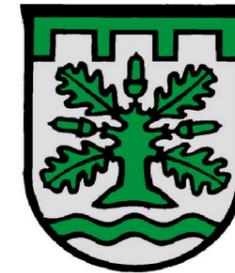


- ENTWURF -

Gemeinde Schladen-Werla

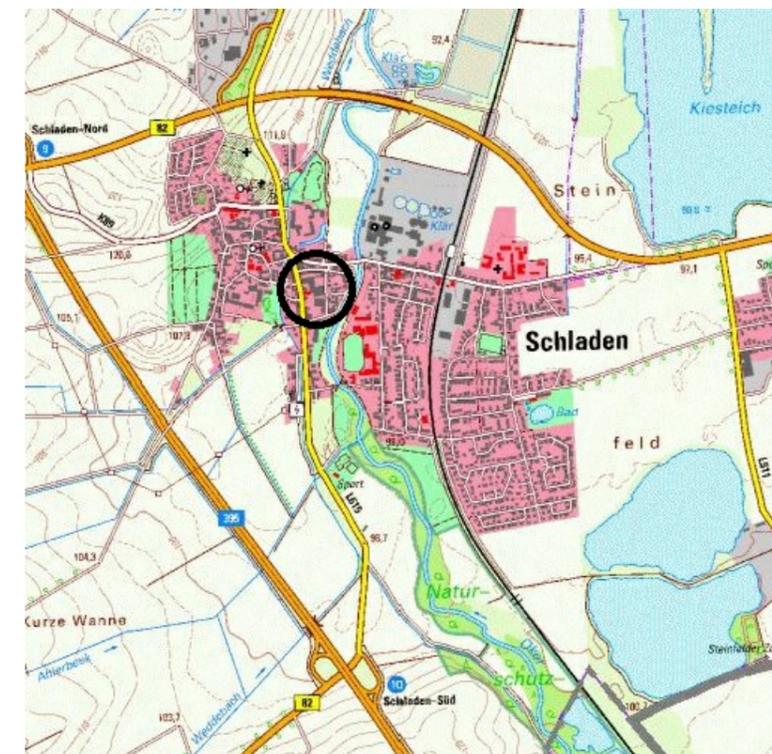


BEBAUUNGSPLAN

"Quartier Harzstraße"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

OT Schladen

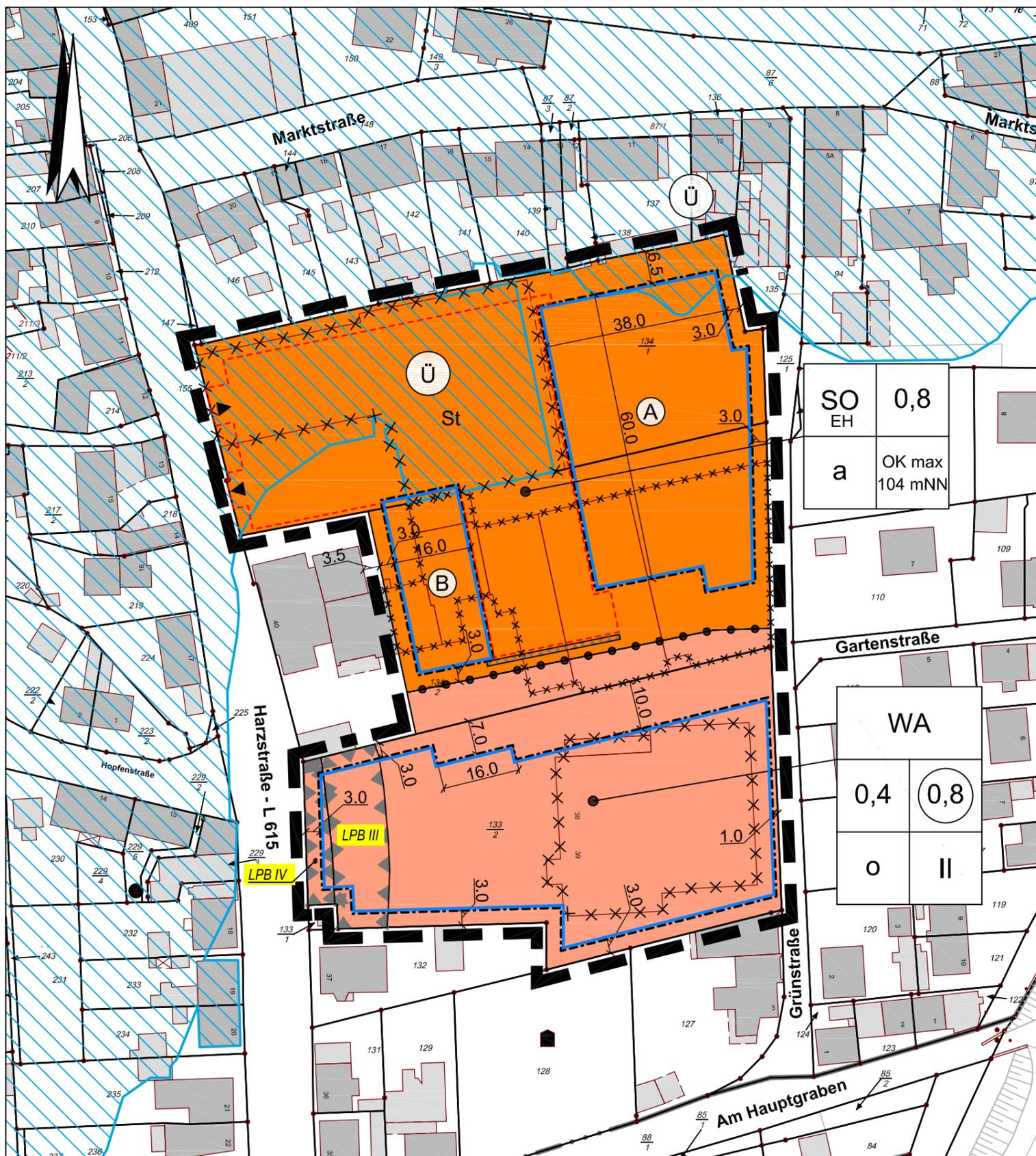


Auszug aus TK25

© 2015 LGLN

Stand : 21.10.2015

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANUNGSBÜRO Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4



M 1:1000

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
siehe textliche Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2

§ 4 BauNVO



sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Einzelhandel
siehe textliche Festsetzung 1.1.3

§ 11 BauNVO

OK max

Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über NN

§ 18 BauNVO

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß

§ 19 BauNVO

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

§ 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

§ 23 BauNVO



Kennzeichnung der überbaubaren Flächen im Sondergebiet
siehe textliche Festsetzung 1.1.2

a

abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung 1.2

§ 22 (4) BauNVO

o

offene Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

3. Verkehrsflächen



Grundstückszu-/ausfahrt

4. Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz



Überschwemmungsgebiet
(vorläufig gesichert)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



St: Fläche für Stellplätze
siehe textliche Festsetzung 1.3 und Hinweis 2.2

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

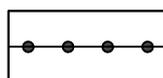


Flächen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes
siehe textliche Festsetzung 1.4.1 und 1.4.2

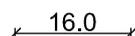
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LPB III

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche
siehe textliche Festsetzung 1.4.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: Abgrenzung zwischen Art und Maß der baulichen
Nutzung



Maßlinie

- ENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

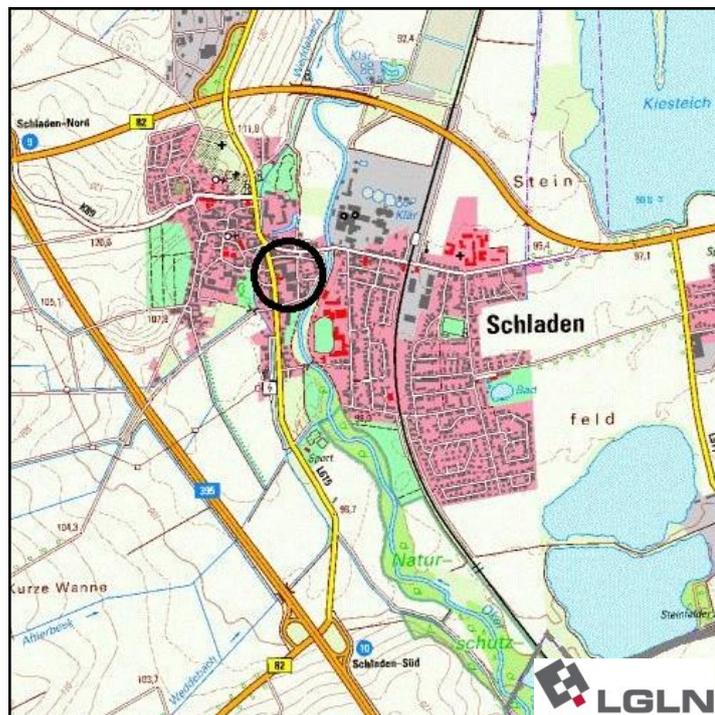
ZUM BEBAUUNGSPLAN „QUARTIER HARZSTRASSE“

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



GEMEINDE SCHALDEN-WERLA

OT SCHLADEN



Auszug aus TK25

© 2015 LGLN

Stand: 21.10.2015

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3(2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I Nr. 35 S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Gemeinde Schladen-Werla, Amt Bauen und Liegenschaften, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die folgenden, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EH) dient der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen. Innerhalb der überbaubaren Fläche „A“ ist ausschließlich die Unterbringung eines Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² sowie dem Hauptsortiment Lebensmittel (periodischer Bedarf) einschließlich Getränke und untergeordneter Randsortimente zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Fläche „B“ ist ausschließlich die Unterbringung von Fachmärkten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 425 m² zulässig. Die Sortimente Lebensmittel und Getränke sind hier nicht zulässig. Ergänzend sind auch die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Einrichtungen für alters- und gesundheitsbezogene Dienstleistungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Büroräume.

Im Einzelnen sind im gesamten Sondergebiet insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Markt- und Geschäftsgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
- 1 Werbepylon,
- Werbeflächen sind nur für im Sondergebiet stattfindende Nutzungen zulässig,
- Fremdwerbung ist nur ausnahmsweise auf maximal 10 % der Werbefläche zulässig,
- Begrünung, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

1.2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

1.3 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für Stellplätze zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand)

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,40 m über nördlich angrenzendem Stellplatzniveau und einem Schalldämmmaß von $R_w \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme von Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

1.4.2 Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Harzstraße gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Harzstraße werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß Planzeichnung einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einem Winkel $\geq 90^\circ$ zur Straßenachse der L 615 aufweist.

II. HINWEISE

2.1 Bodenverunreinigungen im Allgemeinen Wohngebiet

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes bestand bis 1995 eine Gewächshausanlage mit angeschlossenem Heizraum. Kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes können nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

2.2 Schaffung von Retentionsraum

Wenn die Stellplatzanlage im Sondergebiet gegenüber dem vorhandenen Geländeneiveau erhöht ausgeführt werden soll, ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Wolfenbüttel zu stellen. Dies betrifft jedoch ausschließlich die Flächen außerhalb der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.

- ENTWURF -

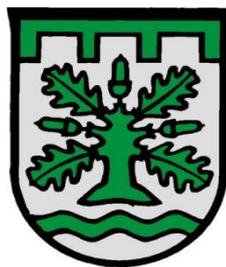


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„QUARTIER HARZSTRASSE“

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



GEMEINDE SCHLADEN-WERLA

OT SCHLADEN



Auszug aus der TK25 (unmaßstäblich)

© LGLN 2015

Stand: 21.10.2015
Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3(2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
MARKUS HILVERT

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALT

VORBEMERKUNGEN	4
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3 PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1 Nutzungskonzept	9
3.2 Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen	11
3.3 Verkehrserschließung	11
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
4.4.1 Aktiver Schallschutz -	15
4.4.2 Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche	15
5 VER- UND ENTSORGUNG	16
6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	17
6.1 Nachbarschutz	17
6.2 Immissionen durch das Verbraucherzentrum (Anlagenlärm)	17
6.3 Immissionen durch die Harzstraße (Verkehrslärm)	18
6.4 Altlasten	19
6.5 Denkmalschutz	23
7 HINWEISE.....	23
7.1 Schaffung von Retentionsraum	23
8 STÄDTEBAULICHE WERTE	24
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	24
9.1 Bodenordnende Maßnahmen	24
9.2 Kosten, Finanzierung	24
10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	24

VORBEMERKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat am 09.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Versorgungszentrum Harzstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 8.230 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² (Sondergebiet 7.715m² x GRZ 0,8 = 6.172m², Allgemeines Wohngebiet 5.132 x GRZ 0,4 = 2.053 m², 6.172 m² + 2.053 m² = 8.225 m²). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Das geplante Vorhaben ist in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Punkt 18.6.2 i.V.m. Punkt 18.8 aufgeführt (großflächiger Einzelhandel, Geschossfläche 1.200 – 5.000 m²). Dem entsprechend wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVP ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen westlichen Bereich Schladens in städtebaulich integrierter Lage. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Harzstraße (L 615), östlich die Grünstraße. Nördlich grenzen mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaute Grundstücke an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 134/1, 134/2 (teilweise) und 133/2 der Flur 9, Gemarkung Schladen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,28 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird durch den Gebäudebestand der ehemaligen Braunschweigischen Maschinenanstalt GmbH geprägt. Dieser steht jedoch überwiegend leer.

Im südlichen Plangebiet ist ein Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² ansässig. Prägend sind hier das Marktgebäude und die Stellplatzanlage.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorrangig Wohnnutzungen vorhanden. Einzelne gewerbliche Nutzungen aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie befinden sich westlich des Geltungsbereiches an der Harzstraße und nördlich an der Marktstraße.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen stellt im nördlichen Bereich Wohnbaufläche (W) und im Süden gemischte Baufläche (M) dar.

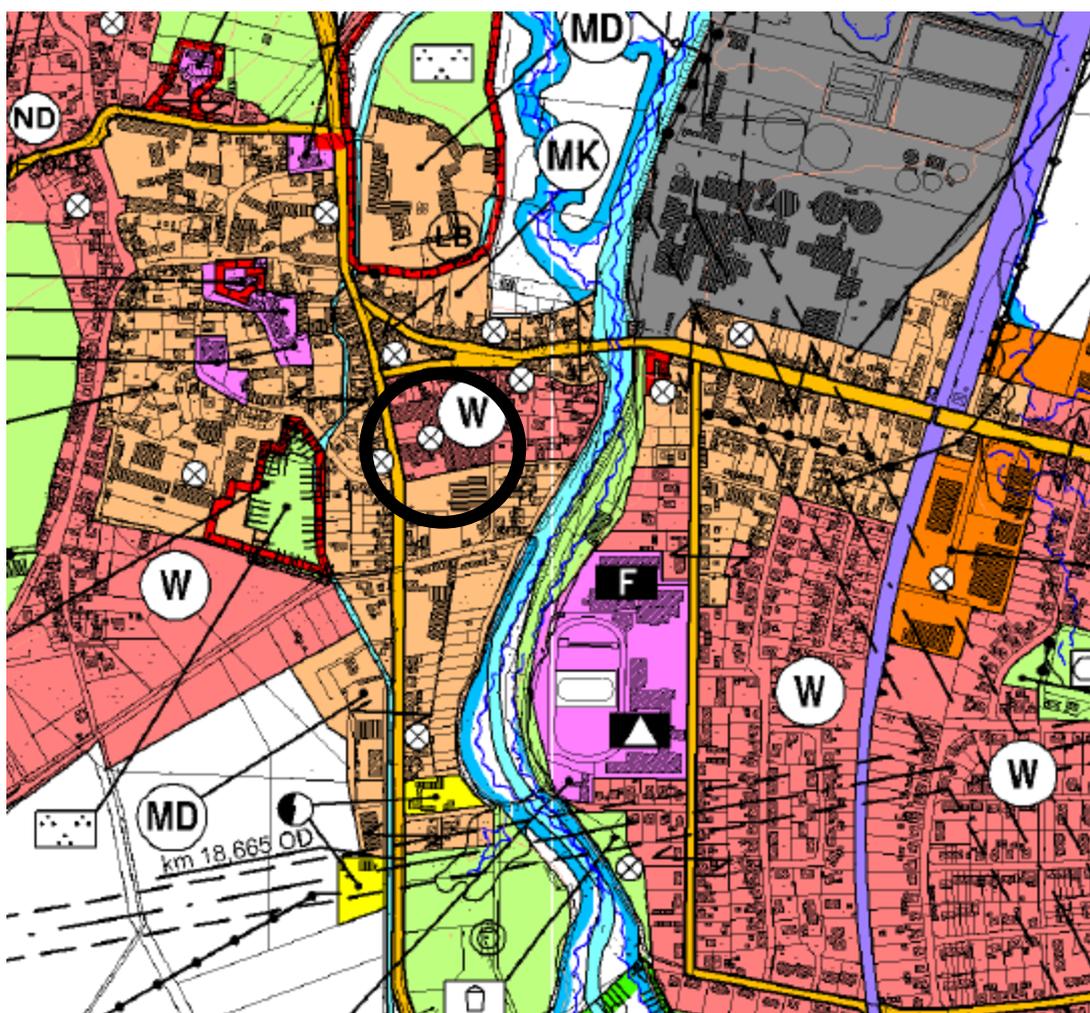
Da der vorliegende Bebauungsplan im nördlichen Geltungsbereich ein Sondergebiet – Einzelhandel – und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen, sind diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen (s. folgende Abbildungen). Damit entfällt zwar das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan; allerdings muss die städtebauliche Ordnung insgesamt dennoch gewahrt bleiben.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes von „Wohnbaufläche“ in „Sondergebiet Einzelhandel“ bzw. „gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die genauen Abgrenzungen gehen aus der Planzeichnung hervor. Somit bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt.

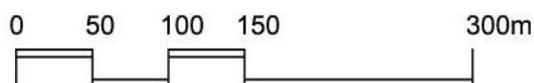
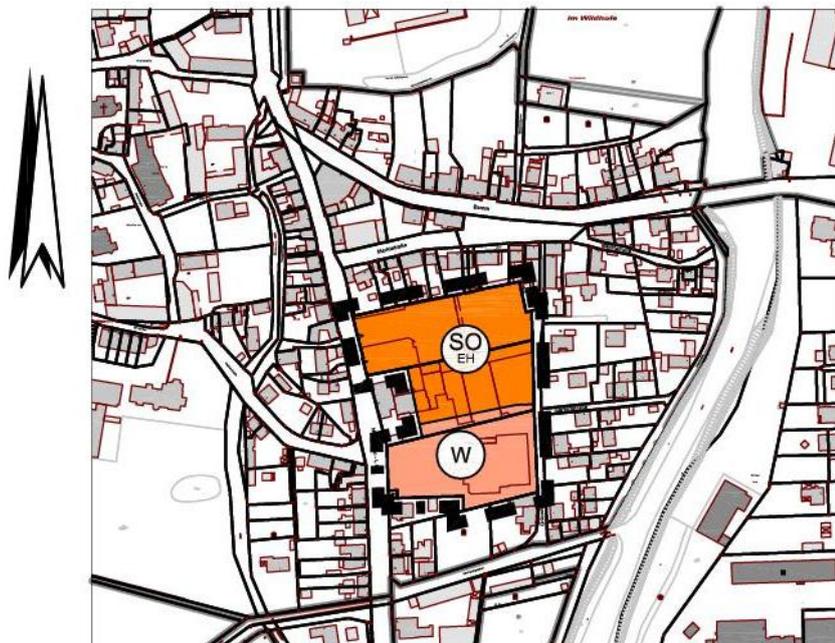
Ziel dieser Berichtigung ist es, ein neues Versorgungszentrum für den Ortskern westlich der Oker zu schaffen. Südlich angrenzend sollen neue Wohnnutzungen errichtet werden.

Weitere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 3.2 „Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen“.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes - Auszug - (unmaßstäblich)



Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich



M 1:5.000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Wohnbaufläche



sonstiges Sondergebiete
 Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan „Quartier Harzstraße“ wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Attraktivitätssteigerung des Versorgungsstandortes für Güter des täglichen Bedarfs im westlichen Siedlungsbereich Schladens an der Harzstraße planungsrechtlich zu ermöglichen. Konkret geplant ist die Ansiedelung eines Netto-Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop und einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt rd. 1.150 m² (Markt und Backshop). Hiervon entfallen rd. 1.040 m² auf den Discounter und rd. 80 m² auf den Backshop. Der Markt soll auf gleichem Grundstück um weitere Nutzungen ergänzt werden. Hier sind weitere Fachmärkte oder alternativ Einrichtungen für alters- und gesundheitsbezogene Dienstleistungen, Gastronomie bzw. Bürohäuser denkbar. Ziel ist die Schaffung eines Versorgungszentrums für den Ortsbereich westlich der Oker.

Deshalb sollen die erforderlichen Festsetzungen im Rahmen eines Sondergebietes getroffen werden.

Bei dem Standort handelt es sich um das ehemalige Werksgelände der Braunschweigische Maschinen AG (BMA), Werk I. Der Betrieb wurde hier 1968 eingestellt. Seit dem liegt das Gelände überwiegend brach. 2010 fanden Sanierungen der teilweise mit Kohlenwasserstoffen belasteten Böden statt.

Aufgrund der vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind hier auch die Belange des Schallschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Im Zuge der Marktansiedelung soll der im südlichen Plangebiet gelegenen Edeka-Markt (VK rd. 800 m²) geschlossen werden. Auf diesem Grundstück sollen zukünftig Wohnnutzungen stattfinden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung und Stärkung eines vorhandenen Versorgungsstandortes unter besonderer Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturen,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, insbesondere,
- Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (hier: Schallschutz),
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht den Abriss der Gebäude im Geltungsbereich vor.

Das zukünftige Marktgelände wird über getrennte Zu- und Ausfahrten nördlich des Wohngebäudes Harzstraße 40 erschlossen. Der Netto-Markt wird im Nordosten des Grundstückes errichtet, die Anlieferung wird an dessen Südseite erfolgen.

Für die ergänzenden Nutzungen ist eine Fläche im Südwesten des Grundstückes vorgesehen. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht die Errichtung von Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 425 m² vor. Alternativ könnten hier aber auch Einrichtungen wie Apotheken, Seniorenwohnheime, Gastronomiebetriebe oder Bürogebäude für Dienstleister entstehen.

Die Stellplätze werden im Norden und zwischen den Märkten angelegt. In den Randbereichen soll das Grundstück durch Bäume und Bodendecker eingegrünt werden.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht für den südlichen Teil die Aufteilung in kleinere Grundstückseinheiten vor. Diese sollen vorrangig für die Errichtung altengerechter Wohnhäuser genutzt werden. Hier werden ruhige Wohnverhältnisse angestrebt. Die Erschließung ist über die Harzstraße im Westen und die Grünstraße im Osten sichergestellt.

Bebauungsentwurf



Entwurf: THI Holding GmbH & Co. KG, Hannover (ohne Maßstab, Stand: 12.08.2015)

3.2 Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Versorgungsstruktur in der Gemeinde Schladen verändert. Um die Auswirkungen hierauf abschätzen zu können, wurde auch das „Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig - Analysebericht 2008; Landkreis Wolfenbüttel“ (REEK, aufgestellt CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, Stand 07.08.2009) herangezogen. Neuere Untersuchungen liegen nicht vor. Dieses kommt für die Gemeinde Schladen zu folgendem Ergebnis.

„In der Gemeinde Schladen existiert ein gutes Einzelhandelsangebot, das es zu erhalten gilt. Insbesondere der ausgewogene Branchenmix im Ortskern sollte nicht durch zu expansive Fachmarktansiedlungen gefährdet werden. Im periodischen Bedarf besteht für die Samtgemeinde Schladen derzeit kein weiterer Ansiedlungsbedarf.“

Wie im Kapitel 2 beschrieben, bereitet die vorliegende Bauleitplanung die Ansiedelung eines Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop sowie ergänzender Nutzungen vor. Diese Einrichtungen sollen zukünftig als Versorgungszentrum für den Ortsbereich westlich der Oker dienen.

Nach Fertigstellung des Discounters soll der im südlichen Plangebiet ansässige Edeka-Markt geschlossen und abgerissen werden. Neue Ansiedelungen von Einzelhandels-einrichtungen können ausgeschlossen werden, da auf diesem Grundstück Wohnnutzungen festgesetzt werden.

Die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf steigt somit lediglich um rd. 240 m² (Discounter ohne Backshop rd. 1.040 m², Entfall Edeka rd. 800 m²). Es handelt sich daher nicht um die Ansiedelung eines weiteren Marktes, sondern vielmehr um den Ersatz eines bestehenden.

Durch die ergänzenden Nutzungen werden die Angebote im neuen Versorgungszentrum abgerundet. Auch wenn diese derzeit nicht bekannt sind, werden wegen des geringen Flächenanteils keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwartet.

Die Entwicklung dieses Versorgungszentrums für den westlichen Ortsbereich Schladens steht somit dem o.g. Ergebnis des REEKs nicht entgegen. Weitere Untersuchungen zur Verträglichkeit des Marktes wurden daher nicht durchgeführt.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Harzstraße (L 615) sichergestellt. Diese bindet das Plangebiet insbesondere an den Ortsbereich westlich der Oker an.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Quartier Harzstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I Nr. 35 S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Plangebiet wird als sonstiges **Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt eine klare Gliederung dahingehend, dass diese bestimmten Baufeldern zugeordnet werden.

Das mit „A“ gekennzeichnete Baufeld dient der Unterbringung eines Discountmarktes mit Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m². Das Hauptsortiment wird auf Lebensmittel (periodischer Bedarf) einschließlich Getränke und untergeordneter Randsortimente beschränkt.

In der mit „B“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist - gemäß städtebaulichem Konzept - die Errichtung von Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 425 m² zulässig. Da hier lediglich Sortimente des aperiodischen Bedarfs angeboten werden sollen, werden die Sortimente Lebensmittel und Getränke ausgeschlossen. Ergänzend werden auch die folgenden Nutzungen allgemein zugelassen, um eine flexiblere Nutzung des Gebietes zu ermöglichen:

- Einrichtungen für alters- und gesundheitsbezogene Dienstleistungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Büroräume.

Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Markt- und Geschäftsgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
- 1 Werbepylon,
- Werbeflächen sind nur für im Sondergebiet stattfindende Nutzungen zulässig,
- Fremdwerbung ist nur ausnahmsweise auf maximal 10 % der Werbefläche zulässig,
- Begrünung, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

Durch diese Festsetzungen wird die Einbindung in die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Schladen sichergestellt.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das südliche Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hier sind die folgende gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem unter 3.1 beschriebenen angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Die Errichtung von Versorgungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften wird im vorliegenden Bebauungsplan auf das Sondergebiet beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll hierzu keine Konkurrenzsituation geschaffen werden. Durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen entstehen Verkehrsaufkommen, die neben der Harzstraße auch die Grünstraße und die Straße „Am Hauptgraben“ östlich, bzw. südlich des Plangebietes belasten würden. Weiterhin stehen sie den angest-

rebten ruhigen Wohnverhältnissen entgegen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist im **Sondergebiet** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß der überbaubaren Fläche ist notwendig, um die angestrebten Nutzungsausprägungen, inklusive der Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen, auf dem bestehenden Grundstück unterbringen zu können.

Mit der festgesetzten Höhenbeschränkung für das Sondergebiet wird eine städtebauliche Eingliederung in die umgebenden Bestandsgebäude unterstützt. Bei einer Geländehöhe von ca. 96 m NN und einer festgesetzten Gebäudeoberkante von 104 m NN ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8 m, die sich problemlos in die Nachbarbebauungen einfügt. Die umgebenden vorhandenen Bauungen sind mindestens ebenso hoch bzw. höher.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse (II) definiert. Hierbei handelt es sich jeweils um Höchstmaße.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Sie dient einer maximalen Ausnutzung des Grundstückes.

Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden so gewählt, um eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur sicherstellen zu können. Weiterhin orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an der vorhandenen Bebauung westlich der Harzstraße und östlich der Grünstraße.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie orientieren sich am vorliegenden Nutzungskonzept und sind somit ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie wird in der Art definiert, dass Gebäude mit Längen von über 50 m zulässig sind. Entsprechende Gebäudelängen sind auch im Umfeld bereits vorhanden und werden auch für den geplanten

Nahversorger erforderlich. Darüber hinaus gelten die Regelungen der offenen Bauweise, dass bedeutet, die Gebäudestellungen haben sich nach den einzuhaltenden Mindestabständen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu richten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen zu können.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.4.1 Aktiver Schallschutz -

Im Zuge der Planbearbeitung wurde aufgrund der vom Verbraucherzentrum ausgehenden Schallemissionen das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Verbraucherzentrum Harzstraße“, Gemeinde Schladen-Werla, OT Schladen – Ansiedelung eines Netto-Marktes“ erarbeitet (aufgestellt vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 16.10.2015; siehe Kapitel 6.2).

Aus dem Gutachten wurden für den vorliegenden Bebauungsplan die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand abgeleitet (Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Weitergehende Nutzungseinschränkungen (keine Nachtanlieferungen, keine Bewegungen auf der Stellplatzanlage zur Nachtzeit) sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Das o.g. Schalltechnische Gutachten kann im Amt für Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Schladen-Werla eingesehen werden.

4.4.2 Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Das o.g. Gutachten untersucht auch die zu erwartenden Verkehrsgeräusche der Harzstraße nach Fertigstellung des Marktes. Die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf das geplante Allgemeine Wohngebiet werden gesondert beurteilt (siehe Kapitel 6.3).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Westen des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr (55/45 dB(A) tags/ nachts) überschritten werden. Ab einem Abstand von rd. 30 m zur westlichen Grundstücksgrenze werden die Orientierungswerte eingehalten.

Zwar stehen am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes Flächen zur Verfügung, die grundsätzlich für die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls geeignet wären, jedoch ist dieses aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar. Lärmschutzwälle entsprechen nicht dem vorhandenen Ortsbild. Da auch eine Erschließung des Wohngebietes von Westen möglich bleiben soll, würde diese einer Wand hier ent-

gegenstehen. Unterbrechungen der Wand zu Erschließungszwecken beeinträchtigen auch deren Schutzfunktion.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** innerhalb des Plangebietes sind deshalb **passive Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund fehlender Detailkenntnisse der künftigen Gebäude noch keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt. Basierend auf den berechneten Außenlärmpegeln wurden die Lärmpegelbereiche I bis IV ermittelt. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ohnehin von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Sie wurden daher nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. An den übrigen Gebäudeseiten sind diese nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist bereits durch entsprechende Erweiterungen der in der Harzstraße und der Grünstraße vorhandenen Bestandsleitungen gegeben.

Versorgungsträger sind:

- WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG (Gas)
- LSW Netz GmbH & Co. KG (Wasser, Abwasser, Elektrizität)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bau-

leitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt - wie derzeit auch - im Trennsystem (Regenwasser/Schmutzwasser) über die in der Harz- und Grünstraße vorhandene Kanalisation.

Das **Schmutzwasser** wird dabei über das zentrale Kanalisationsnetz der Kläranlage Schladen zugeführt.

6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

6.2 Immissionen durch das Verbraucherzentrum (Anlagenlärm)

Wie unter 4.4.1 beschrieben, wurde im Zuge der Planbearbeitung aufgrund der vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (aufgestellt vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 15.10.2015). Im Gutachten wurden die anlagenbezogenen Geräuschquellen, wie Kunden-PKW, Lüftungs- und Kühltechnik, LKW-Anlieferungen sowie Entladungen berücksichtigt.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass - insbesondere durch PKW-Bewegungen auf dem Anlagengrundstück - Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an dem südlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Es werden deshalb die folgenden Schallschutz- bzw. -minderungsmaßnahmen erforderlich:

- Verkaufsfläche SB-Discountmarkt maximal 1.150 m² (einschl. Backshop)
- Verkaufsfläche Fachmarkt maximal 425 m² oder alternative Nutzungen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen
- maximal 7 LKW-Anlieferungen / Tag, keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik. [Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie

eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.]

- maximal eine Anlieferung mit lärmrelevanten Kühlaggregat
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr
- Einbau von asphaltierten Fahrgassen oder Verwendung von fassenlosem Pflaster bzw. lärmarmen Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen bei gepflasterten Fahrgassen (Fuge ≥ 3 mm)
- Verwendung von Einkaufswagen mit Plastikkappen (Unterbindung von Schallpegelspitzen beim Zusammenschieben der Wagen)
- Bau einer lückenlose Lärmschutzwand südlich des Parkplatzes zum geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer Höhe von 2,40 m über angrenzendem Stellplatzniveau, einer Länge von 27,8 m und einem Schalldämmmaß von $R_w \geq 22$ dB, die dauerhaft funktionstüchtig zu halten ist.

Aus diesen Maßnahmen wurden für den vorliegenden Bebauungsplan die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand abgeleitet (Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Weitergehende Nutzungseinschränkungen (keine Nachtanlieferung, keine Bewegungen auf der Stellplatzanlage zur Nachtzeit) sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Das o.g. Schalltechnische Gutachten kann im Amt für Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Schladen-Werla eingesehen werden.

Die Ansiedelung des Marktes führt auch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Harzstraße und somit zu einer Erhöhung der verkehrsbezogenen Geräusche. Das schalltechnische Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine wesentliche Änderung der Beurteilungspegel erfolgt.

6.3 Immissionen durch die Harzstraße (Verkehrslärm)

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden für das WA-Gebiet flächendeckende Rasterlärmkarten für verschiedene Höhenlagen (Außenwohnbereiche/Erdgeschosse, 1. Obergeschosse) und Zeitbereiche (Tag, Nacht) erstellt. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung wurde zur Sicherheit jedoch nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Westen des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr (55/45 dB(A) tags/ nachts)

überschritten werden. Ab einem Abstand von rd. 30 m zur westlichen Grundstücksgrenze werden die Orientierungswerte eingehalten.

Wie in Kapitel 4.4.2 beschrieben, würden für aktiven Schallschutz zwar Flächen zur Verfügung stehen. Dieser ist aus städtebaulicher Sicht jedoch als nicht tragfähig und zweckmäßig anzusehen.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** sind deshalb **passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen** vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Änderungsbereich ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche III und IV anzusetzen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden sind innerhalb des Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

6.4 Altlasten

Sondergebiet

Im nördlichen Sondergebiet (Flurstück 134/1) fanden in der Zeit von 1840 bis 1968 industrielle Nutzungen statt. Hier war die „Braunschweigische Maschinen AG (BMA) Werk I“ ansässig und es wurde u.a. mit wassergefährdenden Stoffen (LHKW, BTXE, C3-Aromaten, MKW) umgegangen. Diesbezüglich haben Altlastenerkundungen stattgefunden und 2010 erfolgten Teilsanierungen der LHKW- und MKW¹-Schadensbereiche. Es liegen die Berichte zum Grundwassermonitoring und den Sanie-

¹ LHKW=leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe, MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe

runge vor (aufgestellt GEO-data GmbH, Garbsen). Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben.



Abb.: Lageplan zur Übersicht der Schadensstellen, aufgestellt: GEO-data, Garbsen, 04.02.2010

Dokumentation zur Sanierung der LHKW-Belastungen (Stand: 23.02.2010):

Der Schadensbereich der leichtflüchtigen, halogenisierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes. Hier befand sich ein Entwässerungsschacht. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten (November 2009) wurde dieser Bereich bis in eine Tiefe von 5,8 m ausgekoffert. Der belastete Boden wurde fachgerecht entsorgt und durch unbelastetes Material ersetzt. Die Kontaminationen beschränkten sich hier auf einen Bereich zwischen 1,5 m (Lage Schacht) und 5,5 m unter Geländeoberkante. Anschließend wurden Kontrollmessungen im Grundwasser durchgeführt. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

„Mittels der Bodenaustauschmaßnahme ist der kontaminierte Bereich der LHKW-Belastung nahezu vollständig aus dem Untergrund entfernt worden.“

Der Sanierungszielwert für das Grundwasser ist erreicht. Die LHKW-Konzentration liegt unter 100 µg/l und in Summe sind über die Grundwasserreinigungsanlage rund 160 g Schadstoff ausgereinigt worden (Sanierungsziel: 95 g). Die Konzentration von Vinylchlorid hat stets unter 1 µg/l gelegen.

Bis auf eine Bodenprobe aus der Baugrubensohle sind auch die Zielwerte für die Bodenzonen erreicht worden. In der südöstlichen Grubenecke verbleibt ein LHKW-Gehalt von 3,5 mg/kg. Dieser Wert liegt im Bereich des festgeschriebenen Zielwertes für die gesättigte Zone von 1 bis 5 mg/kg. Aus technischen Gründen ist hier (mit den vorhandenen) Gerätschaften kein weiterer tieferer Bodenaushub mehr möglich gewesen.

[...]

Zur Nachsorge werden diese Untersuchungen über einen Zeitraum von 3 Jahren insgesamt 4 mal (2 mal in halbjährlichen und danach 2 mal in jährlichem Turnus) wiederholt.“

Dokumentation zur Sanierung der MKW-Belastungen (Stand: 30.04.2010):

Der Schadensbereich der Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) befindet sich im Bereich eines unterirdischen Tanks im Südwesten der Hoffläche. Dieser Tank war von 1965 – 1992 in Betrieb. An dieser Stelle sind Schadstoffe bis ins Grundwasser gelangt. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden der Boden bis in eine Tiefe von 5,5 m sowie der Tank entfernt. Die Grube wurde anschließend mit unbelastetem Material verfüllt. Die Sanierung dauerte von Dezember 2009 bis Februar 2010. Anschließend wurden Kontrollmessungen im Grundwasser durchgeführt. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

Mittels der Maßnahme (Tankbergung und -entsorgung und Bodenaustausch) ist das Sanierungsziel, die Entfernung des Haupteintragsbereiches und der Wurzel der Verunreinigung im Bereich des Domschachtes, erreicht worden. Durch den Eingriff wird eine Schadstoffnachlieferung in das Grundwasser gänzlich unterbunden.

Die Wasseranalysen während der Grundwasserhaltung haben weder im Zu- noch im Ablauf Auffälligkeiten gezeigt und lagen stets <0,1 µg/l für den KW-Index. Der Sanierungszielwert für das Grundwasser wird damit ausnahmslos eingehalten.

Ein Teil des kontaminierten Bodens ist außerhalb des Auskofferungsbereiches im Untergrund verblieben. Eine Sanierung dieser Fläche halten wir aufgrund des geringen Schadstoffinhaltes nicht für verhältnismäßig.

Es ist zu erwarten, dass die nun durchgeführte Quellensanierung mittelfristig zu einer deutlichen Besserung der Belastung in der gesättigten Zone führen wird. Hierzu werden auch intensivierete mikrobiologische Prozesse beitragen.

Für die Überwachung dieser Entwicklung wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Eine erste Messung ist Anfang März 2010 erfolgt (vgl. Bericht GEO-data vom 19.03.2010).

Zur Nachsorge werden diese Untersuchungen über einen Zeitraum von 3 Jahren insgesamt 4 mal (2 mal in halbjährlichen und danach 2 mal in jährlichem Turnus) wiederholt.“

Bericht zum Grundwassermonitoring (Stand 01.10.2012):

Zur Kontrolle des Sanierungsmaßnahmen erfolgte ein Grundwassermonitoring. Die messergebnisse zeigen einen deutlichen Rückgang der Schadstoffbelastung im Vergleich zum Jahr 2009 (vor der Sanierung). Auch die Vergleiche zwischen den Messungen 2011 und 2012 zeigen eine abnehmende Tendenz der Belastungen. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis

„Die Sanierungszielwerte für das Grundwasser werden in den bislang untersuchten Proben, in allen bereits erfolgten Monitoringkampagnen, ohne Ausnahme eingehalten.

Im randlichen Bereich des Abstromkorridors sind LHKW lediglich nur noch in Spuren nachweisbar. Im zentralen Abstrombereich liegen die LHKW-Konzentrationen zwischen 0,035 mg/l und 0,044 mg/l.

Insgesamt hat sich die Situation im Vergleich zur Nullbeprobung im September 2009 und den vorherigen Grundwassermonitoringkampagnen im März und September 2010 in Summe weiter stabilisiert und verbessert.

Da die Zielwerte in sämtlichen Monitoringuntersuchungen eingehalten wurden, kann das Grundwassermonitoring gemäß Sanierungskonzept / Sanierungsvereinbarung eingestellt werden.“

Gemäß Bebauungskonzept (siehe Kapitel 3.1) ist vorgesehen, die Schadensstellen durch den Parkplatz bzw. das Marktgebäude zu überbauen. Ein weiteres Auswaschen der noch verbliebenen Restschadstoffe durch Regenwasser kann somit vermieden werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Grundwassersituation ist somit eher nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben trägt somit zur weiteren Stabilisierung der Bodensituation bei.

Allgemeines Wohngebiet

Der Unteren Bodenschutzbehörde sind im Allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 133/2) keine Altlasten bekannt, jedoch bestand hier bis 1995 eine Gewächshausanlage mit angeschlossenem Heizraum. Kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes können nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.5 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Gemeinde Schladen-Werla oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungstätte ist für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

7 HINWEISE

7.1 Schaffung von Retentionsraum

Der nördliche Teilbereich des Sondergebietes befindet sich in einem zukünftig auszuweisenden Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Weddebaches. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Wolfenbüttel, untere Wasserbehörde, wurde festgestellt, dass Teilflächen des ÜSGs nicht korrekt abgegrenzt sind. So kann z.B. der Nordosten des Sondergebietes wegen der dort vorhandenen Mauer nicht überschwemmt werden. Diese steht dem Fließpfad entgegen. Auch wird der östliche Gebäudeteil der abzureißenden Halle so nicht überschwemmt. Hinsichtlich der Abgrenzung des ÜSGs werden seitens der Unteren Wasserbehörde Änderungen angestrebt, die jedoch nicht vorgreifend in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten werden nicht erwartet, da in diesem Bereich mehr bauliche Anlagen beseitigt als neu errichtet werden. Sollte die geplante Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes jedoch aufgehört ausgebildet werden, so ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Wolfenbüttel, zu stellen. Dies betrifft jedoch ausschließlich die Flächen außerhalb der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz

B-Plan "Quartier Harzstraße"	Größe m ²	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	5.132 m ²	0,51 ha	40,0 %
Sondergebiet "Einzelhandel"	7.713 m ²	0,77 ha	60,0 %
Geltungsbereich, insgesamt	12.845 m ²	1,28 ha	100,0 %

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung der Flurstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.



Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat diese Begründung in seiner Sitzung am
..... gebilligt.

Schladen, den

.....

Bürgermeister