



Begründung zur 114. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans für SZ-Salder mit Umweltbericht

Entwurf

Stand gem. § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
1.4	Raumordnerische Vorgaben	3
2	Inhalt des Flächennutzungsplans	7
2.1	Sonderbaufläche	7
3	Besondere Aspekte der Planung	7
3.1	Alternativenprüfung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
3.2	Erschließung und Infrastruktur	8
3.3	Bodenverhältnisse, Altlasten, Denkmalschutz	10
3.4	Gewässer	10
3.5	Naturschutz und Landschaftspflege	10
3.6	Immissionsschutz	11
4	Umweltbericht	11
4.1	Einleitung	11
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
4.3	Zusätzliche Angaben	19
4.4	Literatur- und Quellenverzeichnis	20
5	Verfahrensablauf und Abwägung	21
6	Eingriff in andere Planungen	23
7	Durchführung und Kosten	23
8	Verzeichnis der Anlagen und Quellen	24

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter [1] wird die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes in Salzgitter empfohlen, da in diesem Bereich eine deutliche Versorgungslücke und somit vordringlicher Handlungsbedarf besteht. Übereinstimmend mit diesem Entwicklungsziel sollen auf einer bislang als Ackerland genutzten Fläche (ca. 75.900 m²) südlich der Kanalstraße und westlich der Bundesautobahn 39 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Salzgitter mit dem Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ den Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu überplanen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ dargestellt. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Für das Plangebiet gibt es konkrete Ansiedlungsabsichten der XXXLutz-Unternehmensgruppe. Am Standort ist die Ansiedlung von Einrichtungshäusern mit einer Verkaufsfläche von maximal 30.200 m² vorgesehen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der 114. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans für SZ-Salder ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Geltungsbereich der 114. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans wird im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten durch die Bundesautobahn 39, im Süden durch eine Fernwärmeleitung in Hochlage sowie im Norden durch die Kanalstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 7,59 ha.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, die Darstellung erfolgt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter als Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“. Im nordöstlichen Bereich quert ein Korridor für eine Richtfunkstrecke den Geltungsbereich.

Das Gelände ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 95,0 m über NHN.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) [2], sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) [3] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter

umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Das Plangebiet selbst ist im RROP als Vorranggebiet „Freiraumfunktionen“ gekennzeichnet, was dem geplanten Vorhaben widersprechen würde. Der Regionalverband erarbeitet derzeit die 3. Neuaufstellung des Regionalplanes (RROP 3.0). Im Rahmen dieses 2018 eingeleiteten Verfahrens wurde das Regionale Freiraum- und Entwicklungskonzept (FREK) [4] erarbeitet, in dem das Plangebiet nicht mehr als Vorranggebiet „Freiraumfunktionen“ vorgesehen ist. Bis zum Inkrafttreten des RROP 3.0 gilt jedoch noch das RROP 2008.

Um diesen Zielverstoß auszuräumen, erging im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2018 [5] zum Standort Salzgitter-Lebenstedt „Südliche Kanalstraße“ durch den Regionalverband Großraum Braunschweig in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde ein Bescheid (Zielabweichung), in dem nach Abwägung der betroffenen Belange die Abweichung vom Ziel „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ 5 Hallendorf“ am Vorhabenstandort als raumordnerisch vertretbar angesehen wurde (vgl. S. 6). Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die Planung damit nicht gegen das Ziel 1.2 (4) RROP 2008 verstößt, da die Zielabweichung im Rahmen der Fortschreibung des REHK genehmigt wurde. Im Einzelnen wird die Abweichung folgendermaßen begründet:

- Der avisierte Standort befindet sich im Bereich des Oberzentrums der Stadt und besitzt eine zentrale Lage sowie eine gute innerstädtische und überörtliche Erreichbarkeit.
- Für die vorgesehene Ansiedelung von großflächigem Möbeleinzelhandel wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass der derzeitig ackerbaulich genutzte Boden im Vergleich zu anderen untersuchten Standorten mit landwirtschaftlicher Nutzung die geringste Wertigkeit besitzt. Außerdem nimmt der Vorhabensbereich nur einen untergeordneten Teilbereich des „Vorranggebietes Freiraumfunktionen“ in Anspruch und ist bereits jetzt auf drei Seiten von nachrichtlich dargestellten, bauleitplanerisch gesicherten Flächen für die Siedlungsentwicklung umgeben und wird auf der östlichen Seite durch die A 39 begrenzt.
- Mangels geeigneter Standortalternativen für das großflächige Einzelhandelsprojekt kann die Stadt Salzgitter ihre zentralörtlich zugewiesene Versorgungsfunktion für das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment Möbel an anderer Stelle nicht erfüllen. Aus diesem Grund wären die Belange der Einzelhandelsentwicklung für den konkreten Vorhabenstandort im Oberzentrum Salzgitter bei vollständiger Kenntnis der Sachlage bereits bei der Aufstellung des RROP 2008 höher gewichtet worden als die Belange des Freiraumschutzes.
- Die Grundzüge der Planung des RROP werden nicht berührt. Die Überlagerung bzw. der Flächenentzug durch die Bauleitplanung beträgt weniger als 8 % des gesamten „Vorranggebietes Freiraumfunktionen SZ 5 Hallendorf“. Die wesentlichen geschützten Funktionen bleiben in ihrer Gesamtheit jedoch substantiell erhalten.

Das Planvorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) [2] und unterliegt den Zielen der Raumordnung. Für die Einrichtungshäuser ist eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 30.200 m² vorgesehen, wovon rund 5.710 m² auf zentrenrelevante Sortimente gemäß der regionalen Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, in der Fassung seiner Fortschreibung vom 12.07.2024 (REHK 2024) [5] respektive 2.975 m² gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter [6] entfallen. Das LROP 2017 trifft in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 die Zielsetzung, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (u.a. Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter) auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges des Zentralen Ortes zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente a) nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Für die geplante Möbelmarktansiedlung kommt die Zielsetzung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 zum Tragen. Im REHK 2024 wurde die Raumverträglichkeit des im Bebauungsplan festgesetzten zentrenrelevanten Randsortiments festgestellt. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans ist gesichert, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 04 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Die Lage des Standorts innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Salzgitter-Lebenstedt wurde vom Regionalverband Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme vom 31.07.2023 nachgewiesen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit: Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ansiedlungsvorhaben die Versorgung mit Gütern des spezialisierten Bedarfs verbessern wird und somit die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Salzgitter stärkt. Die Aufstellung der Bebauungspläne Sal 26 „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ und Sal 27 „Gewerbegebiet südlich der Kanalstraße“ dient dem Lückenschluss zwischen dem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt „Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße“ und der sogenannten „KMU-Area“ und ist daher als logische Erweiterung des Zentralen Siedlungsgebietes anzusehen. Das geplante Einzelhandelsvorhaben befindet sich somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitter und entspricht demnach dem raumordnerischen Ziel des Konzentrationsgebotes gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04. Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 3.0 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wird der Planstandort künftig dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Da die geplante Möbelhausansiedlung ein übergemeindliches Einzugsgebiet erschließt, ist eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden erforderlich (Abstimmungsgebot gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 07). Eine entsprechende Abstimmung hat im Rahmen der Ergänzung zum REHK 2018 bereits stattgefunden. Dieses kommt zu dem Schluss, dass das raumordnerische Abstimmungsgebot als erfüllt anzusehen ist.

Gem. LROP 2017, 2.3 Ziffer 08 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter

Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die in Auswirkungsanalyse ermittelten Ergebnisse der Umverteilungsberechnungen haben aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Salzgitter, Braunschweig und Wolfenbüttel zu erwarten sind. Dies hängt zum Teil damit zusammen, dass es entweder kaum projektrelevante Angebote in den Innenstädten gibt (Salzgitter, Wolfenbüttel) oder der Einzelhandelsplatz so stark ist, dass die Umsatzverluste kaum zu spüren sind (Innenstadt Braunschweig). Auch aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Braunschweig mit vielen Möbel- und Einrichtungsanbietern an dezentralen Standorten ergeben sich wesentliche Wettbewerbseffekte in allen relevanten Sortimenten gegenüber diesen Sonderstandorten ohne besonderen städtebaulichen Schutzbedarf. Auch ist keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Ortes zu erwarten. Ein großflächiges Möbelhaus wie es am Planstandort im Oberzentrum Salzgitter geplant ist, ist eine typische oberzentrale Versorgungseinrichtung und geeignet, die Versorgungsfunktion von Salzgitter - wie durch die Bauleitplanung vorgesehen - zu stärken.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Salzgitter [6] wird der Standort als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten benannt. Aufgrund der Verkehrslage und Grundstücksgrößen eignet sich das Plangebiet demnach für flächenextensive Betriebsformen des Einzelhandels (z. B. Möbelhaus), wobei zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Beschränkung von zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten (nur als Randsortimente) erforderlich ist. Das Konzept empfiehlt, den Standort als Potenzialfläche für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelvollsortimenter, Mitnahmемöbelmarkt) auszuweisen und sortiments- / betriebstypenspezifische Verkaufsflächenobergrenze zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche festzusetzen. Auf das geplante Vorhaben wird im Konzept ausdrücklich verwiesen.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH):
Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

Hochwasserrisikomanagement:

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung:

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete

eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Prüfung beider Ziele hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes der 114. FNP-Änderung (N.N.) kein Überschwemmungsgebiet vorliegt. Nach Auswertung des Umweltportals des Landes Niedersachsen (NUMIS) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Darstellungen im Umfeld des Plangebietes:

Südlich des Plangebiets ist eine RegioStadtBahn-Trasse festgesetzt, noch weiter südlich verläuft die Industriestraße Mitte. Diese ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“ gekennzeichnet.

Östlich verläuft die BAB A39, die als „Autobahn“ festgesetzt ist.

Westlich verläuft eine 110kV-Freileitung.

2 Inhalt des Flächennutzungsplans

2.1 Sonderbaufläche

Mit der 114. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans für Salzgitter-Salder wird die gesamte, ca. 7,59 ha große Fläche des Plangebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Der Korridor der Richtfunkstrecke bleibt innerhalb des Geltungsbereiches bestehen.

Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich.

3 Besondere Aspekte der Planung

3.1 Alternativenprüfung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind unterschiedliche Standorte und Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu prüfen. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Der Stadtteil Salder ist Bestandteil des Oberzentrums Salzgitter und damit grundsätzlich für eine nachfrageorientierte Entwicklung von Standorten für den großflächigen Einzelhandel geeignet. Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter (1) empfiehlt zudem die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes in Salzgitter, da in diesem Bereich eine deutliche Versorgungslücke und somit vordringlicher Handlungsbedarf besteht.

Die Prüfung von alternativen Standorten erfolgte im gesamten Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung. Es erfolgte eine Bewertung anhand der Kriterien Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Flächengröße und -verfügbarkeit, Vorrang der Innenentwicklung, Ackerzahl und Erreichbarkeit.

Untersucht wurden folgende Alternativstandorte:

Fläche A: SZ-Thiede, Schäferberg:

Freifläche zwischen der Autobahn A 39 und der Danziger Straße

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept ist dort aktuell keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben. Für das Areal liegt ein Strukturkonzept zur Ansiedlung von Wohn- und Gewerbenutzungen vor, auf dessen Grundlage derzeit entsprechende Bauleitplanverfahren erstellt werden.

Fläche B: SZ-Thiede:

Freifläche nördlich der Landesstraße L 615, bzw. nördlich der Autobahnanschlussstelle zur A 39:

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Flächenverfügbarkeit.

Fläche C: SZ-Thiede:

Fläche westlich der Eisenhüttenstraße

Das ca. 3,4 ha große Grundstück befindet sich auf dem ehemaligen Sportgelände in Salzgitter Thiede, angrenzend an das Fachmarktzentrum „Schäferwiese“. Es besteht keine Flächenverfügbarkeit.

Fläche D: SZ-Lebenstedt:

Westlich J.-F.-Kennedy-Straße

Der Standort liegt innerhalb eines im Bebauungsplan Leb 124 für SZ-Lebenstedt „westlich J.-F.-Kennedy-Straße“ festgesetzten Gewerbegebietes. Aufgrund der verfügbaren Grundstücksfläche von ca. 1,6 ha ist der Standort für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses nicht ausreichend dimensioniert. Die direkt angrenzenden Flächen werden durch einen Baumarkt bzw. Gewerbebetrieb genutzt, so dass eine Vergrößerung durch Flächenerwerb nicht möglich ist.

Fläche E: SZ-Engelstedt:

KMU-Area

Das Gewerbegebiet „KMU-Area“ entlang der Hans-Birnbaum-Straße umfasst ca. 10 ha. Davon sind ca. 5 ha bebaut. Weitere drei Hektar sind bereits verkauft, bzw. reserviert. Die verbleibenden 2 ha verteilen sich auf mehrere Teilflächen, so dass hier eine Ansiedlung des Einrichtungshauses mangels Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Für die nördlich der Erich-Söchtig-Straße liegenden Ackerflächen besteht seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft.

Die Prüfung ergab, dass ein Standort für ein Einrichtungshaus in Salzgitter derzeit nur durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden kann. Entsprechend erfolgt mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplans die Änderung der Darstellung von einer Fläche „überwiegend Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“.

3.2 Erschließung und Infrastruktur

3.2.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Plangebiet ist über eine direkte Zufahrt zur Kanalstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Diese ist nahezu durchgängig 4-streifig ausgebaut und verbindet die Stadtteile Lebenstedt und Hallendorf. Über die Kanalstraße sind via Peiner Straße und Industriestraße Mitte / Ludwig-Erhardt-Straße Anschlussstellen der Bundesautobahn 39 zu erreichen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“) wurde eine ver-

kehrstechnische Untersuchung über die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung der Einzelhandelsvorhaben [7] erstellt. Diese Untersuchung behandelt sowohl die Ansiedlung der Einzelhandelsansiedlung als auch weitere im Umfeld geplante Ansiedlungen. Im Einzelnen wurden folgende aufeinander aufbauende Planfallszenarien untersucht:

- Prognosenullfall: Bestand ohne Ansiedlungen
- Prognoseplanfall 1: Mit Realisierung des Möbelmarktes
- Prognoseplanfall 2: Mit Realisierung des Möbelmarktes und des Gewerbegebietes südlich der Kanalstraße
- Prognoseplanfall 3: Mit Realisierung des Möbelmarktes, des Gewerbegebietes südlich der Kanalstraße und der KMU-Area

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass am *Erschließungsknoten Kanalstraße/ Hans-Birnbaum-Straße / Zufahrt Plangebiet* die prognostizierten Verkehrsmengen in allen Prognosefällen leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die Knotenpunkte *Peiner Straße/ Neißestraße/ Kanalstraße* und *Peiner Straße/ Ludwig-Erhard-Straße* werden Anpassungen (Anhebung der Umlaufzeit, Anpassung der Grünzeitverteilung) an der Signalsteuerung vorgeschlagen, mit dem Ziel, die zukünftig höheren Verkehrsbelastungen zu kompensieren und eine ausreichende Leistungsfähigkeit sicherzustellen.

Am vorfahrtsregulierten Knotenpunkt *Industriestraße Mitte südliche Rampe/ Peiner Straße* besteht bereits im Bestand hinsichtlich des Verkehrsablaufs Handlungsbedarf, da keine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Maßgebend sind hierbei die Linkseinbieger der Rampe in die Peiner Straße. Die Gutachter schlagen auch hierfür Verkehrsverlagerungsmaßnahmen vor, die zu einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre für alle Planfälle an diesem Knotenpunkt führen. Hierfür sind allerdings weitere Untersuchungen erforderlich.

Das Gutachten wurde 2025 um die Betrachtung zweier weiterer Knotenpunkte an der Autobahnanschlussstelle Salzgitter-Watenstedt ergänzt [8]. Beide Knotenpunkte sind im Bestand unsignalisiert, was nach aktuell geltenden Regelwerken aus Sicherheitsgründen nicht empfohlen wird. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ermitteln, dass beide Knotenpunkte bereits im Bestand die vorhandenen Verkehrsmengen nicht leistungsfähig abwickeln können. Durch den Umbau des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage ist eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung sowohl im Bestand als auch in allen drei Prognoseplanfällen mit der ausreichend guten Qualitätsstufe C gegeben.

3.2.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Bereich der Einmündung der Hans-Birnbaum-Straße in die Kanalstraße befindet sich eine Bushaltestelle der KVG Braunschweig GmbH. Hier verkehren die Linien 604, 624, 626 und 630. Auf Grund der festgesetzten Art der Nutzung (großflächiger Möbele Einzelhandel) spielt die Erreichbarkeit des Plangebiets mittels öffentlichem Personennahverkehr nur eine untergeordnete Rolle.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen sowie die Entsorgung des Abwassers werden über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

3.2.4 Soziale Infrastruktur, Einzelhandel

In SZ-Salder sind eine Grundschule sowie ein Kindergarten vorhanden. Alle sonstigen und weiterführenden Schulen sind in SZ-Lebenstedt bzw. SZ-Bad vorhanden. Durch die Ausweisung des Planstandorts als Sonderbaufläche entsteht kein Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen.

Das städtische Museum, eine Kultureinrichtung mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung, hat in Schloss Salder seinen Standort gefunden.

3.3 Bodenverhältnisse, Altlasten, Denkmalschutz

Im Bereich des Baugrundstücks wurde Ende der 1930er Jahren eine vorhandene Talmulde, die zwischen der südlich gelegenen Bahnlinie und dem nördlich der Kanalstraße gelegenen Gewerbegebiet sowie dem Friedhof „Jammertal“ erstreckt, mit Bodenaushub des nordöstlich gelegenen Stichkanals Salzgitter verfüllt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen lag dabei bei ca. 2,5 m. Die von versiegelten Flächen ablaufenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht auf dem Grundstück versickert werden. Die Böden im Geltungsbereich werden aufgrund der erheblichen anthropogenen Überprägung (Aufschüttungen) in eine geringe Wertigkeitsstufe eingeordnet.

Die Prüfung auf Hinweise zu Erdfallgefahren, Altlasten oder Kampfmittel erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind auch keine Bodendenkmale bekannt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, wie im Falle der Freilegung bei Erdarbeiten von noch unbekannten archäologischen Fundstellen zu verfahren ist.

3.4 Gewässer

Nördlich des Plangebiets (im südlichen Randbereich der Kanalstraße befindet sich ein teilweise verrohrtes Fließgewässer (aus den östlich der BAB 39 gelegenen Ackerflächen kommend), das in die Krähenriede (Gewässer 2. Ordnung) mündet.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteils SZ-Lebenstedt, die östlich unmittelbar angrenzende BAB 39 in Hochlage (Höhendifferenz zum Plangebiet ca. 6 m) bildet eine deutliche städtebauliche und landschaftliche Zäsur.

Auf Grund seiner bisherigen Nutzung als Ackerland verfügt das Areal über einen gewissen ökologischen Wert. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Ebenso war ein artenschutzrechtliches Fachgutachten zu erarbeiten. Hierin wurden unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Plangebiet insbesondere die Tiergruppen Brutvögel und Feldhamster sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartierpotential) untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG [7] vorliegen und somit die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens gegeben sind.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch die östlich angrenzende Autobahn 39 lärmvorbeltet. Durch die Änderung der Nutzung zum Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird sich außerdem auf Grund des Kunden- und des Lieferverkehrs die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen erhöhen, was zu weiteren Lärmbelastungen führen wird. Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 600 m zu der nächstgelegenen Siedlung in Hallendorf (östlich der A 39) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Lärmauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Allgemeines

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmetheden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der vorliegende Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung leitet sich größtenteils aus dem Umweltbericht für den Bebauungsplan „Sal 26 für SZ-Salder“ ab, der eine höhere Detailschärfe als für eine Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich, zeigt.

4.1.2 Darstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Ziel der Änderungsplanung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,59 ha.

4.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Plan-Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können von Bedeutung sein:

- § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten" und dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln",
- § 1 Abs. 4 BauGB: die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung,

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG: die Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- § 1a Abs. 4 BauGB: die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) i.S. des BNatSchG,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht)
- § 4 c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen,
- die umweltbezogenen Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind,
- das Schutzziel des § 1 Abs. 1 BImSchG wonach „Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen sind“.
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 600 m zu der nächstgelegenen Siedlung in Hallendorf, östlich der A 39 sind nach derzeitigem Kenntnisstand Lärmauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ nicht zu erkennen. Eine Darstellung der Bestandssituation bzw. der Vorbelastungen ist deshalb zum derzeitigem Zeitpunkt nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere

Im Plangebiet wurden im Jahr 2024 die folgenden Erhebungen durchgeführt: Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartierpotenzial), Brutvögel und Nahrungsgäste sowie Feldhamster.

Quartierpotenzial

Relevante Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets im Norden und Süden des Untersuchungsgebiets im Straßenbegleitgrün der dort vorhandenen Straßen bzw. Wege. Höhlen und andere als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommenden Strukturen sind nicht vorhanden. Auch in der ca. 70 m westlich des Untersuchungsgebiets verlaufenden Pappelreihe sind keine Höhlungen, Nester oder Horste vorhanden.

Brutvögel und Nahrungsgäste

Im Gebiet wurden während der Erfassungen zu den Brutvögeln insgesamt 20 Vogelarten erfasst, von denen vier lediglich als Gastvögel auftraten. Die Brutvogelfauna setzt sich aus Arten der Gehölze, der Halboffen- und der Offenlandschaft zusammen. Das Untersuchungsgebiet wies nur eine geringe Artenvielfalt auf. Zudem ist eine starke Vorbelastung durch die Ortsrandlage und die Nähe zur Autobahn gegeben. Auf dem überplanten Acker bestand lediglich Brutverdacht für zwei Feldlerchenreviere. Die übrigen festgestellten Arten brüteten in der Umgebung und nutzten den Acker teilweise als Nahrungshabitat.

Feldhamster

Es wurden keine Baue des Feldhamsters im untersuchten Bereich festgestellt. Das Gebiet stellt aber, aufgrund des vorhandenen Bodentyps (Pseudogley-Parabraunerde), einen potenziell geeigneten Lebensraum dar.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,59 ha und wird vollständig von Ackerflächen eingenommen. Ackerflächen werden in eine geringe Wertigkeitsstufe eingeordnet.

Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Im Plangebiet gibt es keinerlei Versiegelungen.

Boden

Im Bereich des Baugrundstücks wurde Ende der 1930er Jahren eine vorhandene Talmulde, die zwischen der südlich gelegenen Bahnlinie und dem nördlich der Kanalstraße gelegenen Gewerbegebiet sowie dem Friedhof „Jammertal“ erstreckt, mit Bodenaushub des nordöstlich gelegenen Stichkanals Salzgitter verfüllt. In nachfolgender Abbildung ist der Bereich durch das Fehlen einer Bodentypisierung erkennbar. Die Mächtigkeit der Auffüllungen lag dabei bei ca. 2,5 m. Die von versiegelten Flächen ablaufenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht auf dem Grundstück versickert werden. Die Böden im Geltungsbereich werden aufgrund der erheblichen anthropogenen Überprägung (Aufschüttungen) in eine geringe Wertigkeitsstufe eingeordnet.

Schutzgut Grundwasser

Im Wirkraum der geplanten Nutzungen befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Ein einheitlicher Grundwasserhorizont konnte im Rahmen der Bodenuntersuchungen nicht festgestellt werden. Lokal wurde Schichtwasser angetroffen. Eine Lösung von Schadstoffen aus der Aufschüttung und somit Gefährdung tiefer liegender Grundwasserstockwerke kann weitgehend ausgeschlossen werden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit „hoch“ angegeben.

Schutzgut Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop anzusprechen. Es liegt nicht im Bereich von Kaltluftbahnen.

Schutzgut Lufthygiene

Auf der Grundlage der Immissionsbelastungen an einer nahegelegenen Messstation kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet derzeit keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Landschaft

Die Ansiedlungsfläche stellt sich als monoton strukturierte Ackerfläche mit geringer Naturnähe, Schönheit, Vielfalt und Eigenart dar. Der östlich verlaufende Damm der Autobahn mit einer Höhe von ca. 7 m und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet werden als erhebliche Vorbelastungen wahrgenommen. Auch die westlich verlaufende Elektrofreileitung beeinträchtigt durch ihre technischen Elemente den einsehbaren Landschaftsraum. Eine hochwüchsige Pappelreihe von mindestens 20 m schränkt die Einsehbarkeit aus westlicher Richtung stark ein. Aus südlicher Richtung ist eine Einsehbarkeit auf das Vorhabengebiet aufgrund von Gehölzen entlang der Bahnstrecke sowie vom stark durchgrünten Lebenstedter Friedhof nicht möglich. Das nächstgelegene Wohngebiet „Hallendorf“ liegt in einer Entfernung von 600 m östlich des Vorhabens und ist auf seiner westlichen Seite dicht eingegrünt. Ein freier Blick von den Wohngebäuden auf das Vorhabengebiet ist nicht gegeben.

Erholung

Innerhalb des Plangebiets existiert keine für erholungssuchende Fußgänger oder Radfahrer geeignete Wegeinfrastruktur. Die vollständig ackerbaulich genutzte Fläche ist für Erholungssuchende wenig attraktiv und schlecht zugänglich. Ansonsten bietet das Plangebiet keine Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Freizeitgestaltung (Feierabenderholung, wie z.B. Spaziergehen).

Schutzgut Landwirtschaft

Die Ertragsfähigkeit der Böden des Plangebiets werden in eine mittlere Wertigkeitsstufe mit Ackerzahlen zwischen 45 und 50 eingeordnet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nicht-Durchführung der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets weitergeführt wird. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall, wie in Kapitel 4.2 als Bestandssituation (im Wesentlichen ackerbauliche Nutzung) dargestellt, beschreiben.

Bei Fortführung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist keine Änderung des derzeitigen Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Bauliche Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind aufgrund der vorliegenden Planungssituation grundsätzlich nicht ohne bauplanungsrechtliche Verfahren möglich, so dass sich hieraus Verschlechterungen der Umweltsituation nicht ergeben können. Verbesserungen des Umweltzustands des Gebiets sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Direkte Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da das Vorhaben in einer großen Entfernung (mehr als 600 m östlich der Autobahn A 39) zu der nächstgelegenen empfindlichen Wohnnutzung liegt. Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten in den nächstgelegenen Wohngebieten kann aufgrund der großen Entfernungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen können ausgeschlossen werden. Der Konflikt wird als gering bewertet.

Schutzgut Tiere

Der Flächenverlust durch Überbauung führt zum Verlust von Bereichen, für die ein Brutverdacht von Feldlerchen besteht. Für die potenziellen Habitatverluste der Feldlerche durch Überbauung wird vorsorglich eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) vorgesehen. Die Kulissenwirkung der neuen Gebäude bedeutet eine Habitatminderung für Offenlandarten der angrenzenden Feldflur (z.B. potenzielles Vorkommen von Feldlerchen). Gleichzeitig gehen Nahrungsflächen für Nahrungsgäste verloren.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten festzustellen ist, dass unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche (für die nur ein Brutverdacht besteht) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten werden. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ist durch die Projektwirkungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung ist das Plangebiet als Lebensraum für Tiere von mittlerer Bedeutung. Die vollständige Beseitigung tierökologischer Lebensräume durch Überbauung stellt eine sehr hohe Beeinträchtigungssintensität dar, so dass die Konfliktintensität mit mittel bewertet wird.

Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist die Versiegelung von ca. 3,9 ha Ackerfläche verbunden. Auf den nicht überbauten Freiflächen (3,7 ha) werden ökologisch höherwertige Extensivwiesen sowie Gehölzpflanzungen entwickelt. Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass mit den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs erreicht wird.

Der Verlust der geringwertigen Ackerflächen wird angesichts der Größenordnung des Flächenverlusts (7,59 ha) mit einer mittleren Konfliktintensität bewertet. Um das Konfliktniveau auf eine geringe Konfliktintensität weiter zu mindern, werden im Plangebiet umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Mit der Umsetzung der Nutzungen ist die vollständige Versiegelung von ca. 3,9 ha Freiflächen verbunden. Der Überbauungsgrad wird auf ca. 49 % steigen. Aufgrund des nur geringen Versiegelungsgrads sowie des geringen Anteils bebauter Flächen werden alle unversiegelten Flächen in die Wertstufe „sehr hoch“ eingeordnet.

Die Erheblichkeit der Flächeninanspruchnahme wird als „erheblich nachteilig“, d.h. als „hoher“ Konflikt bewertet.

Boden

Mit der Umsetzung der Nutzungen ist die vollständige Versiegelung von ca. 3,9 ha geringwertiger Böden verbunden. Der Überbauungsgrad wird auf ca. 49 % steigen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen (2,5 ha) bleiben die Bodenfunktionen uneingeschränkt erhalten. Im Bereich der festgesetzten CEF-Maßnahme (1,2 ha) wird die Verringerung der Bewirtschaftungsintensität auch zu einer deutlichen Verbesserung der bodenökologischen Verhältnisse führen.

Die Beeinträchtigungsintensität von Versiegelungen wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden als sehr hoch bewertet. Der Verlust von geringwertigen Böden ist als mittlerer Konflikt zu bewerten.

Schutzgut Grundwasser

Als wesentliche Wirkfaktoren zur nachteiligen Beeinflussung des Grundwassers durch das Vorhaben ist im vorliegenden Fall der Flächenverbrauch zu nennen. Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen bzw. Böden in einer Größenordnung von ca. 3,9 ha.

Aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlägen nicht möglich, so dass das Regenwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Aufgrund der vorherrschenden Undurchlässigkeit des Bodens ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung aber nicht zu erwarten.

Verbesserungen für das Schutzgut Wasser sind durch die Aufgabe der intensiv ackerbaulichen Nutzung zu erwarten, auf denen der Wasserhaushalt (Grundwasserqualität) durch Verminderung des Eintrages von Nähr- und Schadstoffen entlastet und der Oberflächenwasserabfluss in nahegelegene Vorfluter durch eine dauerhafte Vegetationsdecke vermindert wird.

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sind Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung in der Region nicht zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine Hinweise auf eine erhebliche nachteilige Beeinflussung des Grundwasserhaushalts. Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

Schutzgut Oberflächengewässer

Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter der Umgebung ist nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten. Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

Schutzgut Klima

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist gemäß der derzeitigen Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3,9 ha verbunden, wodurch der Versiegelungsgrad auf 49 % ansteigen wird. Die Dachbegrünung, die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die großflächigen Grünflächen erreichen einen lokalklimatischen Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung.

Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen, da das Plangebiet keine wichtigen klimatischen Funktionen erfüllt.

Das Konfliktniveau wird als gering eingestuft.

Schutzgut Lufthygiene

Die einschlägigen gesetzlichen Regelwerke stellen sicher, dass von den geplanten Nutzungen keine nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Auf der Grundlage der Immissionsbelastungen an einer vergleichbaren Messstation kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Es wird eine Bebauung (Verkaufsgebäude, Parkhaus, Werbepylon) mit einer Höhe von bis zu 25 m angestrebt. Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind infolge der Gebäude (Verkaufsgebäude und Parkhaus) zu erwarten. Da das Plangebiet bislang nicht bebaut ist, kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes bzw. der landschaftsbildprägenden Strukturen.

Von der Wohnbebauung in Hallendorf aus wird das Vorhaben nur aus einer großen Entfernung zu erkennen sein. Die dichte Eingrünung entlang der Westseite der Siedlung verhindert einen Blick auf das Vorhaben. Obendrein wird der Damm der Autobahn den Blick auf das Vorhaben teilweise abschirmen. Die Gehölzbestände südlich des Plangebiets (entlang der Bahngleise und der Industriestraße sowie am Lebenstedter Friedhofs) werden das Vorhaben nach Süden hin wirksam abschirmen.

Der Gehölzgürtel westlich des Plangebiets (hohe Pappelreihe) und nördlich an der Kanalstraße (Friedhof Jammertal) werden die Einsehbarkeit nach Westen und Nordwesten deutlich einschränken. Einzig vom Gewerbegebiet direkt nördlich der Kanalstraße wird das Vorhaben deutlich sichtbar sein.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zu. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der geringen Einsehbarkeit des Plangebiets von empfindlichen Nutzungen der Umgebung (Wohnbebauung) als mittel beurteilt. Die Konfliktintensität ist insgesamt als gering zu bewerten.

Für die Erholung und den Tourismus hat das Plangebiet keine Bedeutung. Durch das geplante Vorhaben werden keine erholungsbedeutsamen Wegeverbindungen verloren gehen und das Plangebiet, welches derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, besitzt keine Naherholungsfunktion. Somit wird insgesamt durch das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgen.

Schutzgut Landwirtschaft

Insgesamt werden 7,59 ha dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Laut Statistischem Jahrbuch Salzgitter 67. Jahrgang 2021 wurden 2020 ca. 10.026 ha des Stadtgebiets Salzgitter als Ackerland genutzt. Der Verlust von 7,59 ha entspricht weniger als 0,1 % des Ackerlands in der Stadt Salzgitter.

Die Beeinträchtigungsintensität des vollständigen Verlusts der Ackerflächen innerhalb des Plangebiets ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten, da die Flächen vollständig der Landwirtschaft entzogen werden. Der mittlere funktionale Wert führt dann auf der Ebene des Plangebiets zu einer hohen Konfliktintensität.

Der Flächenverlust auf der regionalen (d.h. städtischen) Ebene ist als geringe Beeinträchtigungsintensität zu werten. Der mittlere funktionale Wert führt zu demzufolge zu einer geringen Konfliktintensität.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bauliche Eingriffe in denkmalgeschützte Strukturen finden nicht statt, so dass durch die geplanten Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes von bekannten Einzel- oder Flächendenkmälern zu erwarten sind.

Das Konfliktniveau wird als sehr gering eingestuft.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit mit den verfügbaren Untersuchungsmethoden ermittelbar, wurden wichtige Wechselwirkungseffekte bereits bei der Beschreibung der Auswirkungen zu den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine direkten Baurechte geschaffen, sondern nur Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, sowie Eingriffe in die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern vorbereitet. Die zu erwartenden Eingriffe sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden detailliert auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind hinsichtlich der Schutzgüter folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen absehbar:

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die von der unmittelbar angrenzenden Kanalstraße und der Autobahn A 39 ausgehenden Auswirkungen auf das Plangebiet hinsichtlich Verkehrslärm können durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (z.B. Abstand, Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) gemindert werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt

Die Eingriffe, die durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Ackerflächen nicht zu vermeiden sind, werden im Plangebiet selbst durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dies wird multifunktional zusammen mit der Schaffung von Ersatzlebensräumen zur Wahrung des guten Erhaltungszustands bei den Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, erfolgen.

Schutzgut Fläche

Die Siedlungsplanung für den Stadtteil Salzgitter-Salder sieht mittel- bis langfristig eine Arrondierung der Erweiterungsflächen des Stadtteils vor. Der Siedlungskörper bleibt kompakt, ein „Ausfransen“ der Siedlungsränder ist nicht zu befürchten. Die Lage des Plangebiets zwischen der Autobahn A 39, Kanalstraße und der Siedlungslage Salder trägt dafür Sorge, dass der Flächenverbrauch für neue Verkehrsinfrastruktur gering bleibt.

Schutzgut Boden

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch die Anlage des Vorhabens erfolgen, bilanziert. Im Bebauungsplan werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Wasser/ Grundwasser

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Wasser/ Grundwasser bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verringerung der Auswirkungen der Eingriffe geprüft.

Schutzgut Klima/ Lufthygiene

Aufgrund der Planung eines Baugebiets von geringer Größe (ca. 3,9 ha) und der intensiven Durch- und Eingrünung der bebauten Flächen sind die klimatischen/ lufthygienischen Beeinträchtigungen als gering anzusehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Klima/Lufthygiene, beispielsweise durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, zur Dachbegrünung und zur randlichen Eingrünung kompensiert werden.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Durch die Lage des Vorhabens zwischen Siedlungsbereichen im Westen und der Autobahn A 39 im Osten wird eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden. Flächen mit Erholungsfunktionen werden nicht beansprucht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll eine landschaftsgerechte Gestaltung des Vorhabens durch Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt werden.

Schutzgut Landwirtschaft

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine begrenzte Weiterführung einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer Grünlandnutzung festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise im Falle von archäologischen Bodenfunden aufgeführt.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von alternativen Standorten erfolgte im gesamten Stadtgebiet hinsichtlich Ihrer Eignung. Es erfolgte eine Bewertung anhand der Kriterien Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, Flächengröße und -verfügbarkeit, Vorrang der Innenentwicklung, Ackerzahl und Erreichbarkeit.

In Kapitel 3.1 wird die Alternativprüfung detailliert beschrieben.

4.2.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit den gemäß der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Vorhaben sind keine Risiken von Störfällen, Unfällen oder Katastrophen verbunden. Es werden keine risikoreichen Stoffe verwendet oder Technologien angewandt. Das Plangebiet Fläche liegt nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-RL (2012/18/EU) und Euratom-RL (2013/59/ Euratom) auslösen könnten.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden bisher keine technischen Verfahren angewandt. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die detaillierte Bestandsaufnahme über Luftbilder und Ortsbegehungen. Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich bisher nicht.

4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Ausgleichsmaßnahmen sowie die Regelung zu deren Überwachung- bzw. deren Monitoring werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und festgelegt.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der 114. Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) des Flächennutzungsplans für SZ-Salder ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Der Geltungsbereich wird im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten durch die Bundesautobahn 39, im Süden durch eine Fernwärmeleitung in Hochlage sowie im Norden durch die Kanalstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 7,59 ha.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, die Darstellung erfolgt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter als Fläche „überwiegend Landwirtschaft“. Im nordöstlichen Bereich quert ein Korridor für eine Richtfunkstrecke den Geltungsbereich.

Das Gelände ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 95,0 m über NHN.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine unmittelbaren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden aber die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Sal 26 für Salzgitter-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ geschaffen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist zu erkennen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in die Schutzgüter

- Mensch, menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser/Grundwasser
- Klima/Lufthygiene
- Mensch und seine Gesundheit

vorbereitet werden. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Die für die Inanspruchnahme der Flächen erforderliche ausführliche Kompensationsbetrachtung findet ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

4.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

[1]	PCU (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Einrichtungshaus an der Kanalstraße" in Salzgitter-Lebenstedt
[2]	GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A., BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung: Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Praxis Umweltrecht, Band 12).

[3]	KARRENSTEIN, F. (2019): Das neue Schutzgut Fläche in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Natur und Recht 41, Heft 2, S. 98 - 104.
[4]	REPP, A.& DICKHAUT, W. (2017): "Fläche" als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. UVP-Report 31, Heft 2, S. 136-144.

5 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in der Sitzung am 9. Mai 2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ in Verbindung mit der 114. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 08. August bis 31. August 2023 durchgeführt. Es sind 34 Stellungnahmen eingegangen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel sieht die Erstellung eines Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen der Bauleitplanung mindestens auf den Streckenzug von der A 39 Anschlussstelle SZ-Watenstedt über die L 472 (Abschnitte 85, 95, 105) und über die K 13 bis zur Zufahrt des Marktes betrachtet, als geboten an. Sollte darin nicht nachgewiesen werden können, dass das betroffene Verkehrsnetz leistungsfähig genug ist, wären entsprechende Maßnahmen zur Ertüchtigung des Netzes vorzusehen. Außerdem wird angeregt, die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen, um eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen prüfen zu können.

Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, Außenstelle Hannover fordert, die 40m-Anbauverbotszone und die 100m-Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten und zeichnerisch in die Planzeichnung aufzunehmen. Außerdem wird gefordert, Immissionseinwirkungen auf die angrenzende BAB sowie Werbeanlagen, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kosten für Errichtung von erforderlichen Lichtsignalanlagen und ggfs. notwendige Umbau-/Ausbaumaßnahmen gemäß dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu tragen sind sowie dass im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht in Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden dürfen. Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen verlaufen für die die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten und von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Außerdem

wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Bei Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der weiterführenden Objektplanung bearbeitet.

Das *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)*, Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln im Plangebiet.

Die Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Der *Regionalverband Großraum Braunschweig* weist darauf hin, dass der Nachweis der Raumverträglichkeit des Planvorhabens im Verfahren zu erbringen ist. Die Nebenbestimmungen aus dem Bescheid des Regionalverbands zum Zielabweichungsverfahren sind in der Planung zu beachten.

Der Nachweis der Raumverträglichkeit wurde im Planverfahren erbracht.

Die *IHK Braunschweig* regt an, im Rahmen des Planungsprozesses geeignete Festsetzungen zu Ausmaß und Art der zulässigen Kern- und Randsortimente zu entwickeln und den Planstandort auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter sowie im Regionalen Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Großraum Braunschweig als Standort für den großflächigen Möbeleinzelhandel zu berücksichtigen.

Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Die *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig* fordert, in die Abwägung von Standortalternativen auch solche mit nicht landwirtschaftlicher Nutzung einzubeziehen, für die erforderlichen Kompensationsplanungen zur Naturschutz-fachlichen Ausgleichung flächensparende Möglichkeiten vorrangig zu prüfen und umzusetzen, die Erschließung eventuell verbleibender Rest-Ackerfläche für landwirtschaftliche Maschinen sicherzustellen und eventuell betroffene Drainageleitungen vor Baubeginn entsprechend abzufangen und umzuleiten.

Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17. August bis 31. August 2023 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 4. Dezember 2025 bis 14. Januar 2026 durchgeführt. Es sind 20 Stellungnahmen eingegangen.

Die *Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel* stellt fest, dass der Knotenpunkt A 39 / L 472 / K 30 im Bestand keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Die Kreuzungsbeteiligten (Autobahn des Bundes GmbH, Land Niedersachsen, Stadt Salzgitter) stehen im fachlichen Austausch zur Verbesserung der Situation. Gemäß § 2 (3) Bundesfernstraßenkreuzungsverordnung liegt die Verantwortung beim Baulastträger der Bundesfernstraße.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, Außenstelle Hannover stimmt vorbehaltlich einer fachlichen Abstimmung aller Beteiligten hinsichtlich der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes BAB A 39 / L 472 / K 30 (s. Verkehrsuntersuchung Schlothauer & Wauer vom 13.06.2025) dem Verfahren zu.

Das *Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* weist darauf hin, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen verlaufen für die die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten und von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Bei Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Hinweise werden im Rahmen der weiterführenden Objektplanung beachtet.

Das *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst* empfiehlt eine Luftbilddauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln im Plangebiet.

Eine Sondierung nach Kampfmitteln ist bereits erfolgt. Die Ergebnisse sind in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen.

Der *Regionalverband Großraum Braunschweig* empfiehlt, die Begründung um Ausführungen zum Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), zum Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) und zum Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08) zu ergänzen.

Die Begründung wurde ergänzt.

Das *Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig* empfiehlt, die Begründung um Ausführungen zum Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), zum Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) und zum Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08) zu ergänzen.

Die Begründung wurde ergänzt.

Die *IHK Braunschweig* empfiehlt, über eine weitergehende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente nachzudenken.

Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Die *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig* fordert, vorrangig flächensparende Alternativen zur Planung zu erarbeiten und umzusetzen, um die Doppelbelastung der Landwirtschaft durch diese zusätzlichen Flächenentzüge zu vermeiden.

Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

6 Eingriff in andere Planungen

Andere Planungen werden nicht berührt.

7 Durchführung und Kosten

Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Verzeichnis der Anlagen und Quellen

- [1] Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter; Fortschreibung 2017 / 2018, 27. Juni 2019, 1. Änderung vom 06. November 2020.
- [2] Land Niedersachsen, Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 26. September 2017, zuletzt geändert am 17. September 2022.
- [3] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 20. Dezember 2007, zuletzt geändert am 2. Mai 2020.
- [4] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionale Freiraum- und Entwicklungskonzept (FREK) 2020, Dezember 2020.
- [5] Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, zuletzt geändert am 12. Juli 2024.
- [6] Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter; Fortschreibung 2017 / 2018, 27. Juni 2019, 2. Änderung vom 21. Februar 2025.
- [7] HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsuntersuchung Möbel-Einkaufsmarkt in Salzgitter-Lebenstedt, Wiesbaden, 2. August 2024.
- [8] SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Verkehrsuntersuchung Möbel-Einkaufsmarkt in Salzgitter-Lebenstedt - Verkehrliche Betrachtung Knotenpunkte an der Autobahnanschlussstelle Salzgitter-Watenstedt, Würzburg, 10. Juni 2025.
- [9] Bundesrepublik Deutschland, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 24. Dezember 1976, zuletzt geändert am 1. November 2024.
- [10] Bundesrepublik Deutschland, Baugesetzbuch (BauGB), 23. September 2004 zuletzt geändert am 20. Dezember 2023.
- [11] Bundesrepublik Deutschland, Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO), 23. Januar 1990, zuletzt geändert 03. Juli 2023.
- [12] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXL-Möbelhauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 21. April 2023.

Ausgearbeitet von:



ARCHITEKTEN GmbH

01159 Dresden, Kesselsdorfer Str. 13

Tel.: 0351 – 2750 4184

Mail: info@ig-architekten.de

Umweltbericht:



Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken