

**Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in Verbindung mit der 114. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans für SZ-Salder
Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen**

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 08. August bis 31. August 2023

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
01	Wasserverband Peine / 08.08.2023	Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken
02	Gemeinde Vechelde / 09.08.2023	Keine Bedenken
03	Polizeiinspektion Salzgitter/Peine/Wolfenbüttel / 09.08.2023	Keine Bedenken
04	Harzwasserwerke GmbH / 10.08.2023	Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der Maßnahme nicht betroffen.
05	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst / 11.08.2023	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbilddauswertung Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.
06	IHK Braunschweig / 11.08.2023	Im Grundsatz keine Bedenken So sind im Rahmen des Planungsprozesses geeignete Festsetzungen zu Ausmaß und Art der zulässigen Kern- und Randsortimente des Einrichtungshauses zu entwickeln. Parallel dazu sollte die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse der GMA wie im Gespräch am 01.02.23 vereinbart angepasst werden. Begleitend zur in Rede stehenden Bauleitplanung ist der Vorhabenstandort auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter sowie im Regionalen Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Großraum Braunschweig als Standort für den großflächigen Möbeleinzelhandel zu berücksichtigen.
07	Deutsche Telekom Technik GmbH / 14.08.2023	Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.
08	Landkreis Peine / 09.08.2023	Stellungnahme nicht erforderlich
09	Landkreis Wolfenbüttel / 15.08.2023	Keine Anregungen
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 14.08.2023	Die Beanspruchung von Ackerfläche in dem o.g. Maße ist aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass entsprechende Möbelhäuser in Wolfenbüttel und Braunschweig vorhanden sind und von der örtlichen Bevölkerung angefahren werden. Das Vorhaben, aus diesem Grund die Kaufkraftabflüsse in diese Städte zu mindern und in Salzgitter zu halten, ist verständlich. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dies jedoch vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Flächenentzugs kein triftiger Grund, weitere landwirtschaftliche Flächen der Produktion zu entziehen und zu versiegeln. Vielmehr ist an dieser Stelle eine Begründung der Flächeninanspruchnahme nach dem §1a (2) BauGB zu liefern. Eine bloße Abwägung von Standortalternativen, die abgesehen von Fläche C ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen, ist in dem Zusammenhang nicht ausreichend. Viel mehr sind Möglichkeiten zur Nutzung vorhandener Leerstände oder Industriebrachen in diese Argumentation einzubeziehen. Durch die Planungen werden erhebliche Eingriffe vorbereitet, die naturschutzfachlich auszugleichen sein werden. Im Hinblick auf diese Kompensationsplanungen halten wir es für geboten, dass flächensparende Möglichkeiten wie z.B. die ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen, Flächenentsiegelungen oder produktionsintegrierte Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorrangig geprüft und umgesetzt werden. Der Entzug des maßgeblichen

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		und sich stets verknappenden Produktionsfaktors Boden für Kompensationsmaßnahmen stellt in diesem Fall eine aus landwirtschaftlicher Sicht nicht hinzunehmende zusätzliche Belastung dar. Weiterhin ist die Erschließung eventuell verbleibender Rest-Ackerfläche für landwirtschaftliche Maschinen zu sichern. Aus deren Bewirtschaftung herrührende Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen, dürften angesichts der angestrebten Nutzung erfahrungsgemäß jedoch zu keinen großen Konflikten führen. Sofern Drainageleitungen angeschnitten werden, sind diese vor Baubeginn entsprechend abzufangen und umzuleiten.
11	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen / 17.08.2023	Nach Prüfung der textlichen und zeichnerischen Darstellung teile ich mit, dass aus handwerklicher Sicht von uns keine Bedenken angemeldet werden.
12	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 22.08.2023	Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Standort liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (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 empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.
13	Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH / 24.08.2023	Keine Bedenken
14	Avacon Netz GmbH / 09.08.2023	Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Leitungen der Avacon Netz GmbH.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
15	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel / 25.08.2023	Vor dem Hintergrund, dass sich der in Straßenbaulast der NLStBV befindliche Teil der L472 (Abschnitte 85, 95) bereits heute an den Grenzen der Leistungsfähigkeit befindet, ist die Erstellung eines Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen der Bauleitplanung mindestens auf den genannten Streckenzug betrachtet, geboten. Sollte nicht nachgewiesen werden können, dass das betroffene Verkehrsnetz leistungsfähig genug ist, wären entsprechende Maßnahmen zur Ertüchtigung des Netzes vorzusehen. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch 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. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.
16	Handelsverband Harz-Heide / 28.08.2023	Das entsprechende Einzelhandelsgutachten ist hier jedoch nicht bekannt, sodass wir zwecks Stellungnahme um entsprechende Übermittlung bitten möchten, da darauf verwiesen worden ist, dass in dem Einzelhandelsgutachten eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen sein soll. Eine diesseitige Stellungnahme dürfte nach erfolgter Sichtung der Ausführungen im besagten Einzelhandelsgutachten zu erwarten sein.
17	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade / 29.08.2023	Aus handwerklicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken.
18	Die Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Hannover / 29.08.2023	Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon auch die Solartische und jegliche damit im Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z.B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter,

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Die 40-m-Anbauverbotszone sowie 100-m-Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn sind in die Planzeichnungen von FNP und B-Plan aufzunehmen und entsprechend in der Legende zu vermerken. Immissionseinwirkungen auf die angrenzende BAB, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, sind auszuschließen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten nachzuweisen. Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge der Bauarbeiten, bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Hinsichtlich der möglichen Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall. Dem Straßenbaulastträger obliegt die Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Straßen. Alle Verkehrsteilnehmende, die diese zweckgebunden nutzen, sind vor Gefahren zu schützen. Steht eine bauliche Anlage zu nah an einer Straße, so können davon Gefahren für den öffentlichen Verkehr ausgehen (auch wenn die Anlage privilegiert ist). Die Gefahr kann z.B. durch Abbruch von Anlagenteilen und/oder Objekten (Bruchstücke, Bauteile etc.), durch mangelnde Standsicherheit oder durch ein erhöhtes Ablenkungspotenzial für die Verkehrsteilnehmenden ausgelöst werden. Demzufolge darf von dem Vorhaben darf insgesamt keine Blendeinwirkung auf die BAB A 39 ausgehen. Auf dem Grundstück zu installierende Beleuchtungen sowie evtl. eingebaute Solaranlagen auf den Gebäudedächern sind daher so zu gestalten und auszubilden, dass sie den Verkehr auf der Bundesautobahn nicht blenden oder anderweitig beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für LKW- und PKW-Stellplätze. Die Stellplätze sind so einzurichten, dass Fahrzeuge oder sonstige Bewegung den Verkehr auf der BAB A 39 nicht blenden oder anderweitig beeinträchtigen. Jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück bzw. im Zusammenhang mit den Parkständen, sind durch Nachweis auszuschließen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Aufgrund des Bebauungsplans zur Errichtung eines Einrichtungshauses ist mit einer deutlichen Zunahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs zu rechnen. In Fahrtrichtung Kassel treten bereits heute zu Spitzenzeiten Rückstaus auf. Die Änderung der Verkehrsströme/ Verkehrsstärken hat entsprechende Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass zur Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit die Anschlussstelle angepasst werden muss. Insofern behalten wir uns vor, eventuell entstandene Kosten aus der hieraus resultierenden Entwicklung gegenüber der Stadt Langenhagen geltend zu machen. Insbesondere bitten wir um Beachtung folgender Punkte: Kosten für Errichtung der LSA (Neuberechnung, Anpassung VTU, Rückstauschleifen, etc.) sind gemäß des Verursacherprinzips vom Vorhabenträger zu tragen. Ggfs. notwendige Umbau-/Ausbaumaßnahmen (Berücksichtigung von Schleppkurven, Versetzen von Masten, ggfs. notwendige Fahrbahnerweiterungen, etc.) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. In der Folge der vorgenannten Punkte ist vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Autobahn GmbH des Bundes sowie der Stadt Salzgitter abzuschließen. Auf dem Grundstück entstehende Oberflächenwässer sowie Schmutz- und Brauchwässer in ungeklärtem oder auch geklärtem Zustand dürfen nicht in die Entwässerungseinrichtungen der BAB A 39 eingeleitet werden. Von der BAB A 39 gehen schädliche Emissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Der Bauantragsteller hat ggf. entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Diesbezügliche Ansprüche - u.a. auf Lärmschutz - gegenüber dem Straßenbaulastträger können weder jetzt noch zukünftig geltend gemacht werden. Es besteht gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes kein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Böschungs- und Flächenbepflanzungen der BAB A 39. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere im Rahmen des Winterdienstes eine Beeinträchtigung der Anlagen durch Gischt aus Wasser und Salz entstehen kann. Für eventuelle Schäden hierdurch wird von uns keine Haftung übernommen
19	Vodafone GmbH / 29.08.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.
20	Regionalverband Braunschweig / 30.08.2023	Als untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen unter Beachtung des Abschnitts 2.3 LROP 2017 und des Abschnitts II Ziffer 2.1 RROP 2008 mit, dass die Bauleitpläne aktuell den vorgegebenen Zielen noch nicht ausreichend entsprechen. Die Stadt Salzgitter und der Regionalverband Großraum

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Braunschweig sind zu den Planungen in enger Abstimmung miteinander. Noch ausstehende Untersuchungen und Unterlagen sind bekannt und teilweise in Erarbeitung bzw. in Vorbereitung. Die Bauleitplanverfahren können jedoch erst nach Vorliegen der erforderlichen Unterlagen abgeschlossen werden. Die zu prüfende Raumverträglichkeit der raumbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsnutzung mit den projektierten Sortimenten und Verkaufsflächen ist Gegenstand der gesondert vorzulegenden Auswirkungsanalyse für das neue Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Dem Regionalverband liegt ein Entwurf der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit Stand März 2023 zur Abstimmung vor. Die Abstimmung ist bislang noch nicht abschließend erfolgt. Die Analyse ist entsprechend der Abstimmungsergebnisse zu überarbeiten. In Bezug auf die Sortimentsverteilung in der Auswirkungsanalyse möchte ich auf das Urteil 1 KN 63/20, 09.02.2023, S. 7/8 des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg hinweisen. Abweichungen von den im Katalog gelisteten Sortimenten sind nur dann zulässig, wenn sie unter Benennung örtlicher Besonderheiten und ohne Widerspruch zu den Zielsetzungen des Integrationsgebotes nachvollziehbar begründet werden. Einige Abweichungen des Einzelhandelskonzepts von Salzgitter (EEK) vom REHK werden im EEK ausführlich erklärt und begründet, z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetika/Parfümeriewaren, Schnittblumen, Zimmer-/Beet- und Balkonblumen/Außenpflanzen, Zeitschriften, Büroorganisation, Hau- und Heimtextilien, Elektrowaren, Teppiche/Teppichböden, Sportgeräte, Campingartikel. Hingegen wird auf die Zuordnungsänderung bei den Sortimenten Lampen/Leuchten sowie Tiernahrung nicht näher eingegangen. Da sich der Plangeltungsbereich, und somit auch der Vorhabenstandort, in nicht städtebaulich integrierter Lage des Oberzentrums Salzgitter befindet, muss für das Vorhaben in Bezug auf das Integrationsgebot Abschnitt 2.3 Ziffer 06 Buchstabe b des LROP 2017 zur Anwendung kommen. Demnach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der VKF für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Daher ist nachfolgend zu der abgeschlossenen Bearbeitung der Auswirkungsanalyse, die Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2018 (REHK) für den Großraum Braunschweig erforderlich,

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		damit den Anforderungen der Ausnahmeregelung des LROP aus Abschnitt 2.3 Ziffer 06 Buchstabe b entsprochen werden kann. Im Hinblick auf die Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente ist ein Ergänzungsbeschluss der Verbandsversammlung zum fortgeschriebenen REHK nötig. Die Stadt Salzgitter ist über die erforderliche Anpassung des REHK, die dazu erforderlichen Verfahrensschritte, die nötigen Unterlagen sowie die anzuberaumenden Gremien informiert. Zur Erfüllung des Konzentrationsgebots gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017 hat der Regionalverband mit Schreiben vom 31.07.23 die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebiets für den Plangeltungsbereich (Standort) vorgenommen. Das in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 festgelegte „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ wird vom Plangeltungsbereich überlagert. Mit Schreiben vom 31.05.2022 beantragte die Stadt Salzgitter beim Regionalverband deshalb die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Woraufhin der Regionalverband mit Schreiben vom 27.10.2022 das erforderliche Verfahren eingeleitet hat. Mit Bescheid vom 06.01.2023 hat der Regionalverband das Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass dem von der Stadt Salzgitter gestellten Antrag über die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bauleitplanung unter Beachtung der erforderlichen Nebenbestimmungen durch die Feststellung der zulässigen Abweichung von dem Ziel „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ 5 Hallendorf“ stattgegeben wird. Die Feststellung der zulässigen Abweichung wurde unter zwei Nebenbestimmungen erteilt. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu beachten. 1) Es ist eine Verbindung zur Verbesserung der siedlungsnahen Freiraumnutzungsmöglichkeiten und zur Vernetzung der vorhandenen Grünflächen in Salzgitter-Lebenstedt (Stadtpark - Lebenstedter Friedhof - Friedhof Jammertal mit Gedenkstätte - Westerholz mit Kriegsgräberstätte Westerholz) sicherzustellen, bspw. über die Herrichtung einer Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr und den Anschluss an den Curt-Hasselbring-Weg. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ vorzusehen. 2) Im Bebauungsplanverfahren Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf den Vorhabenstandort zu begrenzen. Soweit hiervon abgewichen werden muss, ist dies zu begründen und die erfolgten Prüfungen und Potentiale sind nachvollziehbar darzulegen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bislang nicht alle erforderlichen Unterlagen und Ergebnisse vorliegen, so dass der nachvollziehbare Nachweis dargelegt werden kann, dass die Bauleitpläne sowie das Einzelhandelsgroßprojekt an die Ziele der Raumordnung angepasst und somit zulässig sind. Dieser Nachweis ist, u.a. von der Stadt Salzgitter, im Laufe der Bauleitplanverfahren zu erbringen. Erst wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen und mit in die Bauleitplanverfahren aufgenommen werden können, bestehen von Seiten der Raumordnung keine Bedenken mehr. Unterstützend für die Erarbeitung der Bauleitpläne weise ich darauf hin, dass wesentliche Erkenntnisse der Auswirkungsanalyse, des EEK, des REHK, der Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes sowie des Zielabweichungsverfahrens mit in die Bauleitpläne und deren Begründungen aufzunehmen sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nachvollziehbar und lückenlos darzustellen, dass die relevanten Ziele der Raumordnung beachtet und die Grundsätze berücksichtigt werden.
21	Glückauf Immobilien GmbH / 30.08.2023	Kabel und Leitungen unserer Konzerngesellschaften Salzgitter Flachstahl GmbH, Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH und der Salzgitter Digital Solutions GmbH sind nicht betroffen.
22	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig / 31.08.2023	Keine Bedenken
23	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Salzgitter / 31.08.2023	Keine Bedenken
24	Stadt Wolfenbüttel / 30.08.2023	Inwieweit die Belange der Stadt Wolfenbüttel betroffen werden, kann erst mit Vorlage der konkreten Planungen einschließlich der zugehörigen Fachgutachten beurteilt werden. Die Stadt Wolfenbüttel wird sich spätestens im Rahmen des weiteren Verfahrens der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs.2 BauGB äußern.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 09. Dezember 2025 bis 14. Januar 2025

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
1	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr –	Die mit meiner Stellungnahme vom 25.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geforderte Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung ist durch Vorlage der Verkehrsuntersuchungen erfolgt („Verkehrsuntersuchung zum geplanten Möbel-Einkaufszentrum in

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
	Geschäftsbereich Wolfenbüttel / 06.01.2026	Salzgitter-Lebenstedt“ vom 01. Oktober 2024, HEINZ + FEIER GmbH, Wiesbaden und „Verkehrliche Betrachtung der beiden Knotenpunkte an der Autobahnanschlussstelle Salzgitter-Watenstedt der A 39“ vom 13.06.2025, SCHLOTHAUER & WAUER, Wiesbaden). Der Knotenpunkt A 39 / L 472 / K 30 weist im Bestand keine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. 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. Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.08.2023 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.
2	Die Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Hannover / 13.01.2026	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) stimmt die Autobahn dem o.g. Verfahren zu. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme HV-2023-134 vom 29.08.2023, die nach wie vor Gültigkeit besitzt.
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 14.01.2026	<u>Baugrund</u> Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. <u>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</u> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können.
4	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),	Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
	Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dezernat 5, Kampfmittelbeseitigungsdienst	geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftebildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.
5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig / 14.01.2026	Keine Bedenken
6	Regionalverband Braunschweig / 07.01.2026	In den Planbegründungen werden die Abweichung vom Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ aus dem RROP für den Großraum Braunschweigs sowie die landesplanerische Vorgabe Abschnitt 2.3 Ziffer 06 Buchstabe b des LROP 2017 (zur Ansiedlung von Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen) nachvollziehbar abgehandelt, Demnach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der VKF für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Das in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 festgelegte „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ wird vom Plangeltungsbereich überlagert. Mit Schreiben vom 31.05.2022 beantragte die Stadt Salzgitter beim Regionalverband deshalb die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Woraufhin der Regionalverband mit Schreiben vom 27.10.2022 das erforderliche Verfahren eingeleitet hat. Mit Bescheid vom 06.01.2023 hat der Regionalverband das Zielabweichungsverfahren mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass dem von der Stadt Salzgitter gestellten Antrag über die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bauleitplanung unter Beachtung der erforderlichen Nebenbestimmungen durch die Feststellung der zulässigen Abweichung von dem Ziel „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ 5 Hallendorf“ stattgegeben wird.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Die weiteren landesplanerischen Vorgaben, welche den Einzelhandel betreffen, werden in den Planbegründungen nicht spezifisch aufgeführt und behandelt. Es handelt sich dabei um das Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), das Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) und das Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08). Zur Erfüllung des Konzentrationsgebots gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017 hat der Regionalverband mit Schreiben vom 31.07.23 die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebiets für den Plangeltungsbereich (Standort) vorgenommen. Die weiteren LROP-Vorgaben wurden in der Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzepts 2024 bzgl. des Standorts „Südliche Kanalstraße“ sowie in der Auswirkungsanalyse der GMA vom 28.06.2024 geprüft. Die Inhalte sind in die Planbegründungen zu übernehmen oder alternativ ist das Gutachten, welches die Inhalte behandelt, den Planunterlagen beizufügen.
7	Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig / 13.01.2026	Der Begründung der vorliegenden 114. Flächennutzungsplanänderung ist nicht zu entnehmen, ob die Tatsache der UVP–Pflichtigkeit der Planung erkannt und diese oder eine Vorprüfung durchgeführt wurde. Auch die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Sal 26 für Salzgitter-Salder mit Umweltbericht „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ enthält keinen Hinweis auf eine UVP Pflichtigkeit. Insofern besteht die Befürchtung, dass hier eine derartige Prüfung nicht oder nicht vollständig im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ist. Insofern besteht der Bedarf, die Begründung mit entsprechenden Angaben zu ergänzen. Zu den vorliegenden Bauleitplanungen der Stadt Salzgitter habe ich aus landesraumordnerischer Sicht folgende Anmerkungen: In den Begründungen zur 114. Änderung des FNP sowie zum Bebauungsplan Sal 26 „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ erfolgt jeweils eine ausführliche Auseinandersetzung mit der für das geplante Vorhaben einschlägigen Vorgabe des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06 (Ansiedlung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen). Ebenso erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Abweichung vom Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ aus dem RROP für den Großraum Braunschweig. Allerdings findet keine Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot periodisch grundzentral (LROP 2.3 Ziffer 03 Satz 2), dem Konzentrationsgebot (LROP 2.3 Ziffer 04), dem Abstimmungsgebot (LROP 2.3 Ziffer 07) sowie dem Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziffer 08) statt. Aussagen hierzu finden sich u.a. in der Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig bzgl. des Standorts „Südliche Kanalstraße“ vom 12.07.2024 sowie in

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		der Auswirkungsanalyse der GMA vom 28.06.2024. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen oder ein Gutachten, das die fehlenden Punkte behandelt, ist den Auslegungsunterlagen beizufügen, sodass eine vollständige raumordnerische Prüfung des Vorhabens erfolgen kann. In Bezug auf die Aufteilung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente verweise ich auf das Urteil 1 KN 63/20 des Nds. OVG vom 09.02.2023, nach dem sich die planende Gemeinde bei der Festsetzung der zentrenrelevanten Sortimente von dem in der amtlichen Begründung zu LROP 2.3 05 Sätze 1 und 2 enthaltenen Regelkatalog leiten lassen muss. Dies betrifft hier die Sortimente Haus-/Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche, Lampen/Leuchten sowie Beleuchtungskörper, bei denen die Einstufung der Sortimentsliste der Stadt Salzgitter von der Landesraumordnung sowie dem REHK des Regionalverbandes abweicht. Abweichungen von den im Katalog gelisteten Sortimenten sind nur dann zulässig, wenn sie unter Benennung örtlicher Besonderheiten und ohne Widerspruch zu den Zielsetzungen des Integrationsgebotes nachvollziehbar begründet werden. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Integrationsgebots liegt jedenfalls dann vor, wenn die planende Gemeinde eine Abweichung mit einer Schädigung ihrer zentralen Versorgungsbereiche (auch) aufgrund eigener Planungen begründet (s. Leitsatz 2 des o.g. Urteils).
8	IHK Braunschweig / 09.01.26	Das Ansiedlungsprojekt war in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand von Abstimmungen zwischen der Stadt Salzgitter, dem Regionalverband Großraum Braunschweig und der IHK Braunschweig — etwa im Zusammenhang mit der erforderlichen Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Salzgitter oder der notwendigen Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Regionalverbandes. Dabei hatten wir Verständnis für die Absicht der Stadt Salzgitter geäußert, ihr Versorgungsangebot im Möbelbereich, das für ein Oberzentrum bisher recht spärlich ausfällt, auszubauen. Auch den nun vorgesehenen Projektstandort hatten wir aufgrund seiner Nähe zu den Salzgitteraner Bevölkerungsschwerpunkten begrüßt. Gleichzeitig hatten wir immer wieder darauf hingewiesen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei dem hier in Rede stehenden Möbelmarkt-Projekt ausgesprochen üppig ausfällt. Wir hatten daher empfohlen, über eine weitergehende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente nachzudenken. Diese Empfehlung erfolgte unter Berücksichtigung der vom Einzelhandelsgutachter berechneten sortimentsbezogenen Umverteilungseffekte für die städtischen Zentren von Salzgitter-Lebenstedt, Salzgitter-Bad, Braunschweig und Wolfenbüttel. So reichen die gutachterlich berechneten Umverteilungsquoten teilweise bereits an die kritische Schwelle von 10 Prozent heran. Aber auch Umverteilungsquoten von 5 bis 8 Prozent betrachten wir mittlerweile mit

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
		Sorge, zumal die Innenstädte in den letzten Jahren nicht nur durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente an der städtischen Peripherie, sondern auch durch den Online-Handel und die Auswirkungen der Corona-Pandemie immer stärker unter Druck geraten sind. Angesichts dieser Vorbelastungen können heutzutage auch Umverteilungsquoten in der genannten Höhe den Handel in zentralen Lagen tangieren.
9	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg- Stade / 08.01.2026	Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 16.12.2025	Aus landwirtschaftlicher Sicht haben sich keine relevanten Planungsänderungen ergeben, die zu einer veränderten Bewertung führen würden. Aus diesem Grund halten wir unsere vorherigen Stellungnahmen weiterhin vollumfänglich aufrecht und halten die Beachtung der darin angeführten Aspekte für geboten. Die erforderliche Kompensation der vorbereiteten Eingriffe soll innerhalb des Plangebiets auf über 7 ha Fläche durch Entwicklung einer Ruderalflur, Baum- und Heckenpflanzungen sowie der Entwicklung einer Feldlerchenfläche umgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen bedingt einen zusätzlichen Entzug landwirtschaftlicher Fläche aus der Produktion. Wie in unserem vorherigen Schreiben erläutert sind angesichts des erheblichen Flächenentzugs durch das Bauvorhaben als solches vorrangig flächensparende Alternativen zu erarbeiten und umzusetzen, um die Doppelbelastung der Landwirtschaft durch diese zusätzlichen Flächenentzüge zu vermeiden. Wir geben dies zu bedenken.
11	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen / 05.01.2026	Nach Prüfung der textlichen und zeichnerischen Darstellung teile ich mit, dass aus handwerklicher Sicht von uns keine Bedenken angemeldet werden.
12	Deutsche Telekom Technik GmbH / 05.01.2026	Da sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 14.08.2023 keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.
13	Vodafone GmbH / 02.01.2026	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.
14	Wasserverband Peine / 09.12.2025	Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme
15	Polizeiinspektion Salzgitter/Peine/Wolfenbüttel / 16.12.2025	Keine grundsätzlichen Bedenken
16	Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH / 11.12.2025	Die WIS begrüßt das Vorhaben. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.
17	Gemeinde Vechelde / 10.12.2025	Seitens der Gemeinde Vechelde werden zu den o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
18	Landkreis Wolfenbüttel / 05.01.2026	Zum Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder "Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße" der Stadt Salzgitter habe ich keine Anregungen vorzubringen.
19	Landkreis Goslar / 14.01.2026	Keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen
20	Landkreis Peine / 10.12.2025	Keine Stellungnahme erforderlich.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08. August bis 31. August 2023:

Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.