

- ENTWURF -



Bebauungsplan Nr. 21 „Saalfeldstraße“ und dessen 1. Änderung -Aufhebung-

Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet östlich der Saalfeldstraße“

Stadt Einbeck

Umweltbericht

Stand: 24.10.2019
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3
Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

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

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
 FREIA KENTSCHKE

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele.....	4
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	4
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	7
2.1.1. Schutzgut Tiere und Pflanzenarten.....	7
2.1.2. Schutzgut Fläche und Boden.....	8
2.1.3. Schutzgut Wasser	10
2.1.4. Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.1.5. Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	11
2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.1.7. Biologische Vielfalt.....	12
2.1.8. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	12
2.1.9. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung	13
2.1.10. Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
2.1.11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	14
2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.2.1. Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	14
2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen.....	15
2.2.3. Art und Menge an Emissionen.....	15
2.2.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	16
2.2.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	16
2.2.6. Kumulierung von Auswirkungen.....	16
2.2.7. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber der Folgen des Klimawandels.....	17
2.2.8. Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	17
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
2.5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	19
3. Zusätzliche Angaben.....	19
3.1. Umweltmonitoring.....	19
3.2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19
3.3. Literatur.....	20

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die Stadt Einbeck verfolgt das planerische Ziel, den Einzelhandel im Bereich Grimsehlstraße/ Saalfeldstraße langfristig zu steuern. Dabei soll eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten östlich der Saalfeldstraße planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Saalfeldstraße“ und dessen 1. Änderung entspricht somit nicht mehr den aktuell verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Im Bereich westlich der Saalfeldstraße ist der Bebauungsplan Nr. 21 mit der Festsetzung „Industriegebiet“ wegen der zwischenzeitlich angesiedelten Einzelhandelsnutzungen praktisch obsolet. Hier kann die ursprünglich verfolgte Zielsetzung, ein Industriegebiet zu entwickeln, aktuell nicht mehr erreicht werden. Insofern ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich als funktionslos anzusehen. Um das städtebauliche Ziel der Stadt Einbeck planungsrechtlich abzusichern, wird nun der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Saalfeldstraße“ und dessen 1. Änderung aufgehoben.

Für den Teilbereich östlich der Saalfeldstraße soll der aufgehobene Bebauungsplan durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet östlich der Saalfeldstraße“ ersetzt werden. Gemäß den Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sollen innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Zudem ist die Nutzungsart entsprechend der tatsächlich eingetretenen Entwicklung anzupassen und ein Gewerbegebiet (GE) festzusetzen (derzeit größtenteils Industriegebiete). Weitere Festsetzungen – wie z.B. Baugrenzen und Grundflächenzahl – sind den heutigen Erfordernissen gewerblicher Nutzungen anzupassen.

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Au-

ßerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszug):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebenstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:

Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes betrifft ausschließlich bereits bebaute Bereiche. Da auf einen bereits bestehenden Standort zurückgegriffen wird, findet das Vorhaben unter Schonung der natürlichen Ressourcen statt. Insbesondere wird durch das Vorhaben kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft ausgelöst, so dass den Umweltzielen des BauGB und des Naturschutzgesetzes in besonderer Weise entsprochen wird.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

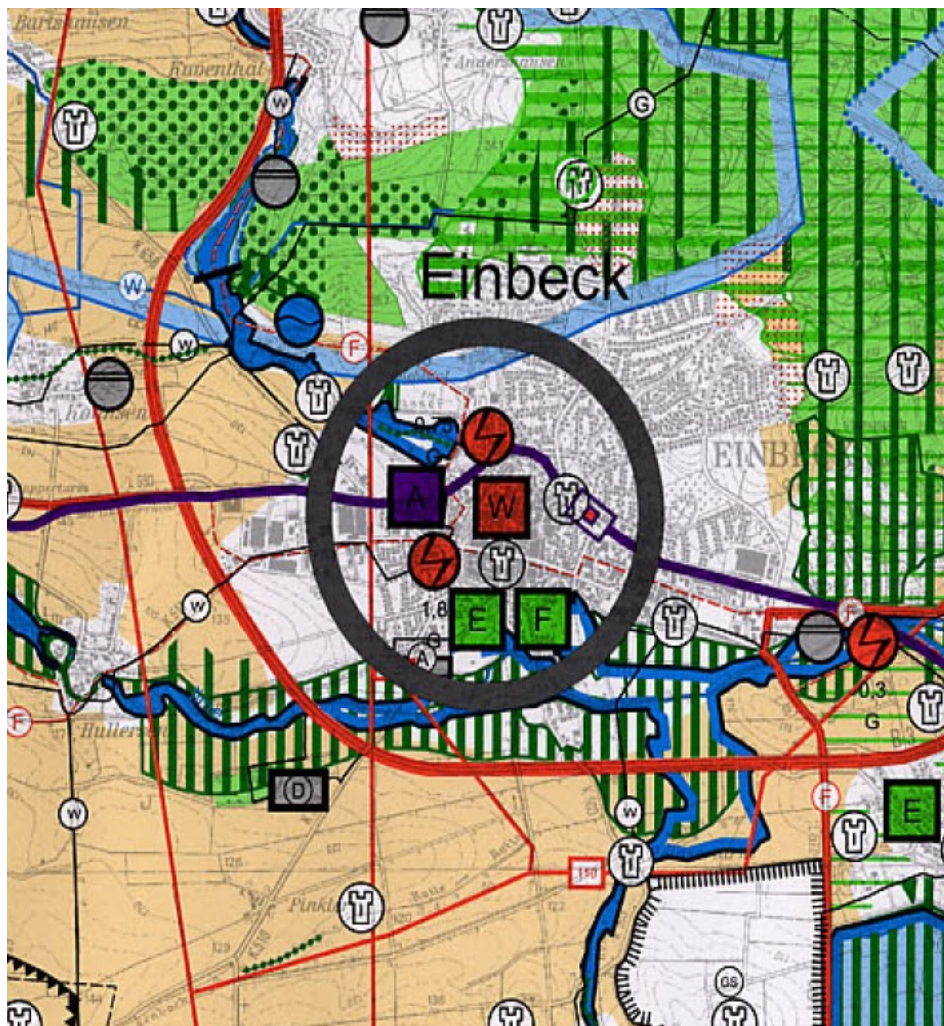
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, Fassung 2012 mit Änderungen 2017 (wirksam geworden am 17.02.2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Northeim, 2006

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Northeim, 2006 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Einbeck. Einbeck ist im RROP als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ ausgewiesen. Außerdem ist Einbeck ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung und Fremdenverkehr. Südlich des Plangebietes erstreckt sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (siehe Abb.1).

Aus den naturschutzfachlichen Planungen ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches ist.

Abb.1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP (o.M.)



2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1. Schutzgut Tiere und Pflanzenarten

A Basiszenario

Es handelt sich um eine Fläche, die überwiegend von Gebäuden und bereits versiegelter Fläche eingenommen wird. Im Plangebiet befinden sich vor allem kleine Verkehrsgrünflächen mit vereinzelt Bäumen.

Im Südwesten des Plangebietes steht ein Wohnhaus mit Garten. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Tier bedeutendste Fläche ist dieser Garten. Hier befinden sich einige Gehölzstrukturen, die durchaus einigen störungsresistenten Vögeln einen Lebensraum bieten können.

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

B Bewertung

Das Plangebiet stellt einen stark anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um gewerblich genutzte bzw. ehemals gewerblich genutzte Flächen, die durch mehrere Gebäude und Parkplatzflächen fast vollständig versiegelt sind. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG ist hier nicht wahrscheinlich. Zudem wird es durch die Aufhebung und Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu wesentlichen baulichen Änderungen im Plangebiet kommen.

2.1.2. Schutzgut Fläche und Boden

A Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region „Weser-Leinebergland“ in der Ilme-Senke. Die „Ilme“ verläuft südlich des Plangebietes. Es handelt sich um ein Verbreitungsgebiet der Talsedimente. Vorherrschender Bodentyp ist in diesem Bereich Tiefe Vega (BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 17.09.2018). Es handelt sich um Böden mit sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial.

Laut Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ weist der betroffene Boden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

In der ingenieurgeologischen Karte des o.g. Kartenservers wird eine sehr geringe bis geringe Tragfähigkeit des Baugrundes mit gering bis mäßig konsolidierten feinkörnigen, bindigen Lockergesteinen, z.T. mit organischen Einlagerungen, für den Geltungsbereich angegeben. Hier werden in der geologischen Beschreibung „Auelehm: Schluff bis Ton, sandig, z.T. mit Lagen von Torf und Faulschlamm“ aufgeführt. Es wird auf überwiegend weiche, z.T. steife Konsistenz, Wasserempfindlichkeit, Forstempfindlichkeit sowie der Erforderlichkeit von besonderen Gründungsmaßnahmen hingewiesen.

Durch die großflächigen Versiegelungen sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits vollständig überformt, so dass das Schutzgut Boden aktuell kaum eine Funktion für den Naturhaushalt aufweist.

Laut Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster des Landkreises Northeim mit Datum vom 11.04.2019 sind im Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für folgende Grundstücke innerhalb des Plangebietes Kontaminationen eingetragen:

- Grimsehlstraße 42 (Flurstücke 56/36 und 56/37, Flur 11, Gemarkung Einbeck)
- Grimsehlstraße 44 (Flurstücke 56/45 und 63/5, Flur 11, Gemarkung Einbeck)
- Altendorfer Tor 15 (Flurstücke 69/2, 69/7, 69/15, Flur 11, Gemarkung Einbeck)
- Altendorfer Tor 21 (Flurstück 61/3, Flur 11, Gemarkung Einbeck)

Es handelt sich um Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können.

Die auf einzelnen Flurstücken bereits bekannten bzw. dort vermuteten Schadstoffe sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tab.1: Informationen aus dem Altlastenkataster des Landkreises Northeim (Stand: 04/2019)

Flur	Flurstück(e)	Grundstück	Umweltrelevante Nutzungen	Bekannt Schadstoffe	Vermutete Schadstoffe	Verdachtsflächen
11	56/36, 56/37	Grimsehlstr. 42	Tankstelle, Ölabscheider, LKW-Werkstatt, Diesellagerung	Altöl, Diesel, Schmieröle	k.A.	Tankstelle, Ölabscheider, Werkstatt, Dieseltank
11	56/45, 63/5	Grimsehlstr. 44	Entfettung von Metallteilen, Lackieren von Metallteilen (Spritzkabine), Abfalllagerung, Testbenzinlagerung, Diesellagerung, Heizöllagerung	BTXE, LHKW, MKW, Testbenzin	k.A.	Ehem. Entfettungsbecken, ehem. Fasslager, Montagebereich, Heizöltank, Testbenzintank, Dieseltank
11	69/2, 69/7, 69/15	Altendorfer Tor 15	Metallverarbeitung, Reinigung der Werkzeuge, Ölfeuerung, Tankstelle	Benzin, ggf. CKW, Heizöl, Lösemittel, Reinigungsmittel, Schwermetalle	k.A.	Alte Produktionsstätte, Tanks, Tankstelle
11	61/3	Altendorfer Tor 21	Tankstelle, Spritzraum, Werkstatt, Waschhalle, Altöllagerung, Heizöllagerung	Altöl, Benzin, Diesel, Farben, Heizöl, Lacke, Reinigungsmittel	PAK, Schwermetalle	Tankstelle, Spritzkabine, Altöltank, Heizölhavarie, Heizöltank

Da es sich um einen innerörtlichen, bereits überprägten Bereich handelt und kein weiterer Flächenverbrauch vorbereitet wird, ist auch das Schutzgut Fläche hier nicht weiter beachtlich.

B Bewertung

Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren. Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen ist die aktuelle Funktionalität des Schutzgutes Boden gering und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Zuge des Abrisses von Gebäuden und vor der Umnutzung von Verdachtsflächen haben in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Northeim Bo-

denuntersuchungen in diesen Bereichen zur Verifizierung des Altlastenverdachtes zu erfolgen. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind anschließend abzustimmen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

A Basisszenario

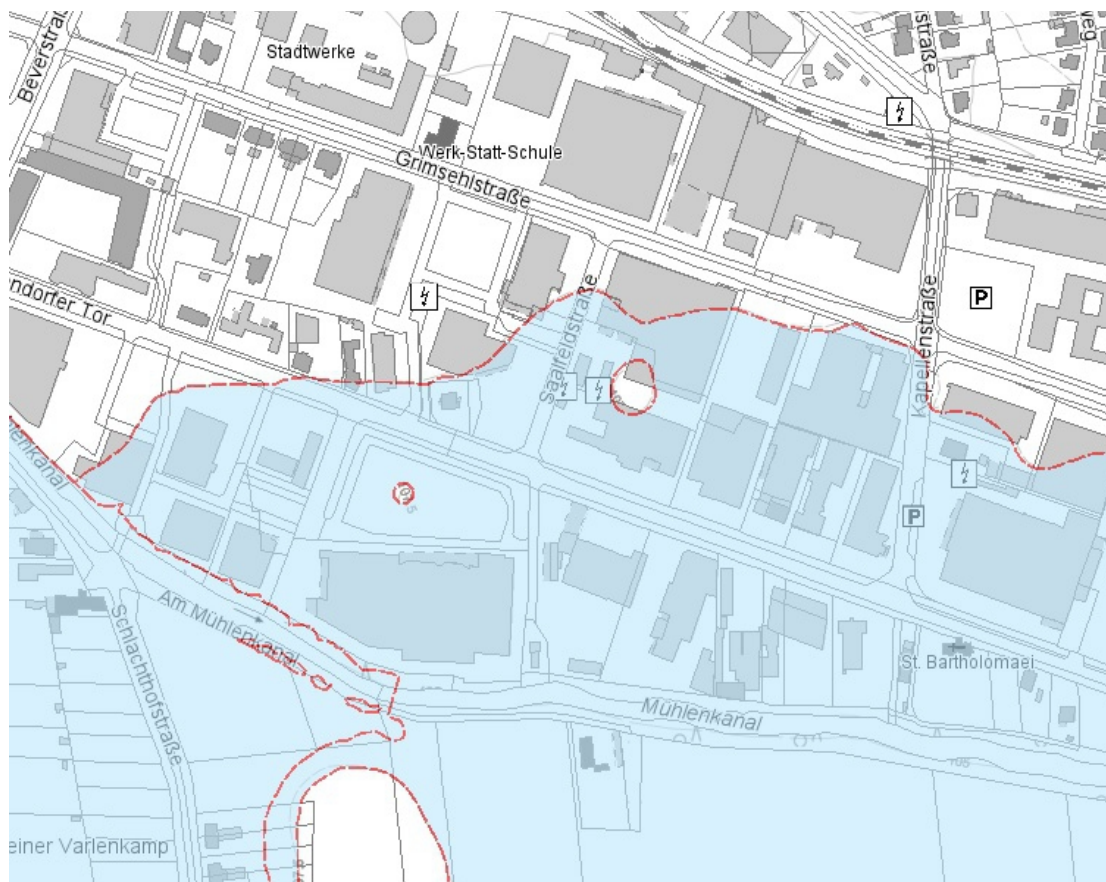
Grundwasser:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 11 dm unter der Geländeoberfläche (BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 17.09.2018). Die Grundwasserneubildungsrate ist überwiegend gering (101-150 mm/a) bei mittlerem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (vgl. Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebietes fließt allerdings die Ilme und der Mühlenbach.

Abb. 2: Vorläufig gesichertes ÜSG der Ilme (NLWKN Betriebsstelle Süd)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum großen Teil innerhalb des durch Verordnung vom 29.10.2014 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Ilme (siehe Abb. 2). Innerhalb von Baugebieten ist hier die Errichtung von bauli-

chen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie die Anlage von Anpflanzungen jeglicher Art wasserrechtlich zunächst untersagt, soweit diese den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entgegenstehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung macht das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung und Abarbeitung nach § 78 WHG nicht entbehrlich.

Des Weiteren befinden sich Flächen innerhalb des Plangebietes in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Diesbezüglich sind Vorkehrungen zu treffen und gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

B Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist eine Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Aufgrund der Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche und der aktuell bereits fehlenden oder sehr eingeschränkten natürlichen Funktionen, kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, solange die rechtlichen Vorgaben des § 78 WHG beachtet werden.

2.1.4. Schutzgut Klima und Luft

A Basisszenario

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und die lokalen Austauschbedingungen. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Der Planbereich liegt im Stadtgebiet und wird durch großflächige Versiegelungen geprägt. Die Fläche selbst weist keine klimatische Empfindlichkeit im Bezug auf die Umsetzung der Planung auf.

An das Plangebiet grenzen mit den Straßen „Altendorfer Tor“ und „Grimsehlstraße“ vielbefahrene Verkehrszüge an. Im Zusammenhang mit dem KFZ-Verkehr entstehen Luftschadstoffe, die in das Plangebiet hineinwirken.

B Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft weist das Plangebiet aktuell weder eine besondere Bedeutung auf, noch ist durch die Umsetzung der Planung von einem relevanten Einfluss auf dieses Schutzgut auszugehen.

2.1.5. Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes

Das Wirkungsgefüge ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomple-

xes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben (vgl. <https://www.spektrum.de>; abgerufen am 11.06.2018).

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Da aufgrund der Innenstadtlage und der bereits vorhandenen Nutzung die Funktionsfähigkeit der Naturgüter als eingeschränkt bezeichnet werden muss (vgl. Basisszenario), ist auch das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet als beeinträchtigt zu beschreiben.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Es ist seit vielen Jahren relativ dicht bebaut und wirkt nicht in die freie Landschaft. Insofern ist das Schutzgut Landschaft hier nicht weiter beachtlich.

2.1.7. Biologische Vielfalt

Der Begriff „Biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima (vgl. <http://www.bfn.de>; abgerufen am 11.06.2018).

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund des Standortes und der vorhandenen Nutzung als minder ausgeprägt zu beurteilen. Das Plangebiet ist größtenteils bereits versiegelt und bietet daher nur wenigen Arten Habitate. Die vorhandenen Freiflächen weisen keine ausgeprägte Lebensräume auf. Es besteht keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

Insbesondere vorhanden sind versiegelte Flächen, Gebäude sowie Pflanzbeete und einzelne Gehölze.

2.1.8. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt (vgl. <http://www.bmu.de>; abgerufen am 11.06.2018).

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich rd. 650 m südlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Ilme") und rd. 800 m nordwestlich (FFH-Gebiet „Mausohr-Wochenstubege-

biet südliches Leinebergland“). Östlich des Plangebietes befindet sich in etwa 1 km Entfernung ein weiteres FFH-Gebiet („Altendorfer Berg“). Das nächstgelegene Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie befindet sich rd. 2,5 km südöstlich des Plangebietes („Leinetal bei Salzderhelden“). Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

2.1.9. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut und wird überwiegend durch Gewerbe und Einzelhandel genutzt. Es ist Teil des Gewerbegebietes Ost. Im nordwestlichen Teilbereich ist ein Aldi-Markt ansässig (Grimsehlstraße 42). Dieser teilt sich mit den nordwestlich angrenzenden Fachmarktzentrum mit Filialen der Einzelhandelsketten KiK, dm, Takko, Schuhpark und Depot (Grimsehlstraße 40 A-E) (außerhalb des Plangebietes) eine gemeinsame Stellplatzanlage.

Im südwestlichen Geltungsbereich sind ein Wohnhaus sowie ein Geschäftshaus, in dem ein „Action“-Sonderpostenmarkt ansässig ist, vorhanden. Der Gebäudeteil, indem zuletzt der Fachmarkt „Matratzen Concord“ untergebracht war, steht derzeit leer. Östlich der Saalfeldstraße befinden sich leerstehende, ehemals vom Zapfsäulenhersteller „Dresser Europe GmbH“ genutzte Gebäude (Grimsehlstraße 44), ein leerstehendes Mehrfamilienhaus (Saalfeldstraße 2) und das Autohaus Hübener (Altendorfer Tor 21).

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen weitere Gewerbeflächen an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Einzelhandelsnutzung. Westlich schließt sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen an.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die angrenzenden Straßen, der Grimsehlstraße im Norden, der Straße „Altendorfer Tor“ im Süden und der Saalfeldstraße, die durch das Plangebiet verläuft und die zuvor genannten Straßen miteinander verbindet. Alle Straßen sind entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Zudem ist die Erreichbarkeit auch über umliegenden ÖPNV-Angebote und Fuß-/Radwegebeziehungen gegeben.

Für die anliegende Bevölkerung dient der Aldi-Markt der Sicherstellung des täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln. Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung bedeutet ein Lebensmittelmarkt in der Nähe auch die Vermeidung von längeren Anfahrten zum Einkaufen. Insofern dient ein wohnortnaher Lebensmittelmarkt auch der Aufwertung der Wohnqualität. Das angrenzende Fachmarktzentrum dient der allgemeinen wohnortsnahen Versorgung der Bevölkerung.

B Bewertung

Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine (negativen) Auswirkungen mit der Aufhebung

des bestehenden Bebauungsplanes und Aufstellung des neuen Bebauungsplanes verbunden.

2.1.10. Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

2.1.11. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der bereits vorhandenen Nutzung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1. Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung möglicher Vorhaben können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Anwendung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB keine Nutzungsmöglichkeiten, die das bereits bestehende Maß überschreiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt im Wesentlichen das Ziel, in dem nunmehr festgesetzten Gewerbegebiet, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Einbeck planungsrechtlich auszuschließen und somit dahingehend Rechtssicherheit zu schaffen.

Es sind daher derzeit keine Abrissarbeiten und Neubauten geplant, die sich auf die Umweltbelange auswirken könnten. Grundsätzlich können sich durch mögliche Abriss- und Bauarbeiten temporäre Beeinträchtigungen ergeben.

Der Bau hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es grundsätzlich zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen.

In diesem Fall würde der Eingriff jedoch auf einer bereits bebauten bzw. überprägten Fläche stattfinden. Die vorhandene Bedeutung für das Schutzgut Tiere ist gering (siehe Basissszenario).

Das Schutzgut Mensch wird durch mögliche Abriss- und Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar.

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch den möglichen Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Alle anderen Schutzgüter sind durch mögliche Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes sowie der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sind auch bezüglich des Betriebes von Gewerbebetrieben keine Auswirkungen zu erwarten, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.

2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen

Das Vorhaben wird vollständig auf einer bereits bebauten Fläche umgesetzt. Es werden über das bereits bestehende Maß hinaus keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

2.2.3. Art und Menge an Emissionen

Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 und dessen 1. Änderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 im Hinblick auf die Art und die Menge von Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.

2.2.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Abfälle etc. deutlich über das bereits bestehende Maß hinaus entstehen. Die Abfälle werden durch die Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Northeim - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt. Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a, c und d BauGB vermieden werden.

2.2.5. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während der Bauphase und während des Betriebes anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass während einer möglichen Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

2.2.6. Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Planungsvorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Es könnten Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen aktuell nicht abgeleitet werden.

2.2.7. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber der Folgen des Klimawandels

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Novelle zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO₂-Emissionen zusammengefasst) gebremst werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO₂-Emissionen geprüft werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1 a, Abs. 5 BauGB).

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht möglich. Pauschal lässt sich sagen, dass durch die geplanten Vorhaben klimarelevante Gase ausgestoßen werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet aber von keinem Anstieg der CO₂-Emissionen gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnte die vorhandene Parkplatzbepflanzung sowie die Eingrünung Schaden nehmen, da hier insgesamt von relativ kleinen Pflanzbeeten mit einem eingeschränkten Wasserregime auszugehen ist. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

2.2.8. Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den möglichen Bau noch durch den Betrieb der durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglichten Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch einen möglichen Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb der möglichen Vorhaben sind bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzusehen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Durch die Standortwahl des Plangebietes in einem bereits gewerblich geprägten und genutzten Bereich werden schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 und dessen 1. Änderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet.

Ausgleich

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die im Rahmen einer Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Flächen oder Maßnahmen auszugleichen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgten weitgehend Festsetzungen zum Bestandsschutz, die gemäß des inzident anwendbaren Urteiles des Verwaltungsgerichtes Göttingen vom 24.09.2015 zu unbestimmt sind. Nach Auffassung des Gerichtes ist die 1. Änderung deshalb als „inzident unwirksam“ anzusehen. Infolge dessen sind der Ursprungsplan und auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 anzuwenden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aus dem Jahr 1962 werden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Demzufolge ist eine Versiegelung des Plangebietes über die festgesetzten Grundflächenzahlen (in diesem Fall: 0,5 in Gewerbegebieten (GE) und 0,7 in Industriegebieten (GI)) hinaus möglich.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu vollständig versiegelt dar. Die Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden den derzeit zulässigen und vorhandenen Überbauungsgrad nicht überschreiten. Es ergeben sich somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungen des derzeitigen Status hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist es, die Umsetzung der im Zuge der 2. Fortschreibung des EHKs formulierten Grundsätze vorzubereiten. Um hierfür notwendige Festsetzungen treffen zu können, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes oder die entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2.5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht gegeben. Von der vorhandenen Nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken oder Gefährdungen aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Umweltmonitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet und somit keine Maßnahmen zur Überwachung festgelegt.

3.2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Einbeck verfolgt das planerische Ziel, den Einzelhandel im Bereich Grimsehlstraße/ Saalfeldstraße langfristig zu steuern. Dabei soll eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten östlich der Saalfeldstraße planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Saalfeldstraße“ und dessen 1. Änderung entspricht somit nicht mehr den aktuell verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Um das städtebauliche Ziel der Stadt Einbeck planungsrechtlich abzusichern, wird nun der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Saalfeldstraße“ und dessen 1. Änderung aufgehoben. Bauvorhaben sind dann nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richten sich nach den tatsächlich bereits vorhandenen Nutzungen.

Für den Teilbereich östlich der Saalfeldstraße soll der aufgehobene Bebauungsplan durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet östlich der Saalfeldstraße“ ersetzt werden. Gemäß den Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sollen innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Zudem ist die Nutzungsart entsprechend der tatsächlich eingetretenen Entwicklung anzupassen und ein Gewerbegebiet (GE) festzusetzen (derzeit größtenteils Industriegebiete). Weitere Festsetzungen – wie z.B. Baugrenzen und Grundflächenzahl – sind den heutigen Erfordernissen gewerblicher Nutzungen anzupassen.

den. Die Fläche ist derzeit vollständig bebaut und wird bzw. wurde überwiegend durch Gewerbe genutzt.

Im Umweltbericht wurde die Planänderung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 und dessen 1. Änderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 keine Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter auslöst.

3.3. Literatur

Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung

<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriff am 18.01.2019)

<https://deutschlands-natur.de/> (Zugriff am 15.11.2018)

www.ffh-gebiete.de (Zugriff am 15.11.2018)