlich ausgelegen. Am 16.06.2016 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit Beschluss vom 02.03.2017 hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 16.06.2016 als unwirksam erklärt, da der Bebauungsplan gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Das Verfahren muss somit mit einer zielkonformen Planung wieder aufgenommen werden. Die Zielkonformität kann dadurch erreicht werden, dass der Umfang der Verkaufsfläche so reduziert wird, dass es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der den Steuerungen des Integrationsgebotes der Landesraumordnungsprogrammes unterliegt. Auf dieser Grundlage wird das Verfahren mit einem 3. Entwurf erneut aufgenommen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet war bis zum Abbruch der Gebäude im Jahr 2016 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 Netz GmbH.
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, geschädigte Pyramideneichen (Quercus robur fastigiata), die teilweise 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 und 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.

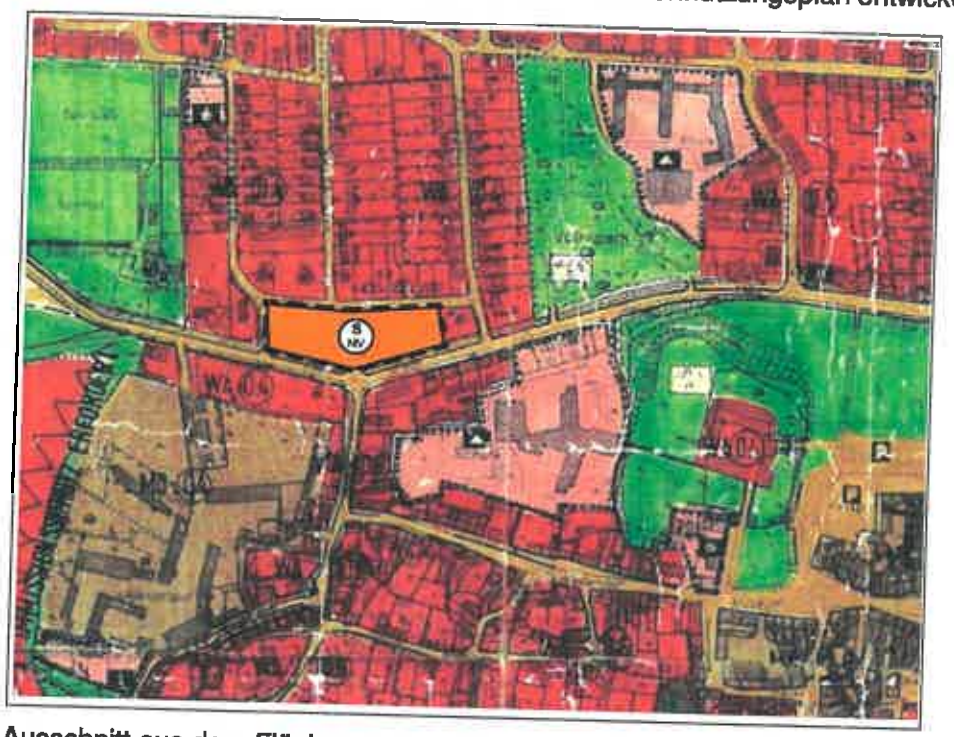
3.2. Regional- und Landesplanung

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 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in einem bisher unterversorgten Teilbereich des Stadtgebietes.
Gemäß den bisher 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 Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen in der Fassung der 18.Änderung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel Discountmarkt dar. Aufgrund des Beschlusses des OVG Lüneburg vom 02.03.2017 ist von einer Rechtswidrigkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes auszugehen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch die 20. Änderung erneut geändert.
Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 20. 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 Planungsfläche stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk und aus dem Zechstein 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 100 Meter entfernt) 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 bei der Stadt Schönigen aus der Stellungnahme des LBEG zu entnehmende Tabelle herangezogen 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 5 Meter. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 Meter für den Bemessungsfall angesetzt werden. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 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. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden.

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 nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes 800 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs.2 BauNVO setzt voraus, dass der planerische Wille der Stadt "sich keinem der in §§ 2 bis 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und ... sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt" (BVerwG Urt. vom 29.09.1978 4C 30.76). Dies ist vorliegend gegeben. Planungsziel der Stadt Schöningen ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche für einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, um das im Nordwesten von Schöningen bestehende Defizit an Angeboten nahversorgungsrelevanter Sortimente zu decken. Andere Standorte, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind und die Chance haben, durch Betreiber von Discountmärkten angenommen zu werden, sind in diesem städtischen Bereich nicht vorhanden.

Eine Prüfung hat ergeben, dass sich der Festsetzungszweck nicht mit auf die Baugebietstypen nach § 2 bis 9 BauNVO gestützten Festsetzungen erreichen lässt. Bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, ergibt sich die allgemeine Zweckbestimmung daraus, dass die beiden Hauptnutzungsarten von einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit geprägt sind (BVerwG Urteil vom 28.04.1972 – 4 C 11.69; Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34.86, NJW 1988, 3168 = BeckRS 9998, 164723; Beschl. vom 11.04.1996 – 4 B 51.96, ZfBR 1997, 51 = FHOeffR 48 Nr.724). Dies bedeutet eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung (BVerwG Beschl. vom 25.11.1985 – 4 B 202.85, NVwZ 1986, 469 = BeckRS 9998, 45770; Urteil vom 21.02.1986 – 4 C 31.83, ZfBR 1986, 147 = BeckS 9998, 45850). Keine der beiden Hauptnutzungen darf völlig verdrängt sein, keine der beiden Hauptnutzungsarten darf in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit "übergewichtig" in Erscheinung treten. Ist in dem Bebauungsplangebiet wie hier räumlich gar keine Wohnnutzung möglich, so kann kein Mischgebiet festgesetzt werden. Dasselbe gilt für ein urbanes Gebiet.

Da Einzelhandel eine gewerbliche Nutzung darstellt, käme die Darstellung eines Gewerbegebietes in Betracht. Planerisches Ziel der Stadt Schöningen ist aber nicht die Zulassung allgemeiner gewerblicher Nutzungen (die angrenzend an ein WR-Gebiet äußerst problematisch wäre), sondern die Ermöglichung eines Nahversorgers für bislang unterversorgte Teile des Gemeindegebietes. Zwar könnten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs.5 und 8 BauGB beschränkt werden. Festsetzungen nach § 1 Abs.5 und 9, die im Ergebnis in einem Gewerbe- oder Industriegebiet durch Ausschluss aller anderen Arten von Gewerbebetrieben als der beabsichtigten Art zur Folge hätte, wären allerdings regelmäßig unzulässig (→ § 1 Rn.74, → § 6 Rn.13). Mit Rücksicht darauf kann die Festsetzung eines Sondergebiets gerechtfertigt sein, wenn

durch Festsetzung eines Baugebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bestimmten Gewerbebetrieb, der die dargelegten städtebaulichen Besonderheiten aufweist, geschaffen werden sollen. (EZBK, a.a.O.; König/Roeser/Stock, BauNVO, § 11 Rn.5a; Ziegler in Kohlhammer-Komm., BauNVO, § 11 Rn.29). So auch das OVG Münster, Beschluss vom 20.01.2015 – 2 A 2327/13 –, juris Rn.18: Mit der ausschließlichen Nutzung eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes durch Einzelhandelsbetriebe wird die Variationsbreite der durch § 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen deutlich verfehlt. Insofern ist die Festsetzung von Sondergebiet erforderlich.

Die Festsetzung von Sondergebiet für Discountmärkte mit einer Flächenbegrenzung unter 800 m² Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den aktuell üblichen Bedürfnissen der Discountmarktbetreiber. Eine größere Verkaufsfläche wurde jedoch oberverwaltungsgerichtlich nicht als mit den Zielen der Raumordnung verträglich eingestuft. Die Sicherung der Einhaltung der Begrenzung auf nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe wird durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² erreicht. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 4C 10.4 sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Dies wird durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes wirksam ausgeschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche auf der einschließlich der Stellplätze nur ein Discountmarkt sachgerecht angeordnet werden kann, gleichwohl ist die Beschränkung auf einen Markt nicht Gegenstand der Festsetzungen. 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 in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen würde. Eine stärkere Reglementierung des geplanten Discountmarktes bezüglich seiner Sortimentsgestaltung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Die Verträglichkeit der Festsetzung mit dem zentralen Versorgungsbereich wurde gutachterlich nachgewiesen (GMA fachgutachterliche Stellungnahme vom 21.07.2020).

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% 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 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eignen sich in der Regel nur eingeschossige Gebäude. Höhere Gebäude sind nicht erforderlich und für den Discountmärkte 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 m ü. NHN, 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 zu gewährleisten, dass die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegte Lage des Baukörpers und der Stellplätze durch das Vorhaben umgesetzt wird.
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 zu sichern, dass die Anordnung entsprechend den Berechnungen der Schallimmissionsprognose erfolgt. 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 20 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. Die örtliche Prüfung hat jedoch ergeben, dass das Sichtdreieck für die Haltesicht ohne Einschränkung durch die Bäume gewährleistet ist. Weiterhin ließe sich noch nicht zuverlässig einschätzen, inwieweit es für die Linksabbieger aus dem Schäfertor auf die Landesstraße L 652 zu erhöhten Wartezeiten kommt. 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, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

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, Maßnahmen des Artenschutzes

Um für das Planvorhaben eine angemessene Begrünung des Gebietes zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass je 200 m² 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.

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung von Gehölzen gehen Brutstätten für Vögel verloren. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen sind die Anbringung und 15-jährige Erhaltung und Pflege von Nistkästen vorgesehen. Langfristig soll auch die artenschutzrechtliche Bedeutung der Bäume durch die festgesetzten Neupflanzungen ersetzt werden.

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

Für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose vom 15.02.2019 (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen) vor. Aufgrund der Reduktion der Verkaufsfläche tritt nach der der Prognose zugrunde gelegten bayrischen Parkplatzlärmstudie eine deutliche Minderung der Nutzungsfrequenz der Stellplatzanlage gegenüber den bisherigen Berechnungen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m² auf. Hierdurch kann auf die noch im 2. Bebauungsplanentwurf vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Stellplätze an der Bergstraße voraussichtlich verzichtet werden. Die Schalimmissionsprognose berücksichtigt die verwaltungsgerichtliche Einstufung der Grundstücke nördlich der Bergstraße als reine Wohngebiete. Der Schallgutachter weist nach, dass ein Discountmarkt der vorgesehenen Größe immissionsschutzrechtlich im Plangebiet umsetzbar ist.
Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den Gebäuden der Bergstraße erfordert die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 Metern entlang des Anlieferbereiches. Diese Lärmschutzwand wurde als beidseitig schallabsorbierende Lärmschutzwand in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Unter Pkt. 8.4 des Umweltberichtes ist festgesetzt, dass nach einem Jahr eine Überprüfung der Einhaltung der Werte durch Lärmmessungen und auf Anforderung der unteren Immissionsschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten Lärmmessungen durchzuführen sind. Sollte eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Für diesen Zweck wurde eine optionale Fläche für die Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes zur Bergstraße festgesetzt

4.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Funktionsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben am Standort sind inzwischen ausgeführte 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 erforderlich, 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 Meter 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 vorgesehen. 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. Weiterhin wurden in der Planzeichnung die zu entsiegelnden Flächen gekennzeichnet.

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 3 m / 70 m 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 Netz GmbH 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 Netz GmbH 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 Netz GmbH 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 Technik GmbH 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 Technik GmbH 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 verbrauchernahen Versorgung

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. Die 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, in einem Bereich der bisher unterversorgt ist, anzusiedeln, um Versorgungsmöglichkeiten auch für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen 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 Discountmärkte 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 des Discountmarktbetreibers begrüßt, einen Standort aus einem Gebiet, in dem ein zweiter Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment vorhanden ist, in einen unterversorgten Bereich in Innenstadtnähe zu verlegen. 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	Wertfaktor	Wertpunkte
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*	durchschnittlich	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 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 m^2 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. Die betreffenden Flächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 m^2 Fläche im Siedlungsbereich von Schöningen kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht verwiesen. Trotz der Erhaltung der Bäume an 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 und 15 jährige Erhaltung und Pflege von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten Neupflanzungen ersetzt 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. Punkt 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 ermöglicht 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 Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) 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 vermieden werden. Der

Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten 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.
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 Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Für diesen Zweck wurde eine optionale Fläche für die Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes an der Bergstraße festgesetzt
Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen. Ihre Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig, da diese Festsetzungen keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen.

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 und Elmstraße 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 Versorgung mit

Waren des täglichen Bedarfes 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. Bei einem den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den ergänzenden Bedingungen der Schallimmissionsprognose entsprechenden Vorhaben werden alle maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Die Beeinträchtigungen bleiben damit unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen.
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 am Anlieferbereich, die einschließlich der Aufschüttung an ihrem östlichen Ende eine Höhe von ca. 5,7 Metern über dem Straßenniveau erreicht. 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. Öffentliche Auslegung des Planes

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird den Bürgern Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf gegeben.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	8.597 m²
• Sondergebiet Nicht großflächiger Einzelhandel	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	24
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	27
8.3.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
8.4.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	38
8.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes:

- Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an einem zentrumsnahen Standort in Schöningen

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Errichtung von Discountmärkten mit 800 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 der Anlieferung 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 Discountmärkte	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, geschädigte Pyramideneichen (Quercus robur fastigiata), die 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 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.

- <u>Schutzgut Boden</u>

  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.

- Schutzgut Wasser

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

Grundwasser:
Das Plangebiet ist Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet derzeit nicht statt. Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Schöningen. Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund des Abstandes von

der Bodenoberfläche und der Bodeneigenschaften nur gering geschützt. Es liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Stark grundwassergeprägte Vegetationsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine intensiven Wechselbeziehungen zum Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bestehen. Insgesamt stellt das Grundwasser ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

- Schutzgut Landschaftsbild

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

- Schutzgut Klima

  Das Plangebiet gehört zum Großklima des 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 auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte vor. 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 von Discountmärkten 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.

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) 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 vermieden werden. Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten 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. 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.
Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen.

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 jedoch innerhalb der für den jeweiligen Baugebietstyp anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen.
Durch den dem plangegenständlichen Vorhaben zuzurechnenden 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. Eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord ist gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

  Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße voraussichtlich nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Birken, ein Ahorn und vier Pyramideneichen 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 m² 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 und 15 jährige Erhaltung und Pflege von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten Neupflanzungen ersetzt werden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

  Es erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 m² für Gebäude und 472 m² für Wege (gesamt 1.715 m²) auf insgesamt ca. 5.545 m² für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberfläche 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 Straße 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 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 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.

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

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

- 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 Anlieferung zur Bergstraße
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Festsetzung, dass je 200 m² 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 m² vorzusehen
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen u. Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22

2. Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

   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. Beauflagung im Baugenehmigungsverfahren

   Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden.

c) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wurde bereits 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. Die mangelhafte Versorgung der Bevölkerung mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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 von Discountmärkten 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 Discountmärkte 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 Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten.

8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung eines Discountmarktes mit bis zu 800 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.

- <u>Schutzgut Mensch</u>

  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 Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) 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 vermieden werden. Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten 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.
Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen.
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 jedoch innerhalb der für den jeweiligen Baugebietstyp anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen.
Durch den dem plangegenständlichen Vorhaben zuzurechnenden 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. Eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord ist gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll.

- <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 m² 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 nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

  Es erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 m² für Gebäude und 472 m² für Wege (gesamt 1.715 m²) auf insgesamt ca. 5.545 m² 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 Straße 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 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 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 Bebauungsplan

- 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 Anlieferung zur Bergstraße
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Festsetzung, dass je 200 m² 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 m² vorzusehen
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen u. Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22

Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

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.

Beauflagung im Baugenehmigungsverfahren

Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wurde bereits 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. Die mangelhafte Versorgung der Bevölkerung

mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Baugebiete im Nordwesten des Zentrums würde nicht behoben. Dies führt zu erhöhten Fahrzeugbewegungen und damit zu erhöhtem Schadstoffausstoß durch den Einkaufsverkehr. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet würde jedoch deutlich 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, Juli 2020