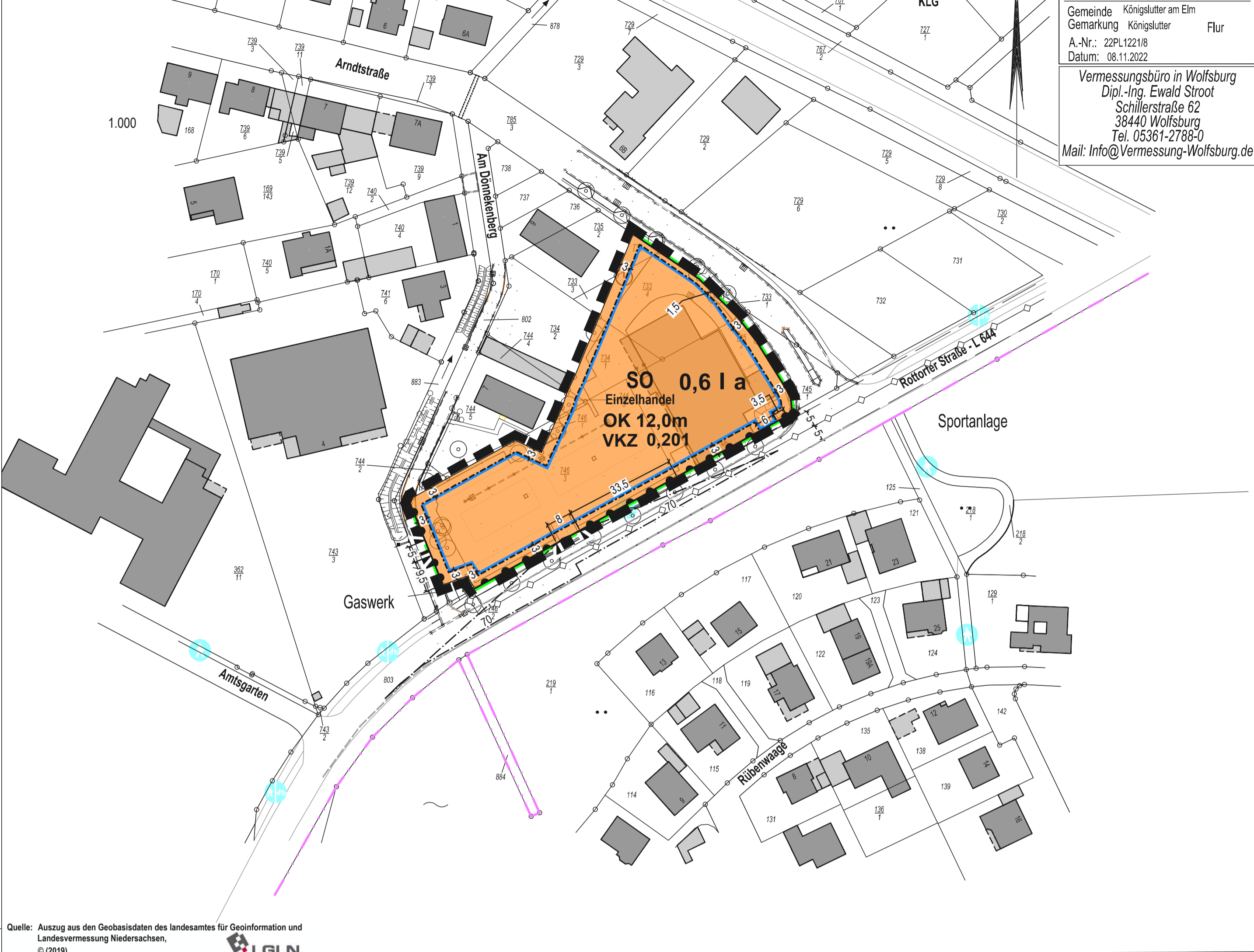




# **Stadt Königslutter**

## **Bebauungsplan Nr.49 "Rottorfer Straße"**

# Planzeichnung 1:1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2019) LGLN

## Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,6** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.5
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK 12,0m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.6 bis 2.8
  - VKZ 0,201** Verkaufsfläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1 bis 1.3
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich für Zu- und Abfahrt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.2
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Sichtfelder, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.1
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Gashochdruckleitung, unterirdisch, Schutzstreifen 2x 5m
  - Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

Königslutter, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2022 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2022). 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. \*)  
\*) Unzutreffendes bitte streichen

### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. .... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Wolfsburg, den .....  
.....  
(Amtl. Vermessungsingenieur)

Königslutter, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB  
Weisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.  
Königslutter, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

Braunschweig, .....  
.....  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.12.2022 bis 20.01.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königslutter, den .....  
.....  
(Bürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  - In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Lebensmittel-Einzelhandel für die Nahversorgung mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,201 (dies entspricht bis zu ca. 1.000 m² Verkaufsfläche). Die Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente darf hierzu 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten (Zur Zuordnung sind die Sortimentslisten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königslutter am Elm - gem. Fortschreibung des EHK für die Stadt Königslutter am Elm (GMA: Sept. 2020) - heranzuziehen).
  - Bei Aufgabe eines Marktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment - gem. Fortschreibung des EHK für die Stadt Königslutter am Elm (GMA: Sept. 2020) - zulässig.
- Verkaufsflächenzahl/ Verkaufsfläche**
  - Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
  - Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht die reinen Lagerflächen oder die Bereiche der handwerklichen und sonstigen Vorbereitung der Waren.

In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind des Weiteren folgende Nutzungen zulässig:

  - Park- und Stellplätze.
  - In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Errichtung eines Pylons, einer Plakattafel für Produktwerbung und 5 Fahnenmaste für Werbezwecke zugelassen.
  - Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an dem für den Verkauf bestimmten Hauptgebäude oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb des Gebäudes zur Eigenwerbung des Händlers zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

  - Es gilt die offene Bauweise.
  - Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

**Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)**

  - An der südlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der Rottorfer Straße (L 644) werden folgende Nebenanlagen explizit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen: Werbeanlagen, Abstell- und Ausgabeböden für Einkaufswagen sowie Fahrradständer.

**Park- und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 17 BauNVO und 23 BauNVO)**

  - In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Errichtung von Park- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
 

**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO)**

  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
  - Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der vorhandenen Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) der Rottorfer Straße (L 644).
  - Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. ist nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Immissionschutz erfolgen auf der Grundlage des Schallgutachtens von Bonk - Maire - Hopmann (BMH): *Schalltechnische Untersuchung zur Neuerrichtung eines Aldi Marktes in Königslutter*; Garbsen, Aktualisierung August 2022. Die Aussagen und Annahmen in diesem Gutachten beziehen sich auf die Untersuchung des konkreten Vorhabens einer Standorterweiterung und -entwicklung. Ungeachtet dessen, gilt die Einhaltung der nachfolgenden Immissionsrichtwerte für jedwede Nutzung im Plangebiet.

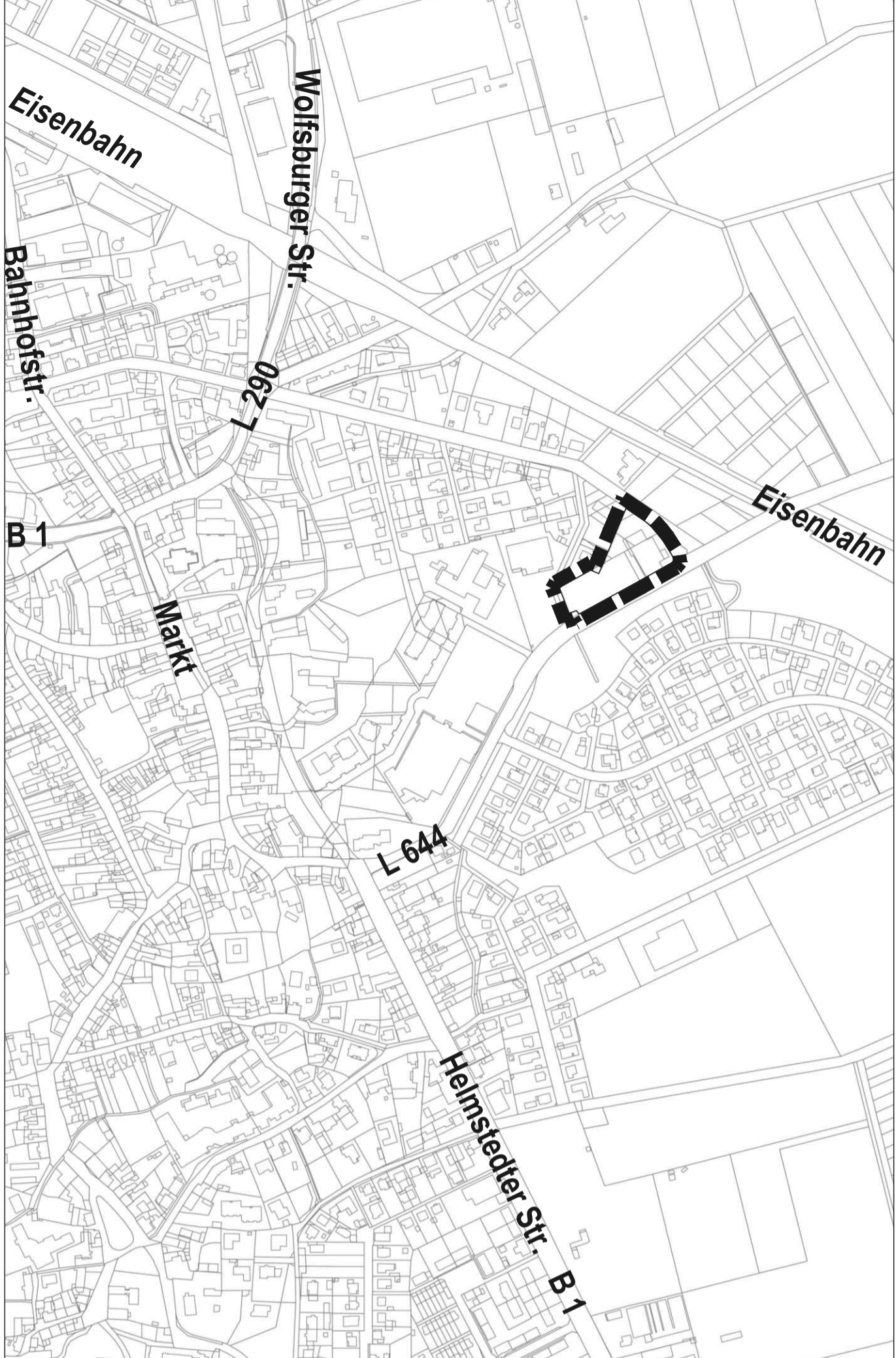
  - Warenanlieferungen in dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.
  - Zulässig sind Vorhaben in dem Plangebiet, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Aufpunkten weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) in Summe der Betrachtung überschreiten:

Aufpunkte	Immissionsrichtwerte (IRW) tags und nachts in dB(A)	
	IRW, tags	IRW, nachts
1a Am Dönnekenberg 7 Südwest-Seite	60	45
1b Am Dönnekenberg 7 Nordostseite	60	45
2 Am Dönnekenberg 9 Südwest-Seite	60	45
3 Rübenwaage 13 Nordwestseite	55	40
4 Rübenwaage 15 Nordwestseite	55	40
5 Bebauung Arndtstraße Südwestseite	60	45

  - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)**
    - Für das Plangebiet kann die bestehende Regenwasserkanalisation höchstens einen Abfluss von 18,8 Litern Niederschlagswasser pro Sekunde aufnehmen.
    - Versiegelungen durch Dach- und Fahrfächen reduzieren die abflussmindernde Wirkung der Flächen. Das Niederschlagswasser kann nicht versickert werden, es ist daher zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben.
    - Zur geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Retentionsräume (z. B. Zisterne(n) mit Zwangsentleerung, Becken, Staurohre, Kanäle und Schächte) im Umfang von insgesamt mindestens 80 m³ anzulegen.
  - Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
    - Die als Sichtfelder gezeichneten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
    - Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Gewährleistung der Verkehrsqualität zusätzlich zur Ein- und Ausfahrt an der Rottorfer Straße eine weitere Befahrungsmöglichkeit sicherzustellen.
- Hinweis:**  
Die Nutzung der Park- und Stellplätze zu den Schutzzeiten (23.00 Uhr bis 05.00 Uhr) ist durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber auszuschließen.

# Übersicht 1:5000



**Stadt Königslutter**  
Bebauungsplan Nr.49 "Rottorfer Straße"



Lageplan Maßstab 1: 1.000  
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Königslutter am Elm  
Gemarkung Königslutter Flur  
A.-Nr.: 22PL1221/8  
Datum: 08.11.2022

Vermessungsbüro in Wolfsburg  
Dipl.-Ing. Ewald Stroot  
Schillerstraße 62  
38440 Wolfsburg  
Tel. 05361-2788-0  
Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

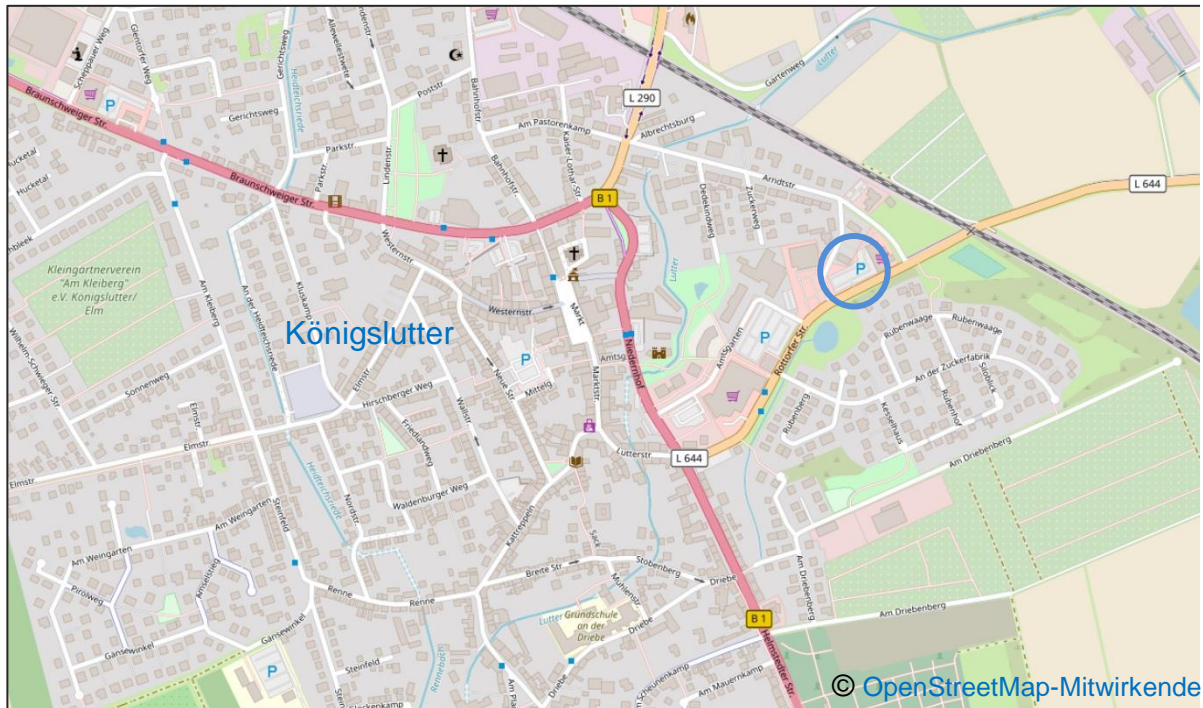


**Stadt Königslutter**  
**Bebauungsentwurf Nr.49 "Rottorfer Straße"**

# Begründung mit Umweltbericht

Stand: § 10 (3) BauGB

## Bebauungsplan Nr. 49 „Rottorfer Straße“



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Teil I - Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
2.1.1 Allgemein	4
2.1.2 Plangebiet	6
2.2 Flächennutzungsplan	18
2.3 Bebauungspläne	18
2.4 Landschaftsplanung	18
<b>3. Planinhalt</b>	<b>19</b>
3.1 Erschließung / Ruhender Verkehr	21
3.2 Ver- und Entsorgung	23
3.3 Immissionsschutz	24
3.4 Grünordnung	27
3.5 Altlasten / Abwurfkampfmittel	27
3.6 Denkmalpflege	28
3.7 Vorbeugender Brandschutz	28
<b>4. Hinweise aus Sicht der Fachplanung</b>	<b>28</b>
<b>5. Ablauf des Planverfahrens</b>	<b>32</b>
<b>6. Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>33</b>
6.1 Planungsziel	33
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	33
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>36</b>
<b>Teil II - Umweltbericht</b>	<b>37</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>37</b>
1.2 Ziele des Umweltschutzes	37
<b>2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>38</b>
2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
2.2 Wechselbeziehungen	41
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zur Kompensation	42
<b>3. Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>44</b>
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>45</b>
<b>5. Zusätzliche Angaben</b>	<b>45</b>

5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	45
5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	47
<b>6. Quellenangaben</b>	<b>48</b>
<b>7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>8. Verfahrensvermerk</b>	<b>50</b>
Anlage 1: Sortimentsliste gem. Fortschreibung EHK Königslutter	
Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche	

## Teil I - Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 49 „Rottorfer Straße“ der Stadt Königslutter am Elm hat ein Grundstück in der Kernstadt von Königslutter an der L 644 zum Gegenstand.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Neuaufstellung und Modernisierung eines Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel erforderlich, da der Marktstandort mit der Erneuerung die Regelvermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel im Sinne der Raumordnung überschreitet. In einem parallel laufenden Verfahren wird die Darstellung des Flächennutzungsplans analog zum Bebauungsplan von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche geändert. Damit werden dem Entwicklungsgebot entsprechend die Festsetzungen im Ergebnis aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entwickelt sein.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches führt die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im Umweltbericht gefunden hat.

### 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

#### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

##### 2.1.1 Allgemein

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

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

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

---

<sup>1)</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2022*; Hannover

<sup>2)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Nordosten des Stadtgebietes besteht Anschluss an das bundesdeutsche bzw. europäische Fernstraßennetz.

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

Geprägt wird das Stadtgebiet unter anderem stark von den natur- und landschaftsschutzfachlichen Festlegungen, die ihre zentralen Ursprünge in den Höhenzügen, Erhebungen und Niederungen haben. Dementsprechend sind die Höhenzüge Elm, Dorm und das Waldgebiet Sundern als FFH-Gebiete sowie die Naturschutzgebiete (NSG) Rieseberg, das Rieseberger Moor und der Lutterlandbruch als Natura-2000-Gebiete (Z Kap. III 1.3 (1)) in den raumordnerischen Festlegungen enthalten. Teilweise werden diese überlagert durch Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z Kap. III 1.4 (6)/ (8)), Vorranggebiete für die ruhige Erholung (Z Kap. III 2.4 (4)) sowie Vorbehaltsgebiete für den Wald (Grundsätze der Raumordnung (G) Kap. III 2.2 (4)). Daran anschließend laufen die Gebiete häufig in abgeschwächter Form als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (G Kap. III 1.4 (9)) und die Erholung (G Kap. III 2.4 (5)) in Richtung der Siedlungsstellen aus.

Im Norden und Süden des Stadtgebietes befinden sich die Landschaftsschutzgebiete Elm und Mittlere Schunter welche ebenfalls Grundlage umfangreicher Ausweisungen von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, für die ruhige Erholung sowie von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft und der Erholung darstellen.

Die Schunter ist das größte Fließgewässer in Königslutter, sie durchfließt als Zufluss der Oker das Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten. Die Niederungen sind im Umfang der Überschwemmungsgebiete als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z Kap. III 2.5.4 (4)) enthalten. Weitere relevante Fließgewässer im Stadtgebiet stellen die Uhrau, die Lauinger Mühlenriede, die Lutter und die Heidteichsriede sowie die Scheppau dar, welche zwischen Groß Steinum und Beienrode, in Beienrode, Ochsendorf und Glentorf in die Schunter münden. Die Niederungsbereiche der Uhrau und der Scheppau sind überwiegend als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz (G Kap. III 2.5.4 (9)/ (10)) in den Darstellungen enthalten.

Südlich der Kernstadt befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Lutterspring. Dieses und das bereits aufgehobene Trinkwasserschutzgebiet Puritzmühle sind zudem noch als Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung (Z Kap. III 2.5.2 (6)) enthalten. Die Darstellungen der Vorranggebiete sind dabei deutlich umfangreicher als die Schutzgebietsabgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes Lutterspring und des ehemaligen Trinkwasserschutzgebietes Puritzmühle. Da Grundlage für die Festlegung das regionale Raumordnungsprogramm 1995 bildet, könnten mittlerweile geänderte Abgrenzungen zu der Abweichung geführt haben oder die in den Gebieten enthaltenen, zusätzlichen Flächen tragen auf andere Weise vorrangig zur Deckung des Trink- und Brauchwasserbedarfs bei. An die Vorranggebiete schließen sich zudem Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung (G Kap. III 2.5.2 (7)) an, diese dienen der grundsätzlichen Sicherung bedeutender Wasservorkommen für die zukünftige Versorgung. Der Bedeutung für die Trinkwassergewinnung entsprechend befinden sich in Lelm, am Lutterspring, am Rieseberg sowie südlich von Sunstedt Vorrangflächen für Wassergewinnungsanlagen (Z Kap. III 2.5.3 (1)).

Entlang der Bundesstraße 1 werden umfangreiche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebunden Ertragspotentials (G Kap. III 2.1 (6)) und



III 3 (3)) ausgewiesen. Die Ackerflächen verfügen hier in der Regel über mittlere bis äußerst hohe Ackerzahlen und werden daher grundsätzlich durch die Raumordnung für die Landwirtschaft gesichert. Die Vorbehaltsflächen umschließen die Ortslagen von Bornum, Lelm, Königslutter und Sunstedt nahezu vollständig.

Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung (Z Kap. III 2.3 (3)) bestehen nördlich und östlich von Uhry für Quarzsande und südwestlich von Königslutter für Naturwerkstein. Flächen für die grundsätzliche Sicherung bedeutender Rohstoffvorkommen (Vorbehaltsgebiete G Kap. III 2.3 (4)) werden zwischen Boimstorf und Glentorf für Ton, nordwestlich von Königslutter sowie südöstlich von Groß Steinum für Quarzsande durch den Regionalplan ausgewiesen.

Die Ortslagen werden als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesichert erfasst.

### 2.1.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage von Königslutter an der Rottorfer Straße (L 644). Es umfasst rd. 0,5 ha, die bereits mit einem Nahversorgungsmarkt bebaut sind und entsprechend genutzt werden. Der ansässige Lebensmittel-Discounter will sich modernisieren, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. Da im Zuge dessen die raumordnerische Vermutungsgrenze für Großflächigkeit überschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel notwendig.

Die Stadt verfolgt mit der Planung das Ziel, den städtebaulichen Rahmen für die anstehende Modernisierung und Vergrößerung des vorhandenen Marktes zu bereiten. Großflächige Handelsstandorte wären auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts am Standort nicht zugelassen (unbepannter Innenbereich). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und raumordnerische Beeinträchtigungen auf die Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, wird die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als vorhandener Siedlungsbereich ohne weitere Festlegungen enthalten. Durch die Rottorfer Straße verläuft eine Rohrfernleitung für Gas von der Kernstadt in die umliegenden Ortsteile (IV 3.3 (3) – Ziel der Raumordnung), diese wird von der Planung allerdings nicht berührt. Die westlich in einiger Entfernung verlaufende Schienentrasse ist als Vorrangfläche für eine Haupt-eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2) – Ziel der Raumordnung) in den Darstellungen des RROP enthalten. Beeinträchtigungen sind diesbezüglich ebenfalls nicht erkennbar, weitere Festlegungen bestehen nicht.

Grundsätzlich gehen von dem vorliegenden Bebauungsplan somit keine Beeinträchtigungen auf die zeichnerischen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen aus. Da es sich jedoch um die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsmärkte handelt, ist abschließend zu klären, ob die hier getroffenen Festsetzungen den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel entsprechen.

## Großflächiger Einzelhandel

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm 2020<sup>3)</sup> ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans mit dem bestehenden Markt als Ergänzungsbereich der Innenstadt geführt und gehört nicht zum zentralen Versorgungsbereich, für das konkrete Vorhaben – Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters – wurde daher eine zusätzliche Auswirkungsanalyse erstellt. Die Betriebe am Fachmarktstandort „Ergänzungsbereich Innenstadt“ übernehmen insbesondere im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Der bestehende, moderne Edeka Markt stellt sogar den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet dar und wird durch den Aldi-Discounter ergänzt. Hinzu kommt, dass das Gesundheitszentrum „Kö“ – ebenfalls in diesem Ergänzungsbereich gelegen – mit seinen Flächen im Segment Apotheken, Sanitätshäuser und anderen Gewerben der Gesundheitsdienstleistung eine wesentliche Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für Königslutter ausfüllt. Ergänzt werden diese Funktionen durch Bäckereien, Cafés, Immobilien- und Versicherungsdienstleister, div. Kioske und Bekleidungsgeschäfte. Grundsätzlich dient der Bereich an der Rottorfer Straße mit seinen rd. 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber nur der Ergänzung und Unterstützung der Innenstadt, er soll aber nicht in Konkurrenz zu dieser treten. Die verkehrliche Anbindung ist sowohl mit dem PKW als auch für den ÖPNV als gut zu bewerten. Um Synergie- und Kopplungseffekte zu verstärken, kann die Verknüpfung mit dem Innenstadtbereich aber noch verbessert werden.

Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus 2020 wird der Marktauftritt des in Rede stehenden Lebensmittel-Discounters nicht mehr als zeitgemäß eingestuft. Aus diesem Grund sowie unter Bezugnahme auf die zu geringe Verkaufsfläche wird eine Handlungsempfehlung zur Modernisierung und Erweiterung am Standort ausgesprochen, da auch die ursprünglich gewünschte Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich nicht umsetzbar ist (Seite 68 – 69 im Einzelhandelskonzept 2020):

*„Ursprünglich wurde für den bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Verlagerung in die Innenstadt von Königslutter angestrebt. Es standen und stehen allerdings noch immer keine geeigneten Flächen hierfür zur Verfügung. Für einen ursprünglich favorisierten Standort an der alten Stadtmauer im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Königslutter wurde die Fortentwicklung des Projekts 2018 nach Protesten aus der Bevölkerung seitens der Stadt eingestellt. Zudem standen dem Vorhaben denkmalschutzrechtliche Belange im geplanten Standort entgegen. Im Ergebnis besteht nun aufgrund der o. g. Erschwernisse im zentralen Versorgungsbereich zur Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittel-Discounters am vorhandenen Standort keine sinnvolle Alternative.“*

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kommt daher zu dem Ergebnis, dass zur Realisierung des Vorhabens – der Vergrößerung des Marktes auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Durch die geplante Modernisierung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters sollen die vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht für den Lebensmittel-Discounter eine Vergrößerung der

---

<sup>3)</sup> GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm; Hamburg; September 2020

Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> insgesamt auf maximal ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht auch dem im Rahmen der Auswirkungsanalyse betrachteten Vorhaben des Betreibers.

In Bezugnahme auf die Betrachtung des Vorhabens durch die Raumordnung überschreitet der Markt durch die geplante Modernisierung und Erweiterung dann die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsprojekten und ist gemäß dem Regionalem Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als raumbedeutsam zu beurteilen - Einzelhandelsgroßprojekt.

Es ist allerdings an dieser Stelle bereits darauf hinzuweisen, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen im vorliegenden Planfall keine Ausweitung des Sortiments einhergehen soll; aufgrund veränderter Ansprüche an Gebäudetechnik, Gestaltung der Verkaufsfläche, Spektrum an Verpackungsgrößen usw. wird für das gleiche Warenangebot mehr Marktfläche erforderlich. In der Auswirkungsanalyse werden die vorhabedingten Spezifikationen wie folgt beschrieben:

*„Ziel des Neubaus ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -Erweiterung ist hingegen nicht geplant.“*

Unter Bezugnahme auf den Zweck und der Aufgabenstellung der Bauleitplanung sind allerdings die Festsetzungen, und den Möglichkeiten die diese mit Hinblick auf die Einzelhandelsstrukturen eröffnen, hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den geltenden Bestimmungen abschließend hinsichtlich deren Zulässigkeit zu überprüfen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Das ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, darf angenommen werden, wenn es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen – *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 [...] Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt* – müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung kann jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO auch widerlegt werden. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wurde zur Umsetzung der Planung eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters erstellt, das im Weiteren als eine Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Effekte auf die Einzelhandelsstrukturen herangezogen wird. Im

Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Königslutter am Elm sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

### - Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Das für Königslutter relevante Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 legt in Königslutter am Elm ein Grundzentrum fest, dabei wird der Ortsteil Königslutter (Kernstadt) als zentrales Siedlungsgebiet definiert. In dieser Funktion soll Königslutter für die Bevölkerung des Verflechtungsraums zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Das RROP für den Großraum Braunschweig wird aktuell fortgeschrieben; es ist nicht davon auszugehen, dass für Königslutter zukünftig eine andere zentralörtliche Einstufung erfolgt.

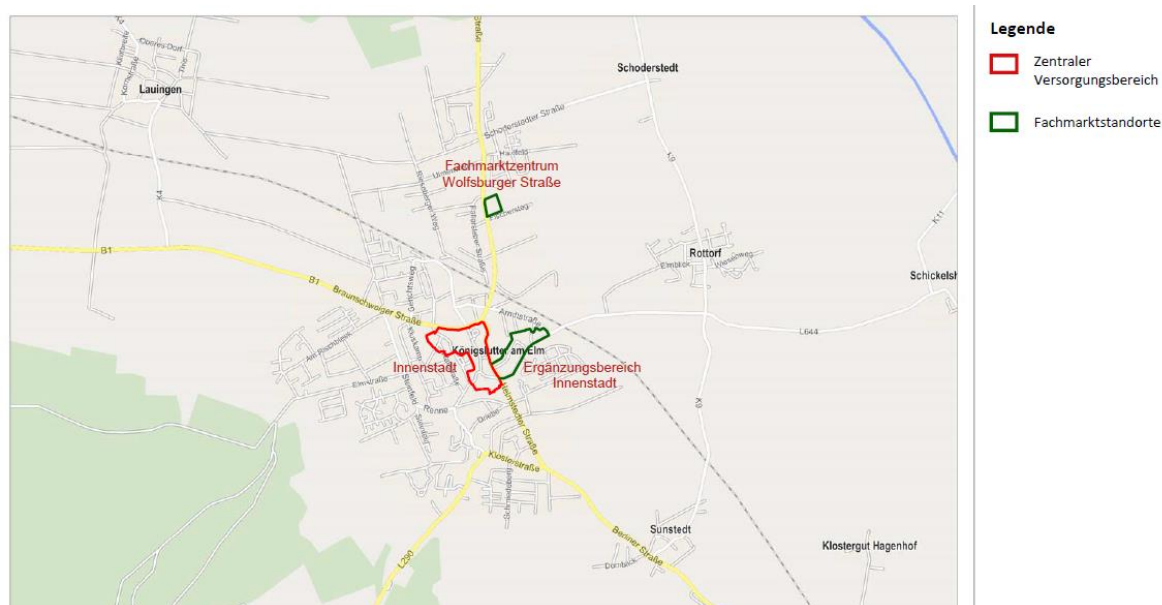
Der Standort des Marktes an der Rottorfer Straße liegt im Ortsteil Königslutter, der gemäß RROP für den Großraum Braunschweig als Grundzentrum ausgewiesen ist. Vor diesem Hintergrund sind großflächige Einzelhandelsbetriebe hier grundsätzlich zulässig.

Das Konzentrationsgebot gemäß LROP 2017 wird erfüllt.

### - Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit den Ergänzungsbereichen Rottorfer Straße und Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße stellt sich wie folgt dar:

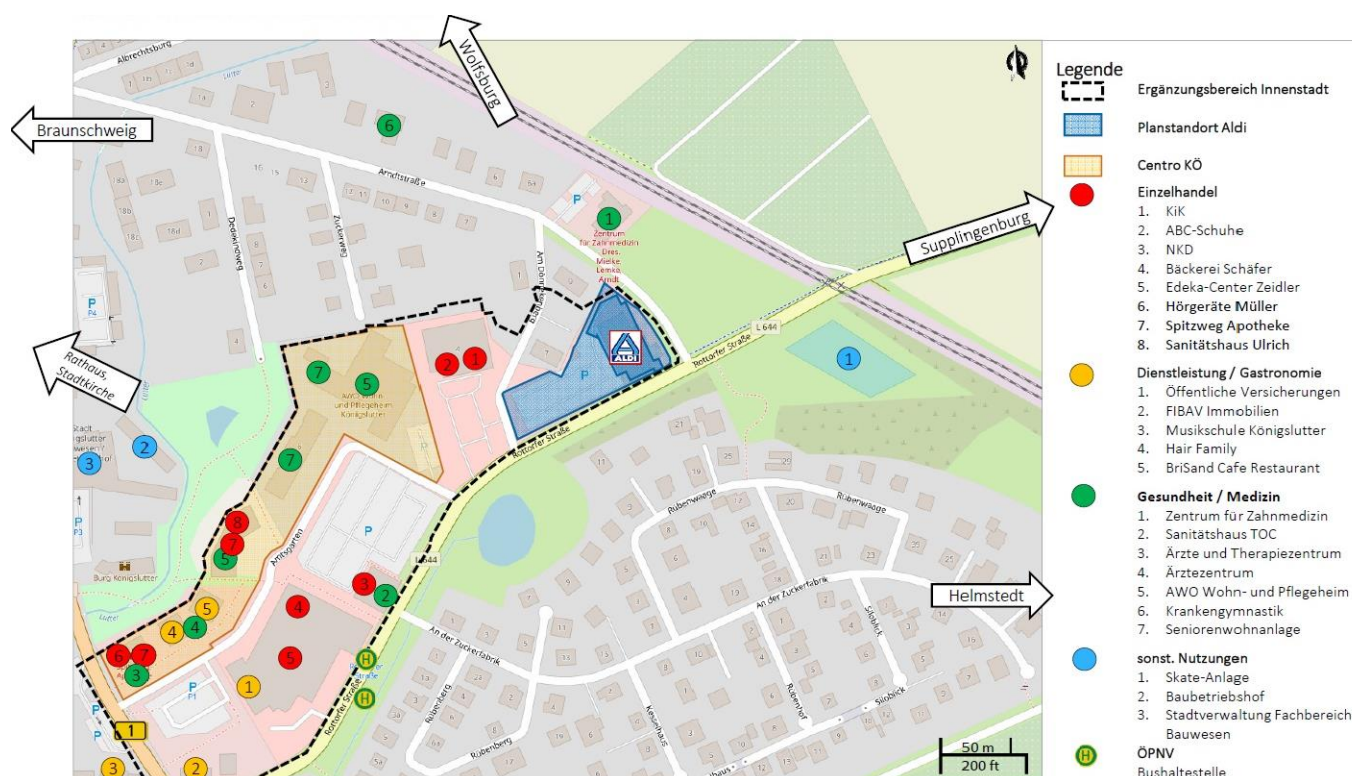


Quelle: GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm – Zentraler Versorgungsbereich

Das Integrationsgebot des LROP 2017 lässt großflächige Einzelhandelsprojekte nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu, die im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Darüber hinaus existiert eine Ausnahmeregelung, mit der Städte und Gemeinden die wohngebietsnahe Versorgung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes steuern können.

Der Bestandsstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Marktes liegt an der Rottorfer Straße, im Kreuzungsbereich mit der Arndtstraße, in rd. 600 m Distanz vom Zentrum der Stadt Königslutter.

Wie bereits oben beschrieben ist gemäß Einzelhandelskonzept die fachmarktgeprägte Handelslage integraler Bestandteil des sog. „Ergänzungsbereiches Innenstadt“. Auch wenn der Ergänzungsbereich nicht die förmlichen Anforderungen zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt, soll dieser eine unterstützende und ergänzende Funktion der Innenstadt übernehmen, ohne in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt treten:

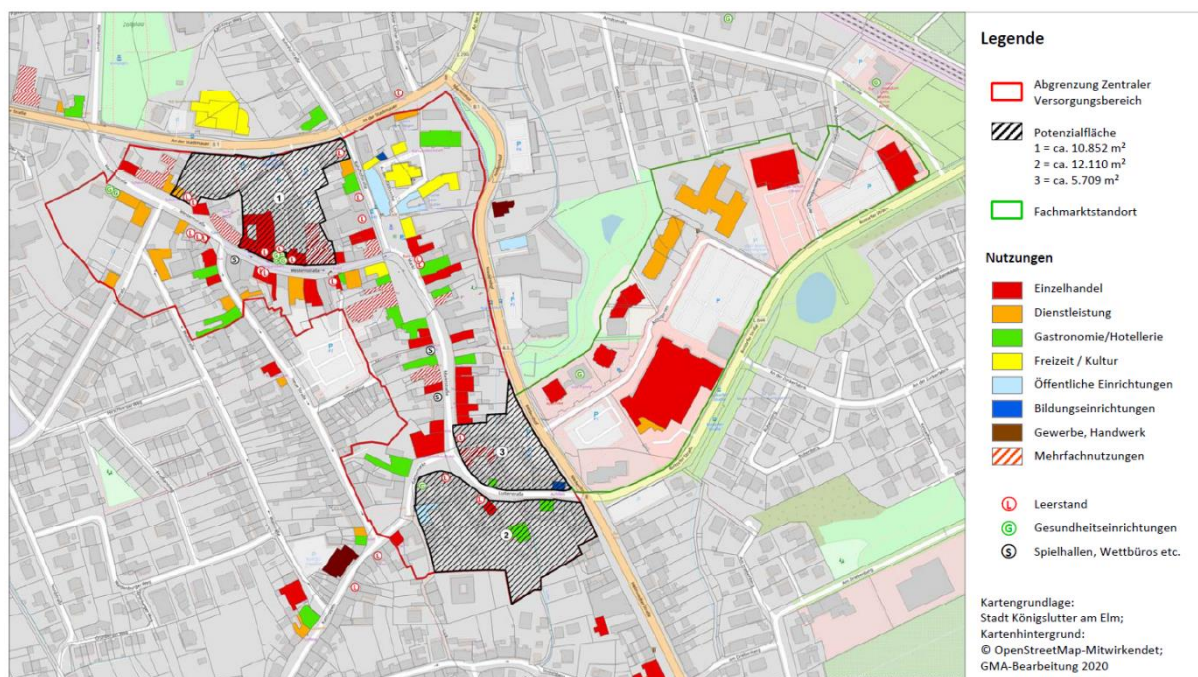


Quelle GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Königslutter am Elm, Rottorfer Straße – Ergänzungsbereich Innenstadt

Im unmittelbaren Standortumfeld sind neben Wohnungen entlang der Rottorfer Straße und der Neuentwicklung des „Centro Kö“ primär Handelsnutzungen sowie Gesundheitsnutzungen vorzufinden. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird über die Rottorfer Straße sichergestellt. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Bushaltestelle „Zuckerraffinerie“, die sich rd. 250 m südwestlich des Plangebietes befindet. Darüber hinaus halten an der Bushaltestelle Niedernhof (500 m westlich) vier Buslinien. Aus den umliegenden Wohngebieten ist die fußläufige und fahrradseitige Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht weist der Standort einen unmittelbaren Wohngebietsbezug auf. Eine Verlagerung des Discounters in die Innenstadt ist, wie bereits beschrieben, aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist:

Es wurden drei Potenzialflächen überprüft, darunter die Fläche 1, An der Stadtmauer; Fläche 2, Lutterstraße/ Gänsemarkt und Fläche 3, Lutterstraße/ Niedernhof. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist einzig die Potenzialfläche Nr. 1 An der Stadtmauer, zwischen Westernstraße und B1 groß genug, um einen Lebensmitteldiscounter (Flächenanforderung: min. 4.000 m<sup>2</sup>) anzusiedeln, die anderen Flächen boten keine ausreichenden Grundstücksgrößen zur Realisierung des geplanten Vorhabens. Ursprünglich wurde für den Aldi-Markt eine Verlagerung in die Innenstadt von Königslutter angestrebt. Zwischen Westernstraße und An der Stadtmauer (B1) wurde eine größere Potenzialfläche ausgemacht, auf die der Markt verlagert und auf 1.000 m<sup>2</sup> VK erweitert werden sollte. Diese umfasste öffentliche Parkplätze, Grünflächen und das leerstehende Ladenlokal des ehemaligen Drogeriemarktes „Ihr Platz“, außerdem verläuft die historische Stadtmauer durch das Areal. Der Standort konnte aufgrund der Proteste aus der Bevölkerung sowie denkmalrechtlicher Bedenken aber nicht realisiert werden.



Quelle GMA: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königslutter am Elm 2020 – Potentialstandorte

Der Standort des Marktes ist auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Satzes 3 des Integrationsgebotes auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens <sup>4)</sup> zum Vorhaben geeignet:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind*

<sup>4)</sup> GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Königslutter am Elm, Rottorfer Straße; Hamburg; Juni 2021

*auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (LROP 2017)*

Aus städtebaulicher Sicht weist der bestehende Altstandort einen unmittelbaren Wohngebietsbezug auf und soll gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Königslutter am Elm ergänzende und unterstützende Funktionen zu der Innenstadt von Königslutter übernehmen.

Zu den positiven Standortfaktoren gehört die Lage im Ergänzungsgebiet zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt des Grundzentrums, der unmittelbare Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen, der integrale Bestandteil der leistungsstärksten Fachmarkttagglomeration im Stadtgebiet, die gute Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz, die ÖPNV-Anbindung im direkten Standortumfeld, die gute Erreichbarkeit mit dem Pkw sowie hinreichend objekteigene Stellplätze.

Als negative Standortfaktoren schlagen zu Buche, dass der Mikro-Standort keinen integralen Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches darstellt, die randständige, nordöstliche Lage innerhalb des Ergänzungsbereiches Innenstadt und dass die Immobilie keinen zeitgemäßen Marktauftritt mehr vermittelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Integrationsgebot durch das Vorhaben erfüllt wird, wenn die Verkaufsfläche für Sortimente des aperiodischen Bedarfs 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Da diese Vorgabe durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden, wird eine Verletzung des Integrationsgebotes planbedingt nicht ausgelöst.

#### **- Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot schreibt vor, dass die Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich durch ein Vorhaben nicht wesentlich überschritten werden darf. Den Verflechtungsbereich stellt der zentrale Ort der jeweiligen Kommune dar:

*„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (LROP 2017)*

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So stellt das voraussichtliche Einzugsgebiet die Grundlage bei der Ermittlung des Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes und der Umsatzverlagerung dar:

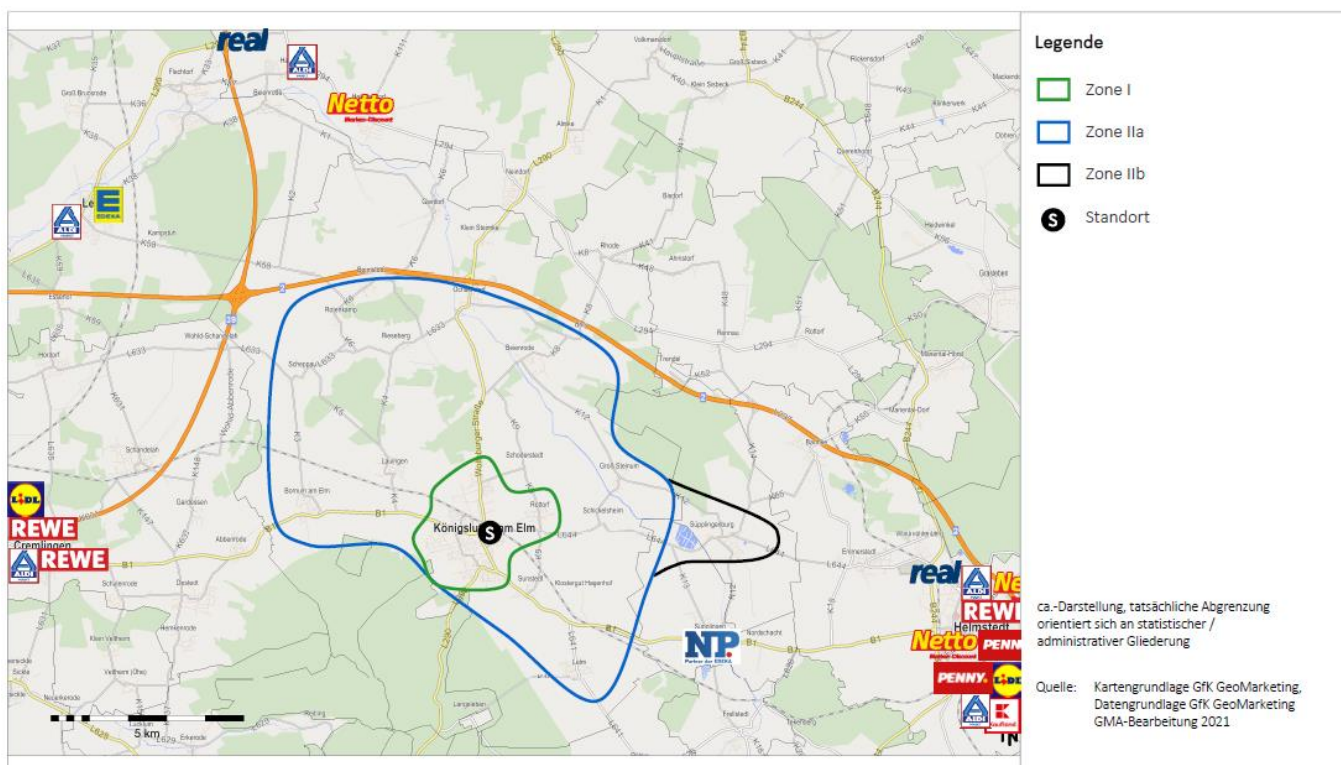
*„Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort*

*gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Projektstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.“ (Auswirkungsanalyse GMA)*

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur), die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeiten, des Betriebstyps, der Dimensionierung und der Sortimentsstruktur des Vorhabens, der Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Königslutter am Elm und den umliegenden Städten und Gemeinden, des Filialnetzes des Betreibers, einer PKW-Kennzeichenaufnahme und Ergebnisse aus anderen Analysen für die Region ausgewertet.

Innerhalb des Einzugsgebietes ist mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen zum Marktstandort zu rechnen. Für den erweiterten Discounter ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich auf die Kernstadt Königslutter am Elm und den Ortsteil Rottorf erstreckt. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die dörflich geprägten Ortsteile von Königslutter am Elm, die südlich der BAB 2 liegen, sowie die an der L 644 gelegene Nachbargemeinde Süpplingenburg, die nicht über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügt. Aufgrund weiterer Marktstandorte in Königslutter ist allerdings für bestimmte Stadtteile auch eine geringere Marktdurchdringung zu erwarten. Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstandorte v. a. in den umliegenden Zentralorten Helmstedt, Cremlingen, Süpplingen und Wolfsburg verhindert. Kundenbeziehungen aus den Umlandstädten und –gemeinden sowie Umsätze mit Zufallskunden bzw. Arbeitspendlern werden im Rahmen von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt. Im Ergebnis lässt sich für den Marktstandort ein Einzugsgebiet mit ca. 15.610 Einwohnern abgrenzen. Der höchstüberwiegende Anteil hiervon entfällt auf die Kernstadt und die Ortsteile von Königslutter im Einzugsgebiet (südlich der BAB 2 gelegen), ein geringer Anteil von 650 Einwohner entfällt auf Süpplingenburg.





Quelle GMA: *Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Königsutter am Elm, Rottorfer Straße - Einzugsbereiche*

Aufgrund des ländlichen Einzugsgebietes sind höhere Umsatzleistungen bei der Marktvergrößerung allerdings nicht zu erwarten, denn der überwiegende Teil der zusätzlichen Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens im großflächigen Bereich dem Komfort der Kunden (breitere Gänge für angenehmeres Bewegen und bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Vereinfachung der Regalbestückung mit Waren) zugutekommt, i. d. R. ohne dass der Umsatz proportional zur Verkaufsfläche wächst.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Königsutter am Elm generiert wird, was auch die Grundversorgungsfunktion des Marktes deutlich unterstreicht:

*„[...] mit ca. 82 % wird der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Königsutter am Elm (Zonen I & IIa) generiert. Durch die Nähe zu dem E-Center und dem Ärztezentrum Centro Kö sind erhöhte Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Pendler) festzustellen, die ca. 16 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Dieser Anteil konnte durch die Kennzeichenaufnahmen empirisch abgesichert werden.“ (Auswirkungsanalyse GMA)*

Das regelmäßige Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes in der Rottorfer Straße umfasst im Wesentlichen den südlichen Bereich des Grundzentrums Königsutter am Elm. Durch die günstige verkehrliche Anbindung über die L 644 ist auch die Gemeinde Süplingenburg (Samtgemeinde Nord-Elm) noch dem Einzugsgebiet zuzurechnen. Durch die Nähe zu dem E-Center an der Rottorfer Straße und dem Gesundheits-/ Ärztezentrum Centro Kö liegen die Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes auf einem erhöhten Niveau.

Insgesamt stammen ca. 82 % des Umsatzes aus dem grundzentralen Kongruenzraum von Königslutter am Elm. Es lassen sich somit deutlich mehr als 70 % des Umsatzes zum grundzentralen Verflechtungsbereich zurückverfolgen, sodass der Kongruenzraum nicht wesentlich überschritten wird.

Da der deutlich überwiegende Teil des Umsatzaufkommens für den Markt sich aus dem zentralen Verflechtungsbereich generiert und sich auch zukünftig generieren wird, ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben den Kongruenzraum wesentlich überschreitet.

### **- Beeinträchtigungsverbot**

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

Das Beeinträchtigungsverbot soll die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung gewährleisten:

*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LROP 2017)“*

Hinsichtlich der Wettbewerbssituation in Königslutter ist auszuführen, dass im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im periodischen Bedarf ausschließlich kleinflächige Anbieter vertreten sind, darunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien), internationale Feinkost und Kioske, außerdem der Drogeriemarkt Rossmann und mehrere Apotheken. Die Innenstadt übernimmt überwiegend eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarf, die Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln wird überwiegend am Ergänzungsstandort Innenstadt gewährleistet. Unter Bezugnahme auf diese Grundlage stellt die Auswirkungsanalyse fest, dass auf einer Verkaufsfläche von knapp über 800 m<sup>2</sup> im periodischen Bedarf ein Umsatzvolumen von ca. 4,5 – 5,5 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Unter den sonstigen Standorten im engeren Einzugsgebiet sind insbesondere die Fachmarktstandorte Ergänzungsbereich Innenstadt (u. a. E-Center, Apotheken, Bäckereien) und Wolfsburger Straße (Lidl, dm Drogeriemarkt, Bäckerei Cadera) zu nennen, darüber hinaus sind zwei Netto-Lebensmitteldiscounter in Wohngebietslage und weitere Kioske, Tankstellenshops und kleinflächige Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk) vorhanden. Die Verkaufsfläche an sonstigen Standorten im periodischen Bedarf beläuft sich auf ca. 7.300 m<sup>2</sup>, die mit einem vorhabenrelevanten Umsatz von ca. 35 – 36 Mio. € angenommen werden. Weitere Wettbewerbsbetriebe befinden sich nicht im Einzugsbereich des Vorhabens.

Die Situation der Wettbewerber und Angebote im Umland stellt sich so dar, dass sich in Süplingen ein Nahversorger NP (mit knapp unter 800 m<sup>2</sup> VK) befindet. Östlich von Königslutter bildet das rd. 15 km entfernt gelegene Mittelzentrum Helmstedt einen Angebotsschwerpunkt in der Region. Es sind dort eine Vielzahl von Lebensmittel-Discountern teilweise mit mehreren Filialen vertreten. Des Weiteren befinden sich in Helmstedt mit Real und Kaufland

zudem zwei Großflächenanbieter (SB-Warenhäuser). Hinzu kommen Vollsortimenter wie Rewe und weitere Märkte, die im periodischen Bedarf vertreten sind wie Müller, dm, und Rossmann (Drogeriemärkte).

Hinzu kommt das Grundzentrum Cremlingen, das etwa 12 km westlich von Königslutter, direkt vor Braunschweig gelegen, Discounter-Märkte wie Aldi und Lidl sowie Rewe (2x) und dm Drogerie ausweist, die sich zum überwiegenden Teil in der Fachmarkttagglomeration Im Moorbusche befinden. Wie bereits erwähnt grenzt Cremlingen direkt an das Oberzentrum Braunschweig, welches im Bereich des periodischen Bedarfs sehr breit aufgestellt ist. Ein weiteres Oberzentrum bildet, das nördlich angrenzende Wolfsburg. Unter Bezugnahme auf das Vorhaben ist insbesondere auf die Standorte von Aldi und Real im Ortsteil Hattorf hinzuweisen, wobei Real in einer regional bedeutsamen Fachmarktlage am Brandgehaege im Gewerbegebiet Heinenkamp (u. a. Hornbach, MediaMarkt, Dänisches Bettenlager, Hammer) ansässig ist.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen, wird die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte und des Widerstands, der sich aus der Entfernung zum Vorhabenstandort ergibt, berechnet.

Die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounters in Königslutter am Elm wird anhand einer Prüfung des Gesamtvorhabens durch die Auswirkungsanalyse vorgenommen, die hier verkürzt wird aber in gesamter Länge im Gutachten nachzulesen ist. In der Analyse wird der erweiterte Aldi-Markt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK bewertet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, der Bestandsumsatz ist dabei aber wettbewerbsneutral:

*„Folgende Annahmen sind der Betrachtung zugrunde gelegt:*

- *der Aldi-Markt wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 5,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 0,6 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf,*
- *zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Aldi-Filiale in Königslutter am Elm bereits seit vielen Jahren am Standort Rottorfer Straße ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 5,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,5 Mio.€ auf den periodischen Bedarf und rd. 0,5 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf. Die Umsätze, die der Markt bereits heute generiert, werden auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an dem Kundeneinzugsgebiet keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.*
- *unter Berücksichtigung der Umsätze des bestehenden Aldi-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 1,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,0 Mio. € auf den periodischen und ca. 0,1 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.“ (Auswirkungsanalyse GMA)*

Die Annahmen zu den möglichen Umsatzumlenkungen, die aus der Erweiterung des Marktes resultieren, lassen gegenüber den Anbietern im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

keine wettbewerblichen Auswirkungen zu erwarten, da keine unmittelbaren Wettbewerber vorhanden sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben ist somit auszuschließen.

Der Großteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wird die weiteren Anbieter an sonstigen Standorten in Königslutter am Elm betreffen. Hier sind insgesamt Umsatzrückgänge um ca. 0,9 – 1,0 Mio. € zu erwarten, was ca. 2 – 3 % entspricht. Aufgrund der geringen Belastung für jeden einzelnen Standort sind Betriebsschließungen und somit eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten. Im übrigen Stadtgebiet von Königslutter am Elm (Zone IIa) und in Süplingenburg (Zone IIb) können Umsatzrückgänge infolge der Aldi-Erweiterung rechnerisch nicht nachgewiesen werden.

Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die vorhabenbedingt erwartbaren Umsatzrückgänge deutlich unter 0,1 Mio. € und damit unterhalb einer gutachterlichen Nachweisbarkeit. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes oder die wohnortnahe Versorgung sind auf der Grundlage dieser Methodik generell auszuschließen.

Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte (rd. 0,1 Mio. €) v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse lässt sich somit festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im periodischen Bedarf führen werden. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird von der Planung nicht verstoßen. Dies wird insbesondere durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt (Begrenzung der Verkaufsflächenzahl und des aperiodischen Sortiments). Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Marktstandortes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen sowie der Standortsicherung, die in der Innenstadt von Königslutter nicht verwirklicht werden können.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden. Grundsätzlich zulässig im Ergänzungsbereich Innenstadt sind gem. der Fortschreibung des EHK der Stadt Märkte ohne zentrenrelevante Waren im Hauptsortiment, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben.

Im Ergebnis erachtet die Stadt die Planung mit Hinblick auf die zeichnerischen Festlegungen und sonstigen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung als angepasst.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm trat 1980 in Kraft und ist mit Stand der 53. Änderung wirksam und stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen dar.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans, die in einem parallel laufenden Verfahren aufgestellt wird, bereitet die Flächen für die geplante Erweiterung des vorhandenen Marktstandortes durch die Überplanung in Sonderbauflächen für den „Einzelhandel“ bereits vor. Aufgrund der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit, ist die Darstellung von Sonderbauflächen im FNP/ Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan notwendig. Im Ergebnis wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

## 2.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bauleitpläne/ Satzungen existieren bisher nicht für den Plangeltungsbereich. In der Umgebung der Innenstadt von Königslutter befinden sich allerdings zahlreiche Bebauungspläne, die aufgestellt wurden, um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der bestehende Marktstandort wurde über ein Genehmigungsverfahren im Innenbereich realisiert. Die vorliegende Ausweisung des zweckbestimmten Sondergebietes wird vorgenommen, um das konkrete Baurecht und somit die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

## 2.4 Landschaftsplanung

Zur Beurteilung des Plangeltungsbereiches hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftserleben wurden der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt sowie der Landschaftsplan der Stadt Königslutter herangezogen. Es ist allerdings voranzustellen, dass für das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgebiet von Königslutter und der bereits weitgehenden Bebauung von keiner wesentlichen Funktion auszugehen ist. Die bestehende Nutzung, die durch eine intensive Inanspruchnahme und Versiegelung geprägt ist und der vorhandenen Nutzung als Standort für einen Lebensmittelmarkt entspricht, legt ebenfalls keine besondere Rolle des Plangebietes für das Schutzgut nahe.

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage innerhalb des Naturparks „Elm-Lappwald“ (§ 34 NNatG). Die vorhandene Radwegeverbindung über die Rottorfer Straße erfüllt neben der verkehrlichen Erschließung auch Funktionen für das Erleben der Landschaftselemente in der Umgebung von Königslutter. Des Weiteren sollten sich zukünftige Nutzungen auch daran orientieren, das bestehende Ortsbild von Königslutter mit seiner historischen Bausubstanz nicht zu beeinträchtigen. Das Vorhaben löst diesbezüglich aufgrund der Ausgangssituation aber keine grundsätzlichen Veränderungen aus.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Flächen der Änderung als stark beeinträchtigt hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan erfasst das Plangebiet als Gewerbegebiete im Siedlungskörper und misst den Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei (Stufe – I).

### 3. Planinhalt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Marktstandortes geschaffen werden.

#### - **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO) gem. § 11 BauNVO**

Die Planung betrifft ein ca. 4.980 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Rottorfer Straße. Ziel der Planung ist es, die rechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Vergrößerung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen um die Versorgungsstrukturen in Königslutter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. Die geplante Größe des Lebensmittelmarktes (rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreitet dabei die Regelvermutungsgrenze gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, weshalb das Vorhaben z. B. in Misch- oder Dorfgebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig ist. Insofern setzt der vorliegende Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Damit wird außerdem sichergestellt, dass sich der Nutzungszweck des Grundstücks auf die vorhandene Inanspruchnahme beschränkt.

Die vorbereitende Überplanung des Grundstücks als Sonderbaufläche erfolgt durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein raumbedeutsames Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Ziele der Planung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben vereinbar sind. Die Stadt Königslutter am Elm besitzt ein Einzelhandelskonzept, das in seiner fortgeschriebenen Fassung aus dem Jahre 2020 vorliegt, und die anstehende Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittel-Discounters bereits vorkonstruiert und als erstrebenswert bewertet. Der Betrieb muss sich, um in von Konkurrenz geprägten Markt attraktiv für seine Kunden zu bleiben, bedarfsgerecht weiterentwickeln, nur auf diese Weise kann die Versorgungsstruktur für das Stadtgebiet langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Die mit der Modernisierung verbundene Steigerung der Verkaufsflächen dient zudem nicht einer Vergrößerung des Sortiments, aufgrund veränderter Ansprüche an Gebäudetechnik, Gestaltung der Verkaufsfläche, Spektrum an Verpackungsgrößen usw. werden für das gleiche Warenangebot im Sinne einer zeitgemäßen Marktpräsentation mehr Verkaufsfläche erforderlich. Eine eigens zu dem Vorhaben erstellte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, das Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entspricht.

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, jedoch im Ergänzungsbereich an der Rottorfer Straße, der zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen, jedoch nicht in Konkurrenz zu diesem treten soll. Aus städtebaulicher Sicht weist der Standort einen unmittelbaren Wohngebietsbezug auf. Eine Verlagerung des Discounters in die Innenstadt war aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Im Ergebnis erzeugt aber auch der Ausbau am vorhandenen Standort keine Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet, die als Beeinträchtigung der raumordnerischen Vorgaben zu interpretieren ist.

Im Detail kann die Abarbeitung der raumordnerischen Belange in den Kapiteln 2.1.1 und 2.1.2 nachvollzogen werden.

In dem Sondergebiet „Einzelhandel“ wird zur Nutzung des Lebensmittel-Discounters durch die Festsetzung einer nutzungsbezogenen Verkaufsflächenzahl (VKZ 0,201) auf dem ca. 4.980 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zugelassen, dies entspricht dem geplanten und in der Auswirkungsanalyse untersuchten Vorhaben. Des Weiteren wird aufgrund der erforderlichen Lenkungswirkung das aperiodische Sortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Negative Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche fallen auf Grundlage dieser Einschränkung als nicht wesentlich ins Gewicht.

Ebenfalls keine Beeinträchtigungen sind auf der Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt von Vorhaben zu erwarten, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleiben und keine zentrenrelevanten Waren im Kernsortimente führen. Aus Gründen der Flexibilität auch im Hinblick auf mögliche Nachnutzungen hält die Stadt es für geboten, diese Marktnutzungen weiterhin zuzulassen. Allerdings wird auch klargestellt, dass diese Nutzung nicht in Ergänzung, sondern als mögliche Nachnutzung bei Aufgabe des Standortes durch Märkte mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zu verstehen ist. Die Sortimentsliste der Stadt Königslutter am Elm ist der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königslutter am Elm zu entnehmen und wurde als Anlage zur Begründung zur Nachvollziehbarkeit ebenso wie die Steuerungsempfehlungen aus dem Konzept beigefügt

Die zulässige Nutzung im Plangebiet wird auf das geplante Vorhaben sowie auf die gem. Einzelhandelskonzept ohnehin freigegebenen Marktnutzungen hin verengt, um im Rahmen der Umsetzung nur Sortimentstypen und Verkaufsflächengrößen zu ermöglichen, für die eine raumordnerische Verträglichkeit besteht.

Zur Sicherung einer angemessenen Verkaufsflächenverteilung werden Verkaufsflächenzahlen für den Lebensmittel-Discounter (VKZ) festgesetzt. Durch diese Vorgehensweise soll vordringlich, hinsichtlich späterer Nutzungsänderungen, das sogenannte „Windhund-Prinzip“ innerhalb des Grundstücks ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenzahl ist analog auch für andere, zulässige Marktstandorte in dem gewählten Verhältnis anzuwenden.

Im Sondergebiet ist gem. § 1 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von Park- und Stellplätzen in erheblichem Umfang für die Kunden zugelassen. Vom Grundsatz her sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Dienstleistung erlaubt. Zusätzlich können, um die zugelassenen Märkte angemessen zu bewerben, ein Werbepylon, eine Plakattafel für Produktwerbung und 5 Fahnenmaste errichtet werden. Erfahrungsgemäß wird dies auf den werbewirksamen Flächen entlang der Landesstraße erfolgen.

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

Unter Bezugnahme auf das konkrete Vorhaben, gehören nutzungsbedingt eine umfangreiche Anzahl von Park- und Stellplätzen zur vorhandenen Inanspruchnahme, die auch nach Umsetzung der Erweiterung und Modernisierung eher noch zunehmen wird. Daher ist es notwendig, eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,85 durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzulassen. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Baugebietes wird es außerdem erforderlich, die Errichtung von Park- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten außerhalb der Baugrenze zuzulassen. Zusätzlich werden Werbeanlagen, Abstell- und Ausgabeboxen für Einkaufswagen sowie Fahrradständer an der südlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der Rottorfer Straße außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche explizit zugelassen. Da die Stadt in diesem Fall nicht nur als Plangeberin sondern auch als Betroffene auftritt, räumt sie der flexiblen Ausnutzung des Grundstücks in der Abwägung eine höhere Bewertung ein.

In den anderen Bereichen des Plangebietes sind damit Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, es sind die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zu beachten. Dort obliegt aber die Bewertung allerdings der Baugenehmigungsbehörde mit der Ausnahme der Park- und Stellplätze und ihrer Zufahrten.

Die Baugrenzen werden in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte großzügig unter Beachtung eines Mindestabstandes gefasst. Sie halten einen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Flächen und erfassen somit die im Entwurf dargestellten Anlagen. Ausnahme hiervon bilden Vorsprünge der Baugrenze in der westlichen Ecke sowie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, wo im geringen Umfang die Baugrenzen auf 0 m bzw. 1,5 m reduziert werden müssen. Grund ist hierfür, dass die notwendigen Anlagen aufgrund des Grundstückszuschnitts unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung an anderer Stelle nicht abgebildet werden können. Da die Unterschreitung in diesen Bereichen gegenüber öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) stattfindet und hiervon keine Strukturen unmittelbar betroffen sind, hält die Stadt diese Unterschreitung für angemessen, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Die Planung führt auf dem Grundstück zu einer Zunahme der Überbauung, auch wenn sich diese unter Bezugnahme auf die bereits intensive Inanspruchnahme im überschaubaren Rahmen bewegen wird. Insbesondere durch den Ausbau der Markthalle, deren Nebenanlagen sowie der Erweiterung von Fahr- und Stellplatzanlagen ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Insgesamt werden durch die Planung Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts auch dadurch vorbereitet, dass vorhandene Strukturen auf dem Grundstück aufgrund der Erweiterungen nicht erhalten werden können. Durch Anpflanzungen auf einer planexternen Fläche (siehe Anlage 2) sind diese auszugleichen. In der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) werden 10 Ebereschen von der Stiftung Naturlandschaft gepflanzt und erhalten, die Kosten trägt der Vorhabenträger. Die Sicherung erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft bzw. Sach- und Kulturgüter sind von der Planumsetzung nicht zu erwarten.

### **3.1 Erschließung / Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich kann die Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen werden, da die Nutzung im vorhandenen Zustand stattfindet. Vor dem Ausbau und der Erweiterung des Marktes gab es zum Plangebiet jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Arndstraße sowie von



der Rottorfer Straße, ohne Aufweitung oder Linksabbiegespur. Der ausbaubedingten Anpassung des Hauptbaukörpers und der Nebenanlagen auf dem Grundstück fällt nach dem derzeitigen Stand der Planung die Zu- und Abfahrt von der Arndtstraße zum Opfer, sodass damit nur noch die Zufahrt von der Rottorfer Straße zum Marktstandort verbleibt. Es wurde daher im Rahmen der Ausbauplanung für die neue Zufahrt eine Verkehrsuntersuchung<sup>5)</sup> erstellt, um erhebliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität zu vermeiden bzw. wie hierdurch ausgelöste Beeinträchtigungen bewältigt werden können. Weshalb als Ersatz eine weitere Zufahrt vom Dönnekenberg zum Plangebiet Gegenstand des Vorhabens ist.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass *„durch den Neubau der Lebensmittelmarktzufahrt mit den gewählten Breiten und Radien eine hohe Verkehrsqualität sichergestellt werden soll. Die Verkehrsqualität der Rottorfer Straße (L644) wird sich für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr durch die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Lebensmittelmarkt nicht verschlechtern. Für alle Knotenpunktzufahrten wurde die Qualitätsstufe A ermittelt.“*

Die Stadt hält es unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen im Planverfahren Seitens der Polizei und des hauseigenen Ordnungsamtes aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung der Verkehrsqualität für geboten, dass stets zwei Befahrungsmöglichkeiten zum Plangebiet bestehen. Eine hiervon sollte in jedem Falle die von der Rottorfer Straße als Hauptzufahrt von der Durchfahrtsstraße bilden.

Für eine mögliche zweite Zufahrt von der kommunalen Straße Am Dönnekenberg nimmt die Stadt als Straßenbaulastträger zudem eine räumliche Steuerung vor, sodass aus Sicherheitsgründen gewährleistet wird, dass die Befahrung gegenüber der bereits bestehenden Zufahrt ausgebildet wird und der verbleibende Grundstücksbereich Am Dönnekenberg von der Möglichkeit zur Herstellung einer Zufahrt ausgenommen ist.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** hat mit Stellungnahme vom 12.02.2023 darauf hingewiesen, dass die Zufahrten eindeutig als solche für alle Verkehrsteilnehmer erkennbar sein müssen, die Markierung und Beschilderung an der Landesstraße erfolgt gemäß verkehrsbehördlicher Anordnung (VbA). Wünschenswert ist eine bauliche Herstellung mit einem abgesenkten Bord oder einem Tiefbord ähnlich der Bestandszufahrt. Zur Entlastung der Verkehrssituation an der L 644 sollte eine Breite von 5 m für die weitere Zufahrt vorgesehen werden.

Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde zudem durch die Überprüfung der Schleppkurven im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sichergestellt. Aus städtebaulichen Gründen wird auf dieser Basis auch der Bereich für die Zu- und Abfahrt im Bereich der Rottorfer Straße festgelegt und in der maximalen Breite auf 8 m begrenzt. Im Ergebnis soll hierdurch der Entstehung mehrerer Zufahrten von der Landstraße oder einer sehr breiten Einfahrt vorgebeugt werden. Analog dazu wird der verbleibende Grenzbereich gegenüber der Rottorfer Straße von der Möglichkeit zur Errichtung weiterer Zu- und Abfahrtsbereiche ausgenommen.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück des Marktbetreibers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

---

<sup>5)</sup> Igbv – Ingenieurbüro W. Lühning: *Vorentwurfsunterlage für die Zufahrt Lebensmittelmarkt in Königslutter am Elm*; September 2022; Northeim

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist als gesichert anzusehen, da die Netze und Anschlüsse bereits vorhanden sind. Die ausbaubedingten Anpassungen auf dem Grundstück führen allerdings zu einer Zunahme der Versiegelungen auf dem Grundstück. Es wurde daher in Vorbereitung der Planung ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Fahrgassen sowie Parkflächen wurden hierbei mit einem Abflussbeiwert von 1,0 berücksichtigt.

Nachdem eine mögliche Versickerung auf dem Grundstück auf der Grundlage des Baugrund- und Bodengutachtens ausgeschlossen werden muss, wurde von den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben mitgeteilt, dass die maximale Einleitmenge für den bestehenden Regenwasserabfluss auf 18,8 l/s festgesetzt ist. Dieser ergibt sich aus der vorhandenen Anschlussleitung in die Arndstraße (DN150 bei einem Gefälle von ca. 1,5 %). Dieser sowie der bestehende Schmutzwasseranschluss in der Straße „Am Dönnekenberg“ sollen weiterverwendet werden.

Es ist hinsichtlich des Schmutzwassers darauf hinzuweisen, dass produktionsbezogene Abwässer in den bestehenden Anschluss nicht eingeleitet werden können. Es darf über die vorhandene Ableitung nur häusliches Abwasser entsorgt werden.

Unter Bezugnahme auf die festgesetzte Einleitmenge Niederschlagswassers von dem Grundstück, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und über einen Drosselschacht an der östlichen Grundstücksgrenze dem bestehenden Übergabeschacht zugeführt werden. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wurde entsprechend dem Merkblatt ATV- A117 ermittelt. In einer ersten Bemessung ergibt sich ein voraussichtlich erforderliches Einstauvolumen von ca. 70 m<sup>3</sup>. Zudem ist ein Überflutungsnachweis für das Grundstück zu erbringen. Das größere Rückhaltevolumen ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes und Sicherheitsreserven wird es als planerisch erforderlich erachtet, die Vorhaltung von 80 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuschreiben.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann bspw. durch ein Becken und entsprechend dimensionierte Kanäle, Schächte oder Zisternen nachgewiesen werden. Der derzeitige Stand der Objektplanung sieht ein Staubecken mit einem Rückhaltevolumen von 58 m<sup>3</sup> vor, hinzu kommen Zisternen, Schächte und Kanäle, sodass im Ergebnis ein Gesamtvolumen von 80 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden kann. Damit wird der rechnerischen Ermittlung und der planerischen Vorgabe entsprochen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)** hat mit Stellungnahme vom 12.02.2023 darauf hingewiesen, dass sich durch eine geänderte Zufahrt die Entwässerung der Landesstraße nicht verschlechtern darf. Die Entwässerungsanlage ist auf dem Privatgrundstück anzuordnen und die bauliche und betriebliche Unterhaltung (auch Reinigung) obliegt nicht dem Land.

Die abschließenden Festlegungen hier sind dem Genehmigungsverfahren und dem Entwässerungsantrag vorbehalten. Die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bebauungsplanung beschränkt sich darauf, aufzuzeigen, dass die Entwässerung gewährleistet werden kann. Einzelheiten sind mit der Stadt Königslutter, dem Nutzungsnehmer der Zufahrt und der Straßenmeisterei Schöppenstedt frühzeitig im Zuge der Bauausführung abzustimmen, da sich die Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

### 3.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Rahmen einer Standortvergrößerung von einer Zunahme der betriebsbedingten Emissionen (Anlieferung, Klimatechnik, Verkehre usw.) auszugehen. Das Schallgutachten<sup>6)</sup> kommt bei der Prüfung des Vorhabens aber zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte an der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Die abschließende Prüfung erfolgt im Genehmigungsverfahren. Einzig Vorgaben für die Lüftungstechnik (Schalldämpfung/Kapselung) sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffen, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten:

*„Für die Errichtung Lüftungs- bzw. klimatechnischer Anlagen ist für derartige Anlagen als Garantiewert ein Schalleistungspegel vom  $L_{WA} \leq 78\text{dB(A)}$  einzuhalten, um in der Nachtzeit das „Irrelevanz-Kriterium“ im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm (Unterschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwerts um mind. 6 dB(A)) in dem am stärksten betroffenen Aufpunkt einzuhalten.*

*Die Einhaltung des vorgenannten Schalleistungspegels kann bei größeren Lüftungstechnischen Einrichtungen ggf. durch den Einbau von Schalldämpfern und/oder Kapselung sichergestellt werden.*

*Es wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der Lüftungstechnischen Einrichtungen als gleichmäßiges Rauschen ohne hervortretende Einzeltöne und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile oder auffällige Pegeländerungen darstellt.*

*Der o. a. Kennwert entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel von rd. 70 dB(A) in 1 m Abstand bei Volllast-Betrieb der Anlage(n). Bei mehreren Zu- und/oder Abluftöffnungen ist dieser Schalleistungspegel gemäß  $10 \lg n$  zu reduzieren; dabei ist „n“ die Anzahl der Anlagen bzw. der Lüftungsöffnungen. Bei größeren Abständen zwischen den schutzwürdigen Bauflächen und einem möglichen Aufstellungsort der Anlagen können die o. a. Schalleistungspegel erhöht werden; dies ist im Einzelfall im Rahmen der Ausführungsplanung zu überprüfen.*

*Soweit vom Hersteller/Lieferanten bei typgeprüften Großseriengeräten nach einschlägigen Normen (vgl. z. B. DIN EN 13053) Leistungstoleranzen und Toleranzen der in den technischen Unterlagen genannten Emissionspegel geltend gemacht werden können, sind diese bei der Projektierung der Anlage(n) vom o. a. maximal zulässigen Schalleistungspegel in Abzug zu bringen.“*

Überprüft wurden im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung die planbedingten Auswirkungen durch die Hauptgeräuschquellen. Die nächstgelegenen, am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nutzungen befinden sich unmittelbar nordwestlich sowie östlich des Marktstandortes. Hier wurde nach Angaben des Gutachters der Schutzanspruch von Mischgebieten zugrunde gelegt. Südlich der Rottorfer Straße befindet sich zudem eine Bebauung, für die der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen war.

Abweichend von der bisher untersuchten Planung erfolgt die Erschließung des Parkplatzes aus südlicher und nun zusätzlich aus westlicher Richtung.

---

<sup>6)</sup> Bonk – Maire – Hoppmann (BMH): *Schalltechnische Untersuchung zur Neuerrichtung eines Aldi Marktes in Königslutter, Garbsen, Aktualisierung August 2022*

Da in der Bewertung der schallbedingten Auswirkungen von den gängigen Marktöffnungszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgegangen wurde (Kundenverkehr von 05.00 Uhr bis 23.00 Uhr möglich), beschränken die Festsetzungen des Bebauungsplans die Marktzeiten auf diesen Zeitraum. Lieferverkehr in den Nachtzeiten bspw. würde mutmaßlich die Immissionsrichtwerte überschreiten und ist aus diesen Gründen von vorneherein auszuschließen.

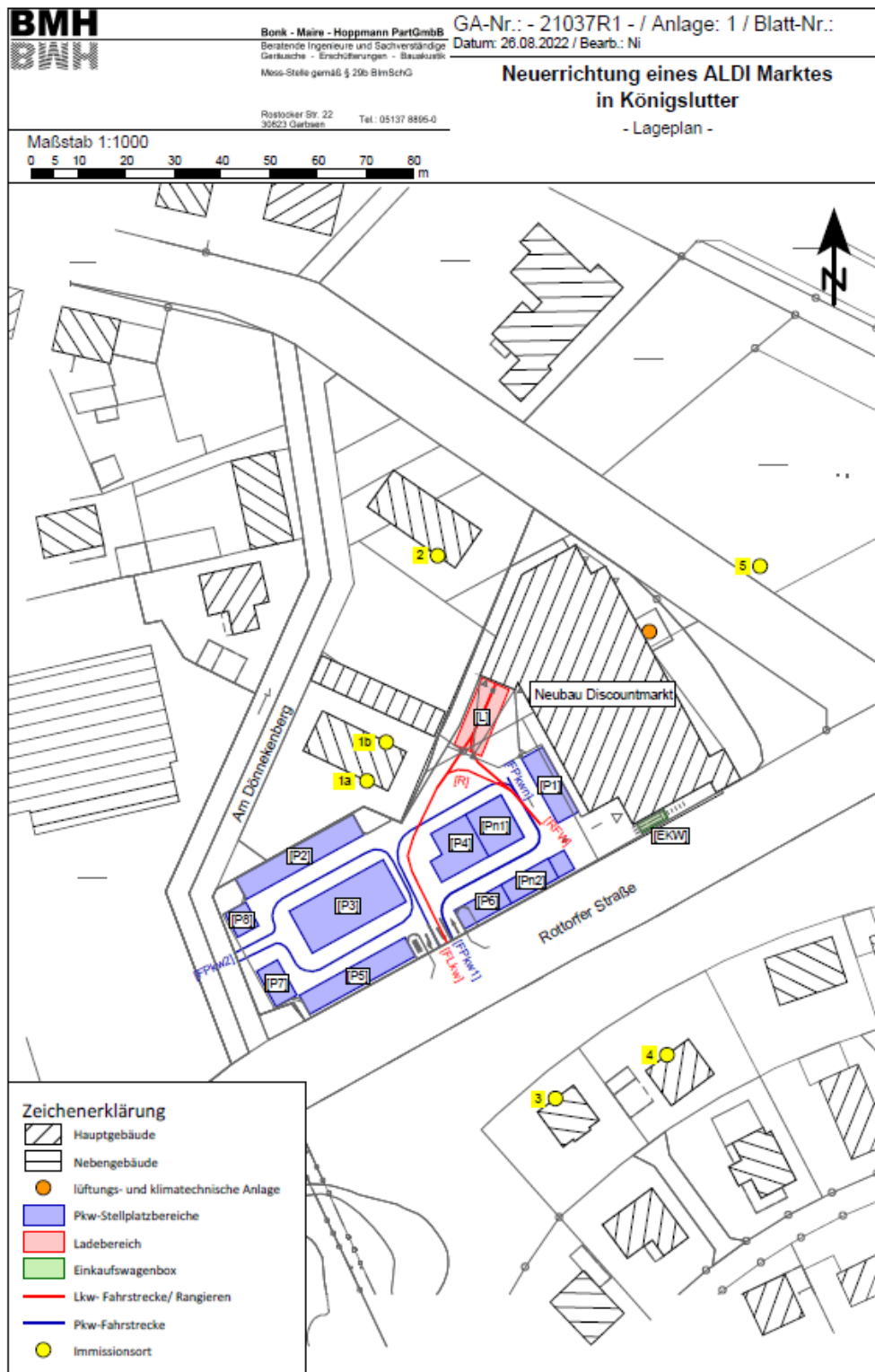


Abb. 2 - Immissionsorte

Unter dieser Maßgabe stellen sowohl der Kundenverkehr, die Anlieferung als auch das „Türschlagen“ oder das „Wagenklappern“ auf dem Grundstück keine wesentlichen, schalltechnischen Probleme in Bezug auf die Überschreitung von Immissionswerten an den schutzwürdigen Nutzungen dar.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Normalbetrieb einer gewerblichen Anlage grundsätzlich einzuhalten. Das betrifft auch einzelne besonders ungünstige bzw. lautstarke Betriebstage. Daher werden der Berechnung jeweils ungünstige Annahmen zugrunde gelegt. Damit ist in der Regel damit zu rechnen, dass in der Nachbarschaft niedrigere als die in dem Gutachten prognostizierten Pegel auftreten werden. Im Ergebnis sind also eher niedrigere Immissionen, als die in der Berechnung angenommenen, zu erwarten (= konservativer Berechnungsansatz). Damit werden ebenfalls Unsicherheiten im Rechenfahren ausreichend kompensiert.

Aufpunkt	Stockwerk	IRW Tag / Nacht	L <sub>r</sub> Tag	L <sub>r</sub> Nacht
1a	EG	60 / 45	56,4	40,3
1b	EG	60 / 45	53,9	37,9
1b	1.OG	60 / 45	55,0	37,3
2	2.OG	60 / 45	49,7	37,0
3	1.OG	55 / 40	53,3	37,0
4	1.OG	55 / 40	52,7	36,8
5	1.OG	60 / 45	41,3	28,3

Pegel in dB(A)

IRW: Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm

L<sub>r</sub> Tag: Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr)

L<sub>r</sub> Nacht: Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

Einzig die geplanten Lüftungs- und Klimaanlage, östlich des Marktgebäudes, sind geeignet, die Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen betroffenen Aufpunkten in den Nachtzeiten zu überschreiten. Aus diesem Grund ist hier die Einhaltung der Schallpegel durch den Einbau von Schalldämpfern oder eine Kapselung der Anlage sicherzustellen. Dies setzt außerdem voraus, dass nur Anlagen zum Einsatz kommen, die sich auf dem aktuellen Stand der Lärmbekämpfungstechnik befinden und hervortretende Einzeltöne oder tieffrequente Geräuschteile nicht produzieren.

Die abschließende Prüfung und die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

### **3.4 Grünordnung**

Im Hinblick auf die Belange des Naturschutzgesetzes sind aufgrund der anzunehmenden Erweiterungen baulicher Anlagen Maßnahmen auf planexternen Flächen erforderlich, flächenbedingt können die Maßnahmen nicht im Plangebiet umgesetzt werden. Zudem wird ein großer Teil vorhandener Strukturen im Plangebiet verdichtungsbedingt nicht erhalten werden können. Auch wenn es sich nur um Eingriffe im geringen Umfang handelt, werden entsprechende Maßnahmen auf planexternen Flächen (siehe Anlage 2) umgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Unter Einbeziehung der Stiftung Naturlandschaft Königslutter werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) Baumpflanzungen in ausreichendem Umfang umgesetzt.

Die Stadt möchte klarstellen, dass es im Zuge der Umsetzung nicht zur Entnahme vorhandener Gehölze im Bereich der Straßen Am Dönnekenberg, Arndstraße und der Rottorfer Straßen kommen wird. Die Gewährleistung ergibt sich aus dem Umstand, dass sich die Gehölze nicht in dem Plangebiet, sondern auf kommunalen Straßenparzellen befinden. Aus diesem Grund wird auch keine Erhaltungsfestsetzung erforderlich.

Aufgrund der umbauten Lage werden hierüber hinausgehende Vorgaben zur Eingrünung usw. aus nachvollziehbaren Gründen nicht erforderlich.

Auf der Grundlage der erfolgten artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung für das Plangebiet (CORAX; Oktober 2021; Göttingen), ist mit planbedingten Auswirkungen auf das Artenschutzrecht auch unter Berücksichtigung der Entnahme von Gehölzen und Grünstrukturen nicht zu rechnen. Bei der Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch gilt das Artenschutzrecht allerdings unmittelbar und Tatverbotsbestände sind auszuschließen.

### **3.5 Altlasten / Abwurfkampfmittel**

Altlasten, Bodenverunreinigungen usw. sind für das Plangebiet nicht bekannt, auch wenn das Vorkommen derartiger Belastungen aufgrund der bestehenden Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Planumsetzung ist auf der Grundlage bodentechnischer Untersuchungen eine entsprechende Belastung auszuschließen. Anderenfalls sind die Vorgaben bei der Entsorgung belasteter Böden/ Aushubs zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine, es ist mit üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu rechnen.

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

Ein konkreter Verdacht über die Belastung der Flächen im Plangebiet durch Abwurfkampfmittel liegt nach den Informationen der Stadt nicht vor und ist aufgrund der bestehenden Inanspruchnahme auch als unwahrscheinlich anzusehen. Unter Bezugnahme auf die durchgeführte Luftbildauswertung, wird keine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet vermutet und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### 3.6 Denkmalpflege

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

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine **unverzügliche** Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde (Ansprechpartnerin: **Frau Palka** unter der Durchwahl **-2205** E-Mail: [agathe.palka@landkreis-helmstedt.de](mailto:agathe.palka@landkreis-helmstedt.de)), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

### 3.7 Vorbeugender Brandschutz

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

## 4. Hinweise aus Sicht der Fachplanung

### - Leitungstrassen

Die **Avacon Netz GmbH** hat mit Schreiben vom 06.05.2022 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Leitungsschutzbereiche der Gashochdruckleitung „Königslutter Zufa“, GTL0000024 (DN 200 / PN 25), unserer stillgelegten Gashochdruckleitung „Königslutter Zufa“ GTL0000024a (DN 200 / PN 0) und unserer Fernmeldeleitung/en befindet. Diese verläuft in der Rottorfer Straße, sodass die Leitungsschutzstreifen das Plangebiet streifen.

#### Gashochdruck:

Unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindliche Gashochdruckleitung „Königslutter“, GTL0000024 (DN 200 / PN 25), ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A)/ Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000024 beträgt innerhalb des dinglich gesicherten Bereiches 10,00 m und außerhalb des dinglich gesicherten Bereiches, nach DVGW Arbeitsblatt G 463 (A)/ Kapitel 5.1.4, 6,00 m. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitung inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z. B. Begleit- /Steuerkabel, haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Es darf innerhalb des Leitungsschutzbereiches ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebietes innerhalb des Leitungsschutzstreifens weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin.

Der Leitungsschutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzeln Bäume müssen mindestens 6 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben.

Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitungen durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Für die Arbeiten zum Straßenendausbau sowie die Herstellung der Hausanschlüsse im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden. Berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. einem Jahr für die Planung und Beauftragung der Demontagefirma sowie den Rückbau der Gashochdruckleitung benötigen. Die Kosten für die Maßnahme trägt die Avacon Netz GmbH.

Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzstreifens unserer Gashochdruckleitung unterliegen einer vorherigen örtlichen Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor dem gewünschten Termin mit uns in Verbindung.



## Fernmelde

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen, das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach [einsatzplanung\\_uebertragungsnetze@avacon.de](mailto:einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de) in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit ihrer Stellungnahme vom 20.05.2022 Folgendes mitgeteilt:

Im Planbereich befinden sich zur Versorgung bestehender Gebäude Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Bauausführungen (z. B. Änderung der Zufahrten) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

[www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder Telefon **0800 33 01903**.

Im Plangebiet befinden sich auf der Grundlage der Stellungnahme vom 24.05.2022 Telekommunikationsanlagen der **Vodafone GmbH**. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### **- Baugrund**

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen  $\leq 200$  m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > **Geologie** > **Baugrund** > **Subrosion** > **Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren**. (Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** vom 25.05.2022).

## - Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme an der L 633 befindet sich eine einseitige Baumreihe, die von Seiten der Straßenbauverwaltung als schützenswerte Allee eingestuft wird. Es ist somit zu empfehlen, dass diese im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erhalten bleibt. (**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** - 12.02.2023)

## 5. Ablauf des Planverfahrens

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung im Rathaus der Stadt Königslutter am Elm vom 25.04.2022 bis zum 27.05.2022 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten.

### - Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.05.2022 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Überarbeitung der Begründung und Aufnahme von ergänzenden Hinweisen geführt haben.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Königslutter am Elm vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.12.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

## **6. Zusammenfassende Erklärung**

### **6.1 Planungsziel**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 49 „Rottorfer Straße“ der Stadt Königslutter am Elm hat ein Grundstück in der Kernstadt von Königslutter an der L 644 zum Gegenstand.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Neuaufstellung und Modernisierung eines Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel erforderlich, da der Marktstandort mit der Erneuerung die Regelvermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel im Sinne der Raumordnung überschreitet. In einem parallel laufenden Verfahren wird die Darstellung des Flächennutzungsplans analog zum Bebauungsplan von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche geändert. Damit werden dem Entwicklungsgebot entsprechend die Festsetzungen im Ergebnis aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entwickelt sein.

Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere unter Bezugnahme auf die Vergrößerung des Marktstandortes hinsichtlich der verkehrlichen Belange, der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, der Gewährleistung des Immissionsschutzes und den naturschutzfachlichen Aspekten sowie mit Hinblick auf die Vorgaben durch die Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel.

### **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Stadt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im integrierten Umweltbericht gefunden hat. Zur Abschätzung der Umweltfolgen wurde dabei auf die Potentialabschätzung und Biotoptypenkartierung für das Plangebiet zurückgegriffen. Innerhalb des Umweltberichts wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund des überschaubaren Umfangs der Eingriffe verbal-argumentativ abgearbeitet.

Unter Einbeziehung des vorhandenen Zustandes (sehr hohes Maß an Überbauung, stark überprägte Biotoptypen, Lage im Stadtgebiet) sowie mit Hinblick auf die Festsetzungen, die eine Versiegelung von 60 % durch Hauptanlagen und auf bis zu 85% durch Nebenanlagen zulassen, werden sich die negativen Auswirkungen im überschaubaren Rahmen bewegen. Dennoch ist im Bereich erstmaliger Versiegelungen mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Andere erhebliche Beeinträchtigungen sind planbedingt nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen Ausnutzung auf dem Grundstück können Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe nicht im Plangebiet abgebildet werden.

Die planbedingten Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter wird durch eine Maßnahme auf einer planexternen Fläche durch 10 Baumpflanzungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Beeinträchtigungen durch die Zunahme an Verkehr, Oberflächenwasser und Lärmemissionen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bspw. zur Erschließung, Retention sowie zum Schallschutz ebenfalls kein erhebliches Ausmaß annehmen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Ausgleichsmaßnahmen, Oberflächenwasserbewirtschaftung, zur Versiegelung, zum Immissionsschutz, zu verkehrlichen Belangen sowie zur Höhenentwicklung vorgebracht. Die vorgetragene Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 5.0 im Teil I der Begründung zu entnehmen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren wurde angeregt, die Unterlagen durch konkrete Angaben zur Ausgleichsmaßnahme zu ergänzen. Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist und lediglich einige Randstrukturen über eine gewisse Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushalts verfügen, sind die negativen Auswirkungen der Planung überschaubar. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erfolgte daher auf verbal-argumentativer Ebene.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die zunehmende Überbauung sowie aufgrund von Grünstrukturen im Plangebiet, die verloren gehen. Die Unterlagen wurden daher um dezidierte Angaben ergänzt. Die externe Maßnahme wird auf einer planexternen Fläche (siehe Anlage 2) dargestellt. Unter Einbeziehung der Stiftung Naturlandschaft Königslutter werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) 10 Baumpflanzungen (Ebereschen) vorgenommen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Sicherung erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag. Damit sind die Eingriffe als ausgeglichen anzusehen.

Aufgrund der hohen Ausnutzung auf dem Grundstück können Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe nicht im Plangebiet abgebildet werden.

### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die ausbaubedingten Anpassungen auf dem Grundstück sind mit einer Zunahme der Versiegelungen verbunden. Im Zuge dessen wird die abflussmindernde Wirkung der Flächen beeinträchtigt bzw. die Menge an abfließendem Niederschlagswasser von dem Grundstück wird erhöht. Es gilt das Verschlechterungsverbot zu beachten, demnach sind Maßnahmen zu treffen um zu verhindern, dass die Vorfluten/ Entwässerungssystem durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. Es wurde daher in Vorbereitung der Planung ein Entwässerungskonzept erstellt.

Nachdem eine mögliche Versickerung auf dem Grundstück auf der Grundlage des Baugrund- und Bodengutachtens ausgeschlossen werden muss, wurde von den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben mitgeteilt, dass die maximale Einleitmenge für den bestehenden Regenwasserabfluss auf 18,8 l/s festgesetzt ist. Dieser ergibt sich aus der vorhandenen Anschlussleitung in die Arndstraße.

Unter Bezugnahme auf die festgesetzte Einleitmenge Niederschlagswassers von dem Grundstück, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und in dem Maße

gedrosselt einzuleiten, welches dem bisherigen Überbauungszustand entspricht. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wurde auf dieser Grundlage ermittelt, es ergibt sich ein erforderliches Einstauvolumen von ca. 70 m<sup>3</sup>. Unter Bezugnahme auf erforderliche Sicherheitsreserven wird die Vorhaltung von 80 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen festgesetzt.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann bspw. durch ein Becken und entsprechend dimensionierte Kanäle, Schächte oder Zisternen nachgewiesen werden. Der derzeitige Stand der Objektplanung sieht ein Staubecken mit einem Rückhaltevolumen von 58 m<sup>3</sup> vor, hinzu kommen Zisternen, Schächte und Kanäle, sodass im Ergebnis ein Gesamtvolumen von 80 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden kann. Damit wird der rechnerischen Ermittlung und der planerischen Vorgabe entsprochen und es ist nicht davon auszugehen, dass sich die abfließende Menge Niederschlagswassers von dem Grundstück vorhabenbedingt erhöhen wird.

### Versiegelung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Grundstück wurden auf Grundlage der konkreten Planung des Vorhabens festgelegt. Die Stadt möchte im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderliche Versiegelungen vermeiden, die Überbaumöglichkeiten werden daher im Rahmen der Bauleitplanung auf das notwendige Maß begrenzt. Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter sollen damit auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Dies wird mit dem ohnehin bereits sehr starken Grad an Überbauung auf dem Areal begründet.

### Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan werden Beeinträchtigungen durch die Zunahme an Verkehr und betriebsbedingten Lärmemissionen ausgelöst. Auf Grundlage des erstellten Schallgutachtens sowie unter Bezugnahme auf die Weiterführung der bestehenden Nutzung beschränken sich die Lärmschutzmaßnahmen auf die zu verwendende Anlagentechnik bei der Lüftung. Es werden daher im Bebauungsplan Immissionsgrenzwerte festgesetzt, deren Einhaltung die gesunden Wohnverhältnisse sicherstellt.

### Verkehr

Grundsätzlich kann die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen werden, da die Nutzung im vorhandenen Zustand stattfindet. Vor dem Ausbau und der Erweiterung des Marktes gab es zum Plangebiet jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Arndstraße sowie von der Rottorfer Straße, ohne Aufweitung oder Linksabbiegespur. Der ausbaubedingten Anpassung des Hauptbaukörpers und der Nebenanlagen auf dem Grundstück fällt nach dem derzeitigen Stand der Planung die Zu- und Abfahrt von der Arndstraße zum Opfer, sodass damit nur noch die Zufahrt von der Rottorfer Straße zum Marktstandort verbleibt. Es wurde daher im Rahmen der Ausbauplanung für die neue Zufahrt eine Verkehrsuntersuchung erstellt, um erhebliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität zu vermeiden bzw. wie hierdurch ausgelöste Beeinträchtigungen bewältigt werden können.

Die Stadt hält es unter Bezugnahme auf Stellungnahmen im Planverfahren aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung der Verkehrsqualität für geboten, dass stets zwei Befahrungsmöglichkeiten zum Plangebiet bestehen. Eine hiervon sollte in jedem Falle die von der Rottorfer Straße als Hauptzufahrt von der Durchfahrtsstraße bilden.

Für eine mögliche zweite Zufahrt von der kommunalen Straße Am Dönnekenberg nimmt die Stadt als Straßenbaulastträger zudem eine räumliche Steuerung vor, sodass aus Sicherheitsgründen gewährleistet wird, dass die Befahrung gegenüber der bereits bestehenden Zufahrt ausgebildet wird und der verbleibende Grundstücksbereich Am Dönnekenberg von der Möglichkeit zur Herstellung einer Zufahrt ausgenommen ist.

Wesentliche Verschlechterungen der Verkehrsprobleme aufgrund des Niveauunterschieds zwischen dem Marktgelände und der Rottorfer Straße bzw. der Sichtbehinderung durch die Bäume im Straßenbereich sind mit Hinblick auf die bestehende Situation nicht anzunehmen.

### Höhenentwicklung

Bei der Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden ist es das Ziel, negative, dem baulichen Umfeld entsprechend unangemessene Kulissenwirkungen der baulichen Anlagen auszuschließen. Diese städtebauliche Wirkung entfaltet sich auf den maßgeblichen Raum der Wahrnehmung. In diesem Fall ist das die vor dem Markt verlaufende Landesstraße, die aus diesem Grund den Bezugspunkt für die Beschränkungen der baulichen Höhen bildet.

Sämtliche öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Abwägung für- und gegeneinander gewichtet und mündeten in die vorliegende Beschlussfassung. Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zu vorhandenen Leitungstrassen, zum Immissionsschutz, zur Erdfallgefahr und zum Baugrund, zu den Belangen der Landwirtschaft sowie bei der Kompensationsplanung wurden in die Begründung aufgenommen.

## **7. Kosten für die Stadt**

Maßnahmen, durch die Kosten für die Stadt entstehen, sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## Teil II - Umweltbericht

---

### 1. Einleitung

Der Anlass der Planung ist eine geplante Vergrößerung und Modernisierung des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort zum Zwecke der bedarfsgerechten Entwicklung der kommunalen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für ein Grundstück im östlichen Bereich der zentralen Ortslage von Königslutter, an der Rottorfer Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung eines vorhandenen Lebensmittel-Discounters geschaffen. Es handelt sich hierbei um konkrete Änderungsansprüche durch den Betreiber. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel auf Flächen des bisher unbeplanten Innenbereichs, das Grundstück umfasst rd. 4.980 m<sup>2</sup>.

Die Stadt führt aus diesem Grund, begleitend zur Planung eine Umweltprüfung durch, die sich im folgenden Bericht niedergeschlagen hat. Der Bebauungsplan ermöglicht zwar durch seine Festsetzungen eine bis zu 60 %ige Versiegelung auf dem Grundstück, inklusive der Nebenanlagen und Stellplätze sogar bis zu 80 % bzw. 95 %, da die Nutzung aber weitgehend bereits existiert, ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen zu rechnen. Allerdings können vorhandene Grünstrukturen auf dem Grundstück verdingungsbedingt weitgehend nicht erhalten werden.

Es also davon auszugehen, dass es infolge der Umsetzung zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter durch hinzukommende Überbauungen kommen wird. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen auf externen Flächen (Baumsetzungen) kompensiert, da durch die intensive Inanspruchnahme des Grundstücks im Zuge der Erweiterung hier keine umsetzungsintegrierten Möglichkeiten bestehen. Die externe Ausgleichsfläche ist als Anlage 2 zu dieser Begründung enthalten. Unter Einbeziehung der Stiftung Naturlandschaft Königslutter werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) Baumpflanzungen in ausreichendem Umfang umgesetzt.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>7)</sup>
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>8)</sup> <sup>9)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>10)</sup> <sup>11)</sup> <sup>12)</sup>

---

<sup>7)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>8)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>9)</sup> DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

<sup>10)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>11)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>12)</sup> Baugesetzbuch



- Schutz von Kulturgütern <sup>13)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt, des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Königslutter am Elm sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und der Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefunden Bestand gegenübergestellt.

Die Erkenntnisse von Luftbildauswertungen und Begehungen des Plangebietes wurden durch entsprechenden Fachgutachten zu den Themen Schall, Artenschutz, Einzelhandel, Boden und Entwässerung ergänzt und der Planung gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beurteilung, welche umweltbezogenen Auswirkungen von der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen, deren Ergebnis im nachfolgenden wiedergegeben ist.

Im Ergebnis wurde aufgrund der nur geringen planbedingten Eingriffe eine überschlägige, verbal-argumentative Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf einer planexternen Fläche durch Anpflanzungen durch einen lokalen Akteur.

## **2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Umweltbezogene Aussagen zur Bedeutung des Plangebietes lassen sich weder aus den Aussagen der Regionalplanung, des Flächennutzungsplans, der Landschaftsrahmen – und Landschaftspläne noch aus den fachbezogenen Planwerken ableiten. Das Plangebiet verfügt somit über keine herausgehobene Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter.

Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter beschränken sich indes auf baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub usw. sowie durch eine planbedingte Zunahme der Versiegelung, die sich negativ auf einige der naturräumlichen Schutzgüter auswirken wird.

Auf der Grundlage einer Biotoptypen-Kartierung und der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung <sup>14)</sup>, die im Herbst 2021 durchgeführt wurden, überplant der Bebauungsplan über-

---

<sup>13)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>14)</sup> Corax: *Stadt Königslutter Bebauungsplan Nr. 49 "Rottorfer Straße" Biotoptypenkartierung Potenzialabschätzung Artenschutz 2021*; Göttingen, Oktober 2021

wiegend befestigte Flächen, gewerbliche Gebiete, Parkplätze und Wege. Es befinden sich allerdings auch Beete, Rabatten und Hecken teilweise auch mit Einzelgehölzen auf dem Grundstück, denen eine höhere Bedeutung für die naturräumlichen Schutzgüter beizumessen ist.

Des Weiteren verfügen die Bäume entlang der Arndstraße, des Dönnekenbergs und der Rottorfer Straße mutmaßlich über eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, diese sind allerdings nicht Gegenstand der Überplanung. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Hinweise.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die zu erwartende Zunahme an Versiegelungen im Plangebiet einhergehende Verlust an Lebensräumen ist als Minimal einzustufen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die nach dem Landschaftsplan der Stadt Eignungsflächen für Lebensräume der Zwergfledermaus (streng geschützte Art) darstellen. Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sind aufgrund von Habitat- und Arealrestriktionen nahezu vollständig auszuschließen. Die Bäume entlang der Rottorfer Straße besitzen Quartierpotenzial für Fledermäuse. Reproduktive Vorkommen Europäischer Vogelarten im Geltungsbereich sind nicht auszuschließen, dürften jedoch nur die höheren Gehölzbestände bzw. das Gebäude betreffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher für das Schutzgut nicht zu erwarten selbst wenn die bestehenden Grünstrukturen weitgehend werden weichen müssen. Artenschutzrechtlich spezifische Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf Grundlage der Potentialabschätzung nicht erforderlich.

### **Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird die bisherige Inanspruchnahme intensiviert, ohne dabei weitere Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Die Ausnutzung durch Bebauung wird erhöht, damit geht allerdings auch bisher unversiegelte Fläche verloren. Grundsätzlich ist nutzbare Fläche ein begrenztes Gut und kann kaum vermehrt werden. Es ist daher bei der Flächeninanspruchnahme darauf zu achten, dass möglichst sparsam mit dem Schutzgut umzugehen ist und die planerischen Eingriffe auf das notwendige Maß reduziert werden.

Die Stadt sieht unter den o. g. Punkten keine planbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes, im Gegenteil die Planung trägt diesem durch die Nachverdichtung an einem vorhandenen Betriebsstandort im besonderen Maße Rechnung, da der Zugriff auf bisher unbebaute Flächen vermeiden wird.

### **Schutzgut Boden**

Gegenstand der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel. Hiermit ist eine vorhabenbedingte Zunahme der Überbauung verbunden. Auch wenn das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist, werden weitere, unversiegelte Bereiche dem Naturhaushalt entzogen und überbaut.

Auch wenn diese nicht im starken Umfang stattfinden werden, handelt es sich hierbei um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die sowohl bau- als auch planbedingt erwartet werden müssen.

Im Bereich der erstmaligen Überbauungen werden Flächen vollständig dem Naturhaushalt entzogen, da der stoffliche Austausch unterbunden wird.

Unter Bezugnahme auf die extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen, erwartet die Stadt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

### **Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das Plangebiet beinhaltet bereits überwiegend versiegelte Flächen eines vorhandenen Marktstandortes. Die Grundwasserneubildungsrate ist bereits als stark beeinträchtigt zu bewerten. Die geplante Modernisierung des Marktes auf den Flächen führt zu einer wenn auch geringen Zunahme des Versiegelungsgrades. Das bedeutet, dass die oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers noch weiter beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigungen sind als erheblich zu bewerten.

Es ist allerdings auch für dieses Schutzgut, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Veränderungen sich auf bereits stark beeinträchtigte Areale beziehen sowie unter Bezugnahme auf die extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Aufgrund der Zunahme der abfließenden Menge Niederschlagswasser von dem Grundstück wird es zudem erforderlich, zusätzliche Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzuhalten, eine grundstücksbezogene Versickerung ist aufgrund der Böden im Plangebiet leider nicht möglich.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung.

### **Schutzgut Klima, Luft**

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadtlage von Königslutter und gehört somit zum Klimabereich der bebauten (Intensiv) Ortslagen. Das Schutzgut Klima und Luft ist somit auf dem Plangrundstück bereits im Ausgangszustand als stark beeinträchtigt zu bewerten. Im Zuge der Intensivierung und Festsetzung von Sondergebietsflächen für den Einzelhandel und der damit verbundenen Zunahme der Nutzungsintensität ist indes nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Verkehrs- oder betriebsbedingte Zunahmen der Belastungen der Luftqualität bewegen sich ebenfalls im nicht erheblichen Bereich.

Im Ergebnis ist von der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Plangebiet als stark beeinträchtigt hinsichtlich seiner Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan misst dem Plangeltungsbereich ebenfalls eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Vorhabens Grundstück aufgrund seiner Lage in der bebauten Ortslage und aufgrund der bereits erheblich beeinträchtigten Ausgangssituation keine besondere Funktion für das Schutzgut Landschaftsbild erfüllt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Des Weiteren sollten sich zukünftige Nutzungen auch daran orientieren, das bestehende Ortsbild von Königslutter mit seiner historischen Bausubstanz nicht zu beeinträchtigen.

### **Schutzgut Mensch**

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch ist die Lebensqualität des Menschen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgebend. Diese wird i.d.R. anhand der Wohn- und Umfeldfunktionen, den Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie durch die Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte definiert.

Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand bereits durch einen Marktstandort genutzt durch die Planänderung in ein Sondergebiet für den Einzelhandel soll eine Modernisierung und Vergrößerung bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Für die Naherholung besitzen das Plangebiet keine Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung daher nicht zu erwarten, hinsichtlich der Bedeutung für die Naherholung ist nicht von signifikanten Veränderungen auszugehen.

Erhebliche schalltechnische Beeinträchtigungen i. S. d. Überschreitung von Immissions-Grenzwerten können auf der Grundlage eines Gutachtens durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet verfügt über eine gewichtige Bedeutung als Marktstandort für die Grundversorgung, welche im Rahmen der vorliegenden Planung noch vertieft wird. Beeinträchtigungen im Bereich der Sachgüter sind somit nicht zu erkennen.

Fundstellen von archäologischen Bodendenkmälern und Baudenkmalen sind derzeit für das Plangebiet nicht bekannt.

## **2.2 Wechselbeziehungen**

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

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

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffes. Die abschließende Ermittlung und Beurteilung des Eingriffes sowie die Kompensation erfolgt in der Gegenüberstellung der Planungsabsichten mit dem Zustand vor der Umsetzung.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zur Kompensation**

### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Modernisierung des Marktstandortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, ermöglicht aber diesen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Prüfung ermittelt teilweise erhebliche Beeinträchtigungen für die naturschutzfachlichen Schutzgüter des Plangebietes durch die Intensivierung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Diese werden durch die Vorgaben: Begrenzung der Bodenversiegelung, Lärmschutz, Retentionsvorgaben soweit möglich minimiert. Unvermeidbare erhebliche Eingriffe werden auf planexternen Flächen ausgeglichen.

#### **- Vermeidung/ Minimierung:**

Da es sich bei der Planung um die Erweiterung und Modernisierung eines Marktes am vorhandenen Standort handelt, kann der Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden und muss an dieser Stelle erfolgen. Allerdings wird die Inanspruchnahme einer bereits intensiv genutzten Gewerbefläche zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in der Stadt als Vermeidungsmaßnahmen verstanden, da der Zugriff auf hochwertigere Bereiche für Natur- und Landschaft ausbleibt.

Auch die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche, zugegeben hohe Maß stellt eine Minimierungsmaßnahme in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser dar, da hierdurch nicht mehr Fläche dem Naturhaushalt entzogen wird, als unbedingt notwendig. Dies steht ebenso in Verbindung mit der Vorgabe, dass der abfließende Menge Niederschlagswasser von dem Grundstück nicht erhöht werden darf.

#### **- Kompensation:**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf verbal argumentativer Ebene. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Lediglich einige Randstrukturen verfügen über eine gewisse Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushalts.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die zunehmende Überbauung sowie aufgrund von Grünstrukturen im Plangebiet, die verloren gehen. Dies wird durch Maßnahmen auf einer planexternen Fläche kompensiert, die externe Ausgleichsfläche ist als Anlage 2 zur Begründung konkretisiert. Unter Einbeziehung der Stiftung Naturlandschaft Königslutter werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) 10 Baumpflanzungen (Ebereschen) vorgenommen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Sicherung erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag. Damit sind die Eingriffe als ausgeglichen anzusehen.

Die Stadt versucht bei Planungen und der Kompensation grundsätzlich landwirtschaftliche Flächen zu schonen und agrarstruktureller Belange im besonderen Maße zu berücksichtigen, indem sie auf die Entsiegelung bebauter Areale, die Aufwertung bestehender Maßnahmen oder produktionsintegrierte Regelungen zurückgreift. Dies ist aber nicht immer in allen Fällen möglich, da die Flächenverfügbarkeit selten gegeben ist. In diesem Fall besteht keine Alternative zur angestrebten Vorgehensweise.



Abb. 3 - Biotoptypen

Nr.	Kürzel	Bezeichnung	Fläche, gesamt
1	OGG	Gewerbegebiet	1.328 m <sup>2</sup>
2	OVP	Parkplatz	2.865 m <sup>2</sup>
3	OF	Sonstige befestigte Fläche	14 m <sup>2</sup>
4	ER	Beet/Rabatte (mit Einzelbäumen)	436 m <sup>2</sup>
5	HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	396 m <sup>2</sup>
6	OVW	Weg (Radweg)	381 m <sup>2</sup>
7	BZH	Zierhecke (mit Einzelbäumen)	83 m <sup>2</sup>

Die Erforderlichkeit zu einem gesonderten, schutzgutbezogenen Ausgleich hat sich auf Grundlage der vorhandenen Datenlage und Erhebungen nicht ergeben.

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind bei allen Vorhaben insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Es wird daher angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung zu integrieren.

#### **b) Schutzgut Landschaft**

Grundsätzlich sind aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut hier keine Maßnahmen erforderlich. Vorhandene, raumprägende Gehölze entlang der angrenzenden Straßen sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **c) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- oder sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt, im Gegenteil. Es stellt ein wertvolles Gut für die Stadt dar, wenn sich der vorhandene Marktstandort bedarfsgerecht weiterentwickeln kann und somit seinen Teil zur infrastrukturellen Versorgung beiträgt.

#### **d) Schutzgut Mensch**

Die Maßnahmen zum Lärmschutz dienen der Gewährleistung von Immissionsgrenzwerten an der benachbarten, schutzwürdigen Bebauung.

### **3. Andere Planungsmöglichkeiten**

Ursprünglich wurde für den Discounter eine Verlagerung in die Innenstadt von Königslutter angestrebt. Die Fläche steht jedoch nicht zur Verfügung. Die Entwicklung dieses Standortes für den Discounter ist bereits 2018 nach Protesten aus der Bevölkerung seitens der Stadt Königslutter am Elm abgelehnt und wurde nicht weiter verfolgt, so dass die Filiale am Bestandsstandort entwickelt werden muss.

Demnach beinhaltet die Planung eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes am vorhandenen Standort, es gibt somit für die Abgrenzung des Geltungsbereiches keine sinnvolle Alternative.

Die Festsetzung des Gebietscharakters folgt dabei der bauplanungsrechtlichen Vorgabe, dass Standorte großflächiger Einzelhandelsmärkte den Sondergebieten für derartige Betriebe vorbehalten sind, um raumordnerische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die vorhandene Zufahrt von der Rottorfer Straße soll weiterhin genutzt werden, die vorhabenbedingt entfallende Zufahrt von der Arndstraße soll durch eine neue Zufahrt vom Dönnekenberg ersetzt werden, sodass hinsichtlich der Erschließung keine Verschlechterung herbeigeführt wird.

Innerhalb des Sondergebietes bestehen aufgrund des Grundstückszuschnittes und des Vorhabens selber keine großen Variationsmöglichkeiten für die Festsetzungen, da es zu einer nahezu vollständigen Ausreizung der Nutzung kommen wird.

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die erstmalige Festsetzung von Sondergebieten bildet die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entstehung von Nachverdichtungen, die allerdings im Hinblick auf die bereits vorhandene Überbauung nicht als entscheidende Veränderung einzustufen sind. Dennoch bereiten zusätzliche Überbauungen teils erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Boden vor, die allerdings durch Maßnahmen auf einer externen Fläche kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Beurteilungen nicht zu erwarten.

Ein Verzicht auf die Planung würde aller Voraussicht nach zu einer Weiternutzung im vorhandenen Umfang bis zur Einstellung aus markttechnischen Gründen zur Folge haben. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nahversorgungssituation in der Stadt verschlechtern würde.

#### **5. Zusätzliche Angaben**

##### **5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und Luftbildaufnahmen sowie Vor-Ort-Bestandsaufnahmen mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Diese Ergebnisse wurden zur Beurteilung des Eingriffs mittels Fachbeiträge (Biotoptypen Kartierung, artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung, Einzelhandelsgutachten, Schallgutachten, Bodengutachten und Entwässerungsplanung) konkretisiert. In Bezug auf die naturschutzfachlichen Belange wurden die Ergebnisse im Rahmen der verbal-argumentativen Abarbeitung der Eingriffe berücksichtigt.

##### **- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Biotoptypenkartierung**

Die Biotoptypenkartierung wurde für den Geltungsbereich nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, Stand Februar 2020 durchgeführt. Die Potenzialabschätzung wird im Rahmen einer einmaligen Inaugenscheinnahme vorgenommen.



## - Einzelhandelsgutachten

Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Erweiterung der Aldi-Filiale in Königslutter am Elm. Da das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, waren die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus standen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Königslutter am Elm sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung:

- Darstellung des Rechtsrahmens
- Darstellung des Makrostandortes
- städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gem. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)
  - o Konzentrationsgebot
  - o Integrationsgebot
  - o Kongruenzgebot
  - o Beeinträchtungsverbot

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Februar 2021 eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Königslutter am Elm vorgenommen.

Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## - Schallgutachten

Durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Discountmarkt im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt werden. Die Beurteilung erfolgt unter Beachtung der im Baugenehmigungsverfahren maßgeblichen Regelungen der TA Lärm.

Danach ist eine Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der auf dem betrachteten Betriebsgrundstück bereits vorhandenen Nutzung und des geringen Abstands die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden können.

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden die organisatorischen Strukturen nach Absprache mit dem Vorhabenträger festgelegt und beurteilt. Die Berechnung der Emissionspegel des Parkplatzes erfolgte auf der Grundlage der *Parkplatzlärmstudie*. Für die Berechnung der in Verbindung mit Anlieferungsvorgängen verursachten Geräuschemissionen wird eine Untersuchung des *Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie* zugrundegelegt

Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 vorgenommen. Das Rechenverfahren wurde im Programm SoundPLAN umgesetzt. Die Gewerbelärmeinflüsse, Immissionsrichtwerte wurden nach Nr. 6.1 der TA Lärm betrachtet und eingeordnet.

#### **- Verkehrsuntersuchung**

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurden Verkehrszahlen, die im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung im Jahre 2020 ermittelt wurden, als Berechnungsgrundlage zur Verfügung gestellt. Des Weiteren liegen von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ebenfalls Verkehrszahlen, die im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung im Jahre 2015 ermittelt wurden vor.

Die Bemessung der Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015. Dieses enthält standardisierte Verfahren, mit denen die vorhandene Kapazität ermittelt und darauf aufbauend die Qualität des Verkehrsablaufs bewertet werden kann. Die Leistungsfähigkeitsberechnung wird für einen dreiarmligen, verkehrszeichengeregelten, innerörtlichen Knotenpunkt durchgeführt.

#### **- Entwässerung**

Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wurde entsprechend dem Merkblatt ATV- A117 anhand der Abflussbeiwerte auf dem Grundstück ermittelt.

Die weitere Umweltprüfung erfolgt unter Beachtung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Sachverhalte.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

### **5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Für Verbesserungen des Naturhaushalts und für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen naturräumlicher Schutzgüter sind Anpflanzungen/ Maßnahmen auf einer planexternen Fläche geplant. Unter Einbeziehung der Stiftung Naturlandschaft Königslutter werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) 10 Baumpflanzungen umgesetzt.

Die Stadt wird im Rahmen des Monitorings nach 5 Jahren nach Umsetzung der Planung prüfen, ob die beabsichtigten Entwicklungen der Maßnahmen auf der planexternen Fläche eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben (Wachstum und Erhalt). Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Überlegungen der Stadt zum Ausgleich einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

## 6. Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP), zuletzt geändert am 17.09.2022
- Landkreis Helmstedt: Landschaftsrahmenplan,
- Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter,
- Landschaftsplan der Stadt Königslutter,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm; Hamburg; September 2020
- GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Königslutter am Elm, Rottorfer Straße; Hamburg; Juni 2021
- Igbv – Ingenieurbüro W. Lühnung: Vorentwurfsunterlage für die Zufahrt Lebensmittelmarkt in Königslutter am Elm; September 2022; Northeim
- Bonk – Maire – Hoppmann (BMH): Schalltechnische Untersuchung zur Neuerrichtung eines Aldi Marktes in Königslutter; Garbsen, Aktualisierung August 2022
- Corax: Stadt Königslutter Bebauungsplan Nr. 49 "Rottorfer Straße" Biotoptypenkartierung Potenzialabschätzung Artenschutz 2021; Göttingen, Oktober 2021

## 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für ein Grundstück im östlichen Bereich der zentralen Ortslage von Königslutter, an der Rottorfer Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung eines vorhandenen Lebensmittel-Discounters geschaffen. Es handelt sich hierbei um konkrete Änderungsansprüche durch den Betreiber. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel auf Flächen des bisher unbeplanten Innenbereichs, das Grundstück umfasst rd. 4.980 m<sup>2</sup>.

Die Stadt führt aus diesem Grund, begleitend zur Planung eine Umweltprüfung durch, die sich im folgenden Bericht niedergeschlagen hat. Der Bebauungsplan ermöglicht zwar durch seine Festsetzungen eine bis zu 60 %ige Versiegelung auf dem Grundstück, inklusive der Nebenanlagen und Stellplätze sogar bis zu 80 % bzw. 95 %, da die Nutzung aber weitgehend bereits existiert, ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen zu rechnen. Allerdings können vorhandene Grünstrukturen auf dem Grundstück nicht erhalten werden.

Es also davon auszugehen, dass es infolge der Umsetzung zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter durch hinzukommende Überbauungen kommen wird. Diese werden durch Maßnahmen auf einer externen Fläche kompensiert, da durch die intensive Inanspruchnahme des Grundstücks im Zuge der Erweiterung hier keine umsetzungsintegrierten Möglichkeiten bestehen. Es werden in der Gemarkung Scheppau (Flur 1, Flurstück 39/3) 10 Baumpflanzungen umgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter treten durch baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub usw. sowie durch eine planbedingte Zunahme der Versiegelung und die Zerstörung von Grünstrukturen auf dem Grundstück zu Tage.

Die Prüfung ermittelt erhebliche Beeinträchtigungen für die naturschutzfachlichen Schutzgüter des Plangebietes durch die Intensivierung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück (Wasser und Boden) sowie durch den Verlust vorhandener Grünstrukturen. Diese werden durch die Festsetzungen und Maßnahmen auf planexternen Flächen: Begrenzung der Bodenversiegelung, Retentionsvorgaben oder der Schaffung neuer Anpflanzungen minimiert, vermieden bzw. kompensiert.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Lediglich einige Randstrukturen verfügen über eine gewisse Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushalts und weder daher von einer Überplanung ausgenommen bzw. befinden sich gar nicht erst im Plangebiet. Unter Bezugnahme auf die extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen, erwartet die Stadt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grundlage der vorhandenen Datenlage sowie unter Bezugnahme auf die zur Verfügung stehenden Informationen nicht zu rechnen. Schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Lärmschutz dienen der Gewährleistung von Immissionsgrenzwerten an der benachbarten, schutzwürdigen Bebauung.

## 8. Verfahrensvermerk

Die Begründung und der Planentwurf wurden durch Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB erarbeitet.

Braunschweig, den .....

(Lindenlaub)

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 im Rathaus der Stadt Königslutter am Elm öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 23.03.2023 durch den Rat der Stadt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter am Elm, den .....

(Bädekerl)

Fachbereichsleiterin Bauwesen

### Anlagen:

Sortimentsliste gem. Fortschreibung EHK Königslutter

Externe Ausgleichsfläche

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Büroorganisation</u></li> <li>- <u>Baby- und Kinderartikel</u></li> <li>- <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u></li> <li>- <u>Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)</u></li> <li>- <u>Fahrräder / Zubehör</u></li> <li>- <u>Sanitätswaren</u>, medizinische / orthopädische Artikel</li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche</li> <li>- <u>Sportbekleidung und -artikel</u></li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Gardinen / Zubehör</u></li> <li>- <u>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</u></li> <li>- <u>Hausrat, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Einrichtungszubehör</u></li> <li>- <u>Kunstgegenstände</u>, Bilder / Rahmen, <u>Antiquitäten</u>, <u>Kunstgewerbe</u></li> <li>- <u>Musikalien, Musikinstrumente</u></li> <li>- <u>Uhren, Schmuck, Optik</u>, Akustik</li> <li>- <u>Lampen, Leuchten</u>, Beleuchtungskörper</li> <li>- <u>Campingartikel, Reitsport-, Angel- und Jagdbedarf</u></li> </ul> <p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u> inkl. Reformwaren, <u>Getränken</u> und <u>Tabakwaren</u></li> <li>- <u>Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren</u> (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)</li> <li>- <u>Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel</u></li> <li>- <u>Zeitschriften, Zeitungen</u></li> <li>- <u>(Schnitt-)blumen</u></li> <li>- <u>Tiernahrung</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustoffe, Bauelemente</li> <li>- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher</li> <li>- Installationsmaterial, Beschläge</li> <li>- Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf</li> <li>- <b>baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungskisten, Wäscheständer, Leitern)</b></li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung, Gartenmöbel</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- <u>Teppiche</u>, Bodenbeläge</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- <u>Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf</u></li> </ul>
<p>GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2020, der stadtplanerischen Absichten und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben;</p> <p>_____ = zentrenrelevant gemäß LROP 2017; _ _ _ = zentrenrelevant gemäß REHK 2018,  _____ = zentrenrelevant gemäß LROP und REHK, <b>abc</b> = andere Einordnung als 2010</p>	

Tab.: Sortimentsliste für die Stadt Königslutter am Elm; Fortschreibung EHK 2020

Ansiedlung in ... mit ...		Zentraler Versorgungs- bereich Innenstadt	Fachmarkt- standorte Ergänzungsbereich Innenstadt, Wolfsburger Straße	sonstige Lagen	
				städttebaulich integrierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	⚡ **
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	⚡ **	⚡ **	⚡ **
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen  
 ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen  
 ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 \* großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> VK  
 \*\* Ausnahme: Annexhandel

GMA-Darstellung 2020

Tab.: Steuerungsempfehlungen; Fortschreibung EHK 2020