

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift****"Warnekamp", RH 59****Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule  
und der Straße Am Schwarzen Berge****Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

07.07.2015

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Vorberatung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

18.06.2015

08.07.2015

14.07.2015

*Status*

Ö

Ö

N

**Beschluss:**

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift Warnekamp, RH 59, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, Stadtbezirk Nordstadt, im Siedlungsgebiet Am Schwarzen Berge. Die Fläche ist Teil des ehemaligen Schulgeländes. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist einen lückenhaften Gehölzbestand auf. Es umfasst eine Teilfläche des früheren Schulgrundstückes der Grundschule mit einer Größe von rund 7.200 m<sup>2</sup>. Durch den Neubau der Grundschule auf einem benachbarten Grundstück und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld ist durch Wohn- und Schulnutzungen geprägt.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Am Schwarzen Berge ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmittel-Einzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am „Ligusterweg“ als nicht zufriedenstellend einzustufen. Bemühungen, durch Ausweitung der

Verkaufsfläche diesen Markt auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, sind bisher gescheitert. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten. Die Stadtverwaltung hat untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kommen. Da schräg gegenüber des jetzigen Standortes bereits ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist, der südliche Teil des Plangebietes in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig von 2010 als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist, wird dieser Standort für geeignet erachtet.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation dieses Stadtteils festgestellt und keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche ermittelt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan RH 46 setzt für den Bereich der Neuplanung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das geplante Bauvorhaben eines Einzelhandelsbetriebes widerspricht dieser Festsetzung und ist z. Z. planungsrechtlich nicht zulässig. Für die Realisierung dieser Konzeption ist es erforderlich, das Planungsrecht zu ändern. Der Verwaltungsausschuss hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Warnekamp", RH 59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes als Vollversorger an der Straße „Am Schwarzen Berge“ zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.

Errichtet werden soll ein architektonisch hochwertiges Gebäude, das mit seiner Stellung und Gestaltung auf die heterogene, umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Die Planentwürfe des Vorhabenträgers wurden auch Bestandteil des Grundstückskaufvertrages. Das zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abgestimmte Vorhaben bildet nun die Grundlage des Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger hat am 2. September 2013 einen Antrag auf Aufstellung eines für die Realisierung erforderlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war noch davon ausgegangen worden, dass ein Normalverfahren durchgeführt wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch eine städtische Fläche, die dem Vorhaben nicht unmittelbar zugeordnet und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Sie wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Auf dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sinnvoll ergänzen und den bestehenden Fehlbedarf an Kinderspielfläche reduzieren.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dient.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde vor der Entscheidung, das beschleunigte Verfahren anzuwenden, durchgeführt.

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar 2014 bis 26. März 2014 vorgenommen.

## **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar 2015 bis 26. März 2015 durchgeführt.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 5. März 2014 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt.

In der Zeit vom 25. Februar 2014 bis 12. März 2014 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde auf mögliche Konflikte mit der Schulwegsicherheit hingewiesen. Der Schulweg überschneidet sich in unmittelbarer Nähe zur Zuwegung des Schulgrundstückes mit der Zufahrt zum Markt. Daraus resultiert ein Gefährdungspotential für die Schülerinnen und Schüler der angrenzenden Grundschule Am Schwarzen Berg. Entsprechend der Zusagen aus der Bürgersprechstunde vom 22. Mai 2014 fand - über die nachfolgenden formellen Beteiligungsschritte des Bebauungsplanverfahrens hinaus - eine zusätzliche Beteiligung der Schulleitung und des Schulelternrates durch einen Ortstermin statt. Vorort wurden drei Varianten der Zu- und Abfahrt einschließlich der Maßnahmenvorschläge des Planungsbüros mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen sowie die Hinweise der Verkehrssicherheitsberater erläutert.

Die Lage der Zufahrt des Vorhabens wurde daraufhin an die Anforderungen der Schulwegsicherung angepasst. Hierbei spielen die Distanz der beiden Zufahrten untereinander sowie deren Einsehbarkeit eine wichtige Rolle. Zusätzlich zur räumlichen Trennung der beiden Zufahrten wird dem Fußgängerschutz ebenfalls mit der Errichtung eines Zaunes (Höhe = 1,20 m) auf der östlichen Grundstücksgrenze südlich an die Lärmschutzwand angrenzend als Übersteigschutz Rechnung getragen.

Unabhängig von der Lage der Zufahrt wurden verschiedene Zusatzmaßnahmen bei der Gestaltung des Zu- und Abfahrtsbereiches (u. a. Markierung einer Haltelinie, Beschilderung, etc.) angeregt. Diese fließen in die weitere Planung mit ein. Der Bebauungsplan bietet diesbezüglich jedoch nur eingeschränkte Regelungsmöglichkeiten.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Warnekamp“, RH 59, mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Leuer

## **Anlage/n:**

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

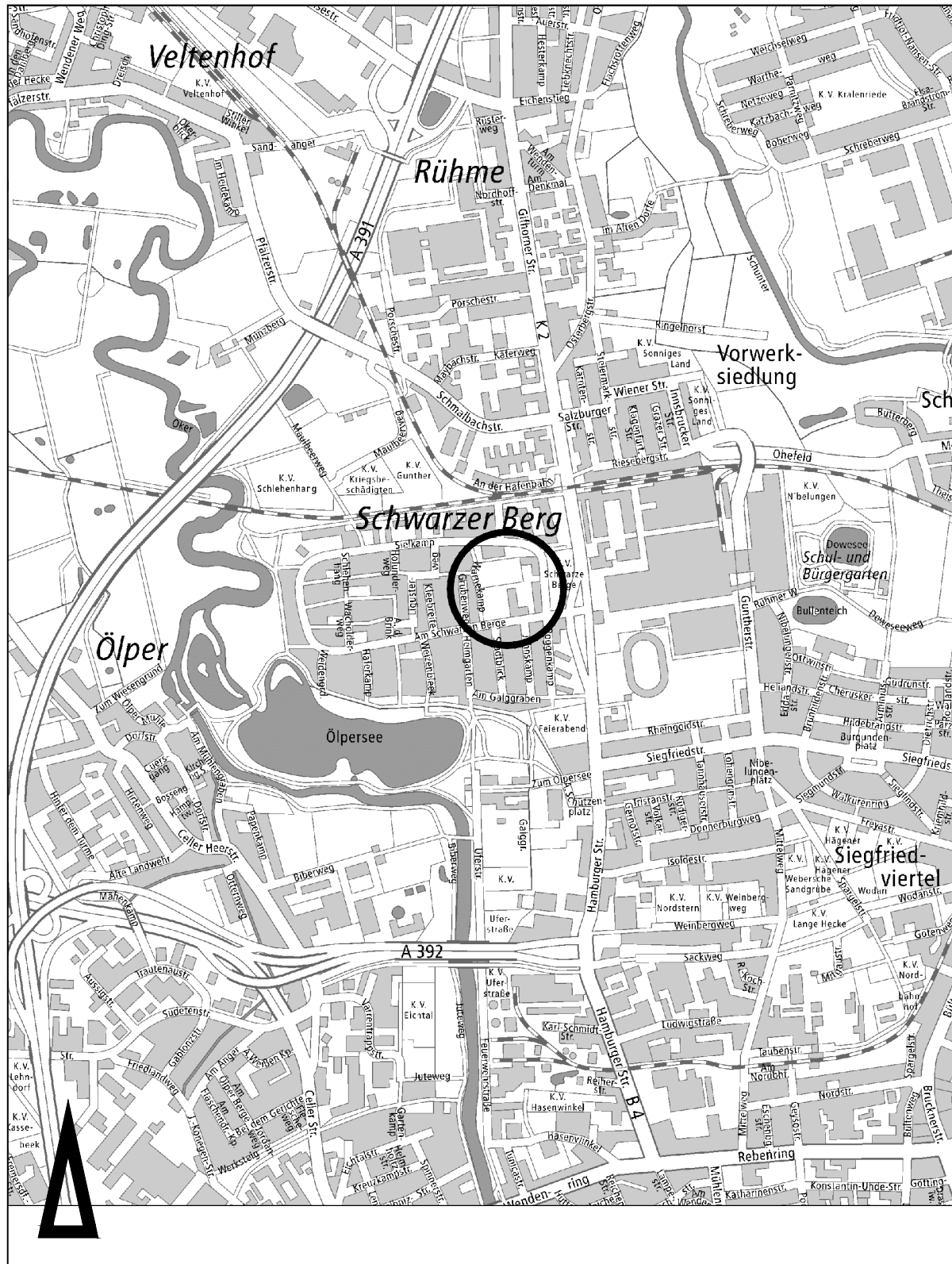
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Anlage 7: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

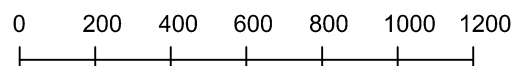
RH 59

Übersichtskarte

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



Maßstab 1 : 20.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

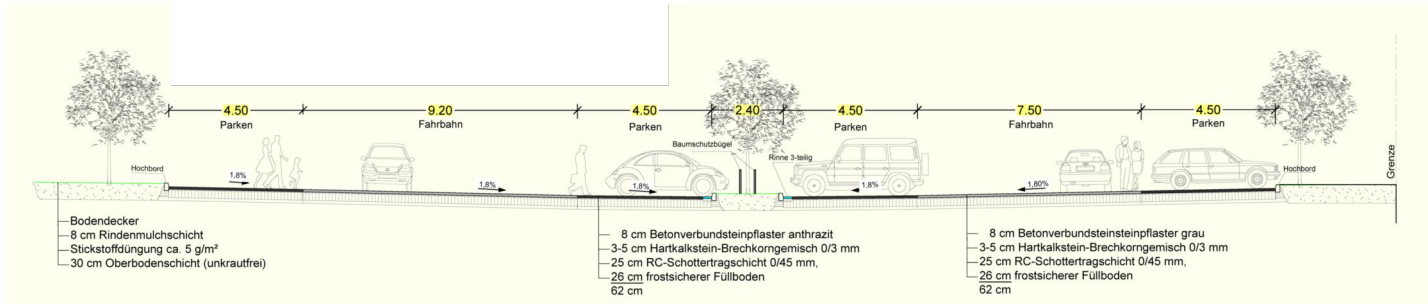
**Warnekamp**

**RH 59**

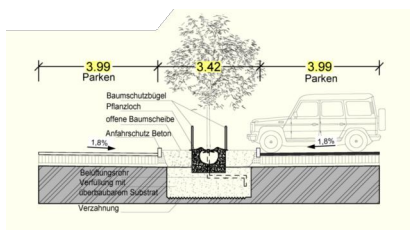
Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitte, Legende Außenanlagen

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB

## Schnitte

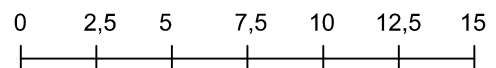


Schnitt A-A Parkplatz



Schnitt B-B Pflanzbeet

Maßstab 1 : 250



### Legende Außenanlagen:

	Betonverbundsteinpflaster Parkplätze anthrazit, 8 cm		Schacht
	Betonverbundsteinpflaster Fahrgasse grau, 8 cm (Microfase)		Straßenabläufe
	Beton		Schacht Bestand
	Gebäude		Bestandshöhen
	Grünanlagen		gepl. Ausbauhöhe
	Spritzschutz		Beleuchtung (Entwurf)
	Straßenbelag Bestand		Rammschutzbügel
	Hochbord		gepl. Bäume
	Rinne / Kastenrinne		Nummer der Werbeanlage (s. nebenstehende Abbildung)
	Tiefbord		
	Winkelstützen		
	Absturzsicherung		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

**RH 59**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen  
Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB

## Werbeanlagen

Selbstleuchtend



[01] Einzelbuchstaben Profil 5:  
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



[02] Schwenkrahmen: 3600 x 660 mm

Unbeleuchtet



[03] Wechselrahmen:  
841 x 1189 mm

Unbeleuchtet



[04] Dibondschild: 3000 x 1500 mm

Angestrahlt



[05] 18/1 Plakatwand, Freistehend:  
3680 x 2530 mm

Selbstleuchtend



[06]/[07] Einzelbuchstaben Profil 5/08:  
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



Unbeleuchtet



[08]/[09] Metallmasten aus rotationsfähigen  
Ausleger: 8000 mm über Flur  
Flaggentuch: 1470 x 3870 mm  
(mit innenliegenden Seilzügen)

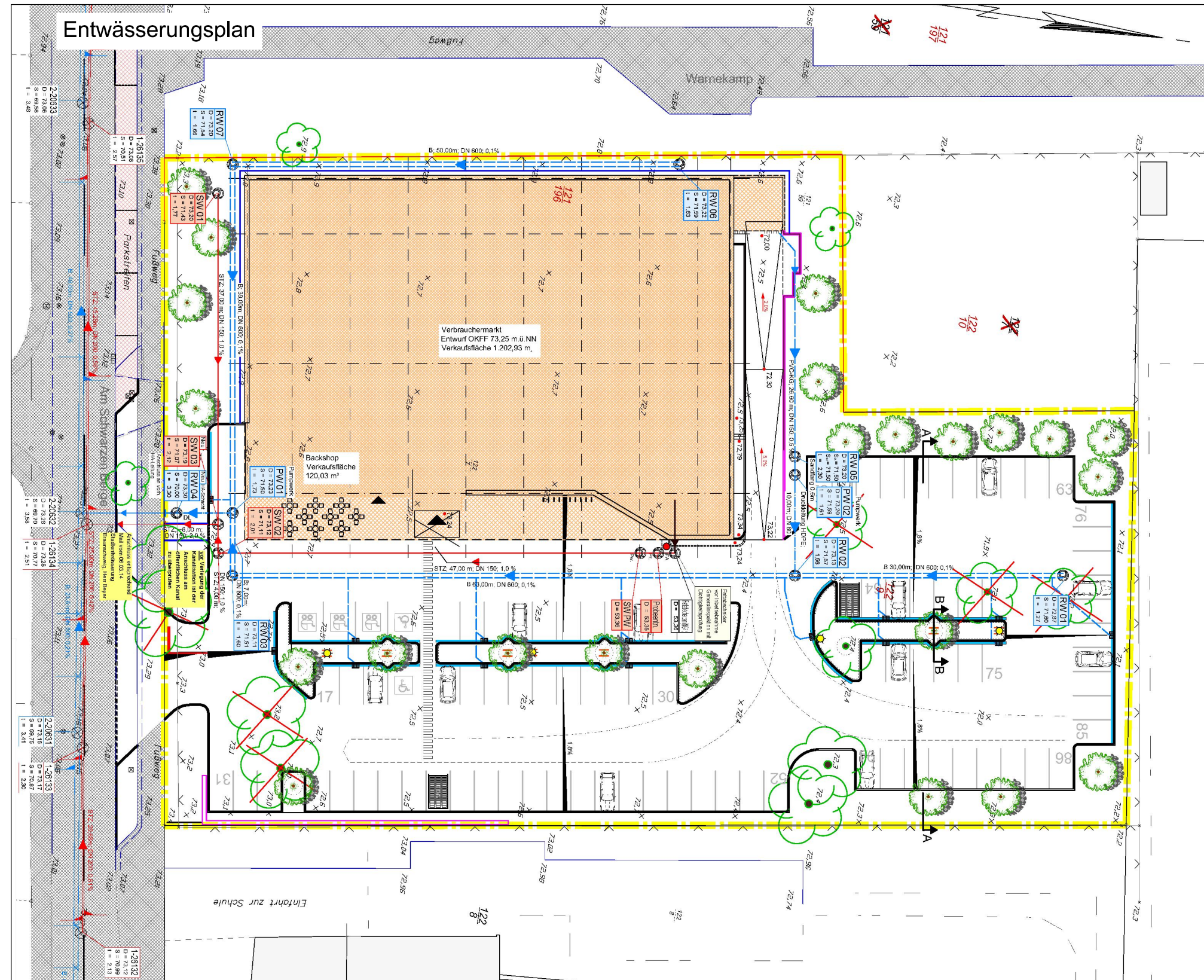


[10] Einfahrtsstele:  
1500 x 3400 mm






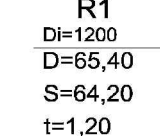



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

RH 59

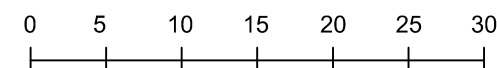
Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwässerungsplan  
Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



Legende Entwässerungsplan:

-  Gebäude
-  Straßenbelag Bestand
-  Hochbord
-  Rinne / Kastenrinne
-  Tiefbord
-  Winkelstützen
-  Beleuchtung
-  Bestandshöhen
-  gepl. Ausbauhöhe
-  gepl. Bäume
-  Stz 60.00m, DN200, 0,4%  
Haltungsangaben  
Material, Haltungslänge,  
Nennweite, Gefälle
-  R1  
Di=1200  
D=65,40  
S=64,20  
t=1,20  
Schachtnummer  
Durchmesser innen  
Deckelhöhe  
Sohlhöhe  
Schachttiefe (m)
-  gepl. RW - Kanal
-  gepl. Druckleitung
-  gepl. SW - Kanal
-  gepl. SW - Kanal (fettführend)
-  Schacht
-  Straßenabläufe
-  Schacht Bestand

Maßstab 1 : 500



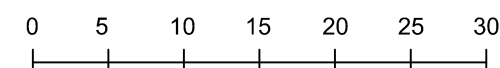
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Warnekamp

**RH 59**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Bepflanzungsplan  
Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



Maßstab 1 : 500



Legende Bepflanzungsplan:



## Bäume

GtS Lederhülsenbaum  
Gleditsia triacanthos „Skyline“  
Hochstamm 20-25 als Alleebaum

FoR Blumenesche  
Fraxinus ornus „Rotterdam“  
Hochstamm 20-25

PaP Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus avium „Plena“  
Hochstamm 20-25

Hecke

Ba Buddleia alternifolia  
Corylus avellana

Lv      Gewöhnlicher Liguster  
Ligustrum vulgare

Lx Gewöhnlich Heckenkirsche  
*Lonicera xylosteum*

Ra      Feldrose  
Rosa arvensis

Rc Kreuzdorn  
Rhamnus catharticus

VI      Wolliger Schneeball  
          *Viburnum lantana*

2,5 St./m in versetzten Reihen  
in Gruppen von 10 St./Art  
v. Str. oder Solitär 3xv, 100-150 cm

Bodendecker

LnM Niedrige Heckenkirsche  
Lonicera nitida „Maigrün“  
3 St./m2  
2xv, mTB 40-60

RMM Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt, H ca. 50 cm  
Rosa „Magic Meidiland“  
3 St./m2  
TB

RTF Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt, H ca. 70 cm  
Rosa „The Fairy“  
5 St./m2  
TB

SLP Rosa Zwerg-Spiere  
Spirea „Little Princess“<sup>tr</sup>  
6 St./m2  
3xv, mTB 20-30

## Kletterpflanzen

Hh Efeu  
Hedera helix  
8 St./m  
mTB, 60-80

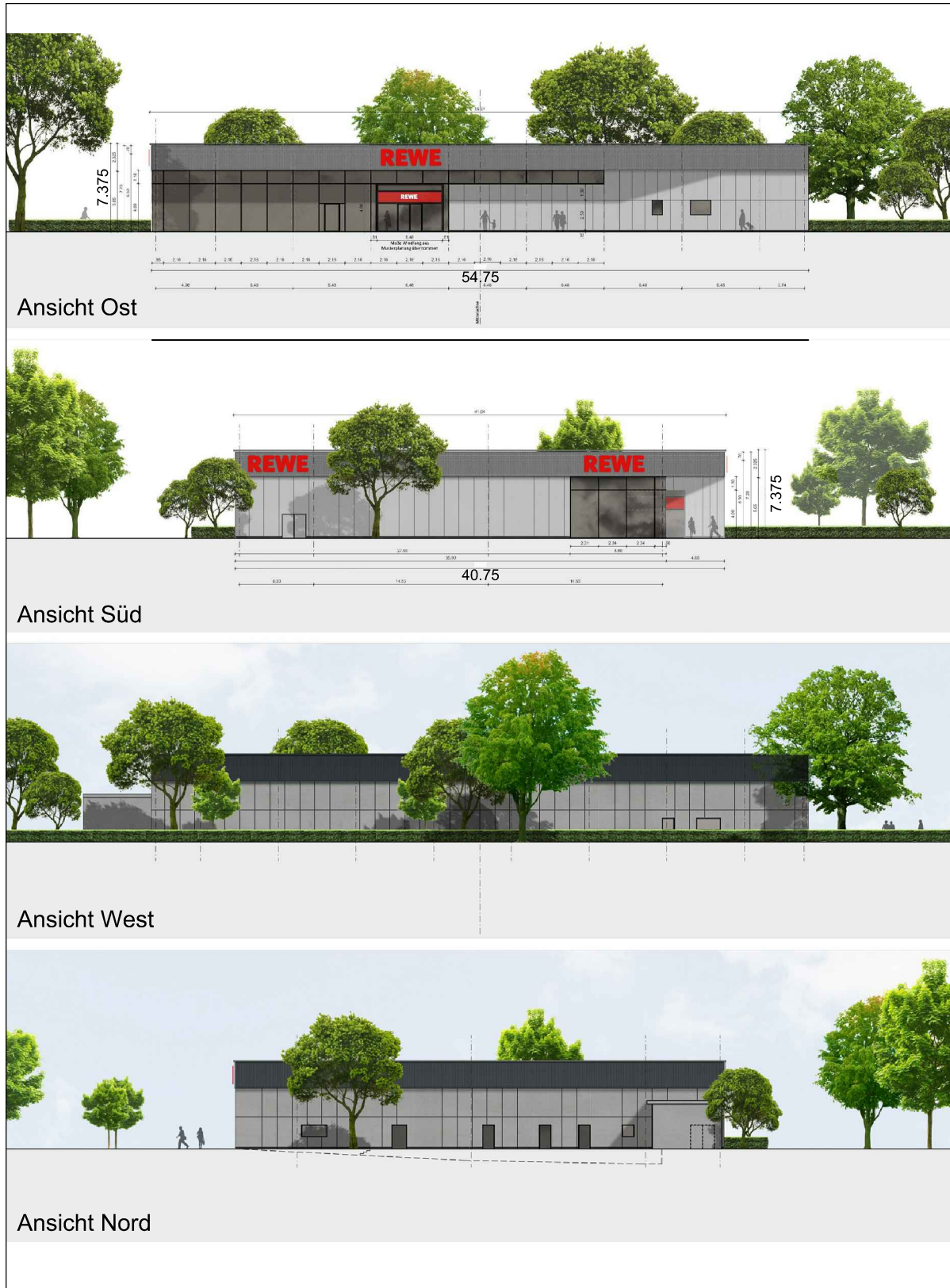
PtV Jungfernebe  
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“  
4 St./m  
mTB, 60-100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

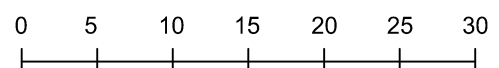
**RH 59**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



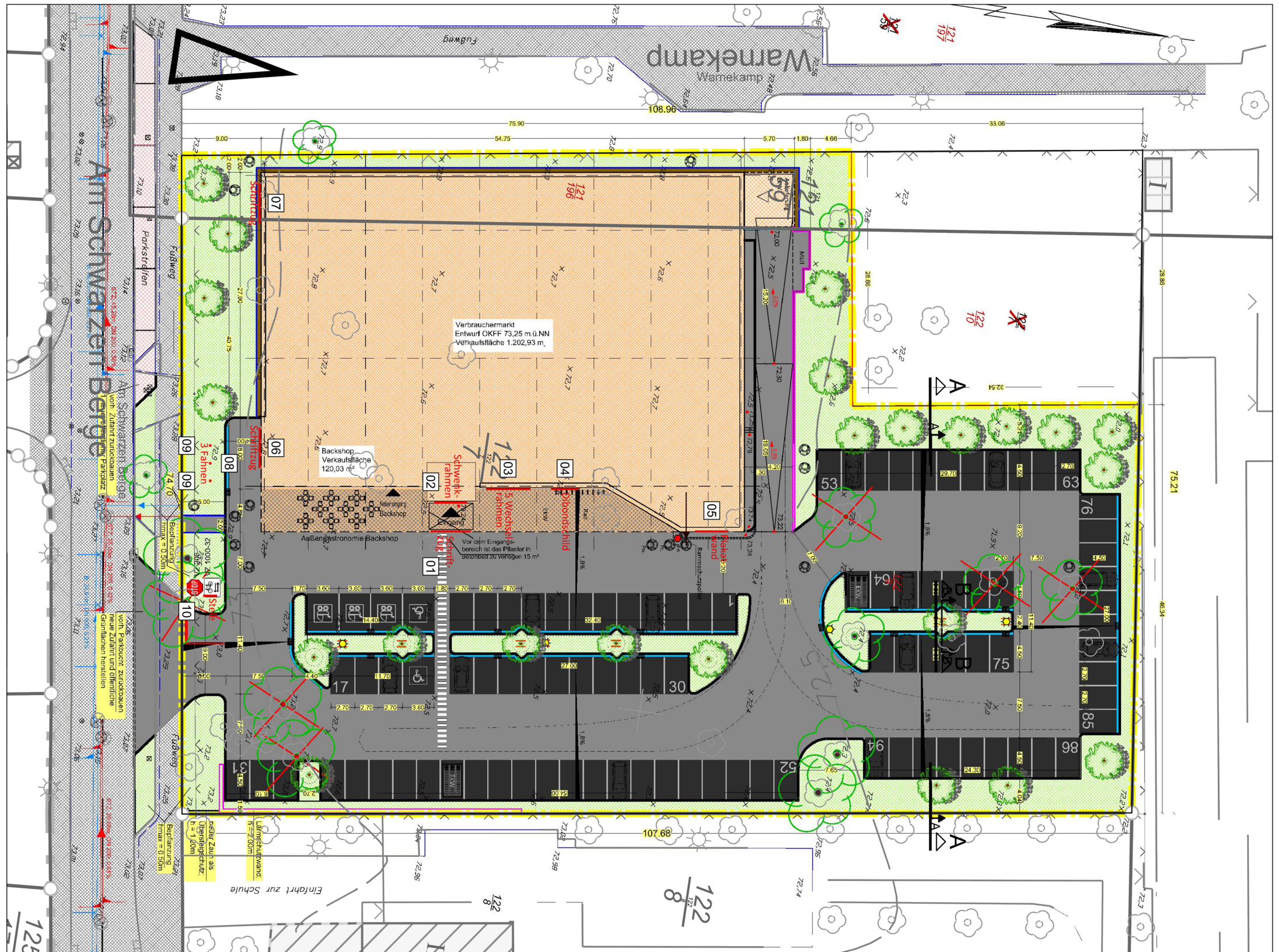
Maßstab 1 : 500



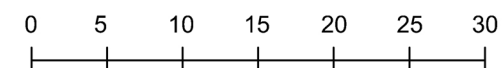
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



Maßstab 1 : 500



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**"Warnekamp"**

**RH 59**

Stadtgebiet zwischen neuer Grundschule, Am Schwarzen Berge, Warnekamp und  
Schulsportplatz

**Vorhabenbeschreibung**

**Bau- und Vorhabenbeschreibung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59  
Stadt Braunschweig**

**Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop**

Vorhabenträger: LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH  
Hauptstraße 52 - 56  
48529 Nordhorn

Planentwurf: O.M. Architekten BDA  
Ottinger Möhlendick  
Kaffeetwete 3  
38100 Braunschweig

**Planvorhaben und Standort:**

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich „Am Schwarzen Berge/Ecke Warnekamp“, westlich der Grundschule des Ortsteiles, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. eines innenliegenden Backshops zu errichten. Im Zusammenhang mit einem Backshop ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich geplant.

Das Baufeld umfasst das Grundstück, mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Rühme, Flur 3, Flurstücke 122/7 und 121/59. Das Grundstück weist eine Größe von rund 7.180 m<sup>2</sup> gemäß Kaufvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und List + Wilbers Projektentwicklung GmbH auf.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine **Bruttogeschossfläche** von rund 2.010 m<sup>2</sup>. Unter Hinzunahme befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich rund 5.502 m<sup>2</sup> **überbaute Fläche**. Der **unversiegelte Anteil** am Grundstück (Grünflächen) umfasst rund 1.674 m<sup>2</sup>.

Die **Verkaufsfläche** (VKF) des gesamten Vorhabens beträgt rund 1.323 m<sup>2</sup>, davon entfallen rund 1.203 m<sup>2</sup> VKF auf den Lebensmittelmarkt und rund 120 m<sup>2</sup> auf den innenliegenden Backshop. Die Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops bewegen sich zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr geplant. Zusätzlich ist eine Sonntagsöffnung des Backshops von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr vorgesehen.

**Gebäude**

Der Baukörper ist im vorderen westlichen Grundstücksteil angeordnet. Der Parkplatz wird östlich des Marktes positioniert. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt vom Osten über den Parkplatz. Der Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung in zwei Bereiche gegliedert. Die untere Zone wird an allen Seiten, soweit es die innere Gebäudestruktur

zulässt, verglast. Der obere Bereich wird mit einer filigranen Metallschürze versehen, die dem Markt zusätzlich als Sonnenschutz dient. Dadurch wird eine Maßstäblichkeit erreicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und wird an dessen Süd-, West- und Nordseite eingehaust.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verkehrsgläuschen wird die Oberfläche der Stellplatzanlage als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) hergestellt. Ferner werden für den Nahversorger lärmarme Einkaufswagen verwendet. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand an der Ostseite des Grundstückes und an dem südöstlichen Abschluss der Stellplätze mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. Zum Schutz des westlich vorhandenen Wohngebietes (Schutzstatus: Reines Wohngebiet) wird der Rampentisch der Anlieferzone in Richtung Norden und Westen eingehaust und überdacht.

### **Erschließung**

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich östlich und nordöstlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr 94 Stellplätze hergestellt. Die Anzahl schließt auch die Zahl der notwendigen Behindertenparkplätze mit ein. Die nach Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch Fahrradbügel unterhalb des Vordaches realisiert.

Die Fahrstraßen im Parkplatzbereich werden in einer ausreichenden Breite hergestellt, so dass eine reibungslose Abwicklung des Parkplatzverkehrs gewährleistet ist. Darüber hinaus wurden die Kurvenradien des Anlieferverkehrs berücksichtigt und die Querschnitte der Fahrstraßen entsprechend ausgelegt.

Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Laufspuren zwischen den Stellplätzen werden als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgeführt, so dass ein ungehindertes und nahezu geräuschloses Schieben der Einkaufswagen gewährleistet ist. Zusätzlich werden lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt von Osten. Ebenfalls an der Ostseite ist der separate Eingang des Backshops gelegen, der eine Sonntagsöffnung unabhängig vom Markt gewährleistet.

### **Außenanlagen**

Der Stellplatzbereich wird zur Nordseite (Abgrenzung Sportplatz) und zur Ostseite (Abgrenzung Schule) durch neu anzulegende Grünflächen, die mit Bodendeckern (*Spirea* „Little Princess“ - *Rosa Zwerg-Spiere*, *Lonicera nitida* „Maigrün“ - Niedrige Heckenkirsche) zu bepflanzen sind, abgegrenzt. In Richtung Süden wird das Vorhabengrundstück durch Anpflanzungen weiterer Bodendecker (*Rosa* „Magic Meidiland“ - Rose dunkelrosa gefüllt) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgegrenzt. Zur Westseite (Abgrenzung zur Wohnbebauung/„Warnekamp“) wird eine Rasenfläche angelegt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird darüber hinaus eine Hecke (*Amelanchier ovalis* – Felsenbirne, *Buddleia alternifolia* – Schmetterlingsflieder, *Corylus avellana* – Haselnuss, *Rosa arvensis* – Feldrose, *Ribes alpinum* Schmidt – Alpenjohannisbeere, *Sakix rosmarinifolia* – Rosmarin-Weide) gepflanzt.

Weiterhin werden im nördlichen Drittel entlang der Grenze zum Schulgrundstück und zur Gliederung im Bereich der Stellplatzanlage mittelkronige Laubbäume gepflanzt. Weitere Bäume werden als Abgrenzung des Marktgrundstückes zum neu anzulegenden Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes gepflanzt. Zusätzlich zum Baumerhalt entlang der Straße

„Am Schwarzen Berge“ sind auch hier Baumpflanzungen auf der von der Schule abgewandten Seite der Einfahrt vorgesehen.

Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlage und der Zufahrt werden mit Bodendeckern (Niedrige Heckenkirsche – *Lonicera nitida* „MaiGrün; Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt – Rosa „Magic Meidiland“; Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt – Rosa „The Fairy“; Rosa Zwerg-Spiere – *Spirea* „Little Princess“) bepflanzt.

Insgesamt werden 22 Bäume neu gepflanzt. Dabei handelt es sich um Lederhülsenbäume (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“), Blumeneschen (*Fraxinus ornus* „Rotterdam“) sowie Gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium* „Plena“). Darüber hinaus wird die zu errichtende Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Efeu – *Hedera helix*; Jungfernebe – „*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“) begrünt.

## **Werbeanlagen**

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende, rote „REWE“-Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant. Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

## **Regenentwässerung**

Für die auf den Dachflächen und dem Parkplatz anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt eine zeitverzögerte Einleitung in das städtische Kanalnetz. Auf Grund der begrenzten Kapazität im vorhandenen Kanalnetz, wird lediglich eine versiegelte Grundstücksfläche von 2.837 m<sup>2</sup> direkt angeschlossen. Ein Teil der anfallenden Wassermengen wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk auf dem Grundstück zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Warnekamp**

**RH 59**

Zeichnerische Festsetzungen

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Warnekamp**

**RH 59**

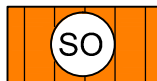
Planzeichenerklärungen

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB

## Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

### Art der baulichen Nutzung



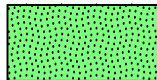
Sondergebiet  
"Nahversorgungseinzelhandel"

### Bauweise



Baugrenze

### Grünflächen

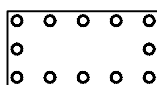


öffentliche Grünfläche



Spielplatz

### Flächen für Anpflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum An-  
pflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
entsprechend textlicher Festsetzung



zu erhaltender Baum

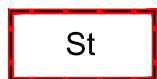
### Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches  
des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes



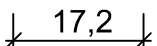
Geltungsbereich des  
Vorhaben- und  
Erschließungsplanes



Umgrenzung von Flächen für  
Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m



Vermaßungen

### Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.  
Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen  
Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

303  $\frac{117}{18}$

Flurstücksnummern

74,0  
73,5

Höhenangaben über NN



Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Warnekamp**

**RH 59**

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Stand: 18. Mai 2015, Verfahrensstand § 3 (2) BauGB

**A. Städtebau**

gemäß § 1a und § 9 BauGB

In dem Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**I. Art der baulichen Nutzung**

1. Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“
- 1.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Vollversorger) sowie ein Backshop zulässig.
2. Zulässige Verkaufsfläche
- 2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.323 m<sup>2</sup> zulässig.

**II. Höhe baulicher Anlagen**

1. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der der Erschließung dienenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ darf das Gebäude des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes eine Höhe von maximal 8,0 m nicht überschreiten.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungs-/Kühlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien usw. gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückerücken.

**III. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

1. Emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen
- 1.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante zu errichten. Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Lärmschutzwand sind der VDI-Richtlinie 2720 im Punkt 4.3.1 zu entnehmen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird.

**IV. Grünordnerische Festsetzungen**

1. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i.d.R. 2,0 m Breite vorzusehen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,0 m betragen. Der Anteil an blühenden Arten darf 25 % nicht unterschreiten. Geeignete blühende Arten sind insbesondere Felsenbirne, Schmetterlingsflieder, Feldrose, Alpenjohannisbeere. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

### **I. Geltungsbereich**

---

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59.

---

### **II. Dachformen**

---

Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6 Grad zulässig.

---

### **III. Werbeanlagen**

---

1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten (gemäß § 50 NBauO) alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlätze oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufenanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

---

### **IV. Ordnungswidrigkeiten**

---

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C. Hinweise**

### **1. Altablagerungen**

Die Bauflächen liegen innerhalb der Altablagerung H 9/3. Vorsorglich sollte bei der Herstellung des Spielplatzes eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

### **2. Boden**

Aufgrund des Eingriffs in eine Altablagerung gelten für die Durchführung von Erdarbeiten grundsätzlich die Regeln der Tiefbauberufsgenossenschaften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen (BGR 128). Die zu treffenden Arbeitssicherheitsmaßnahmen sind einzelfallbezogen entsprechend diesen Regeln festzulegen. Dabei kann ein vergleichsweise geringes Gefahrenpotenzial zu Grunde gelegt werden.

### **3. Freiflächenplan**

Der Nachweis über die grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.

### **4. DIN-Vorschriften/Regelwerke**

Lärmschutz: Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.III „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf; Beuth-Verlag, Berlin, 1997

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Warnekamp“**

**RH59**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Gesamtabwägung	31
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	32
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	34
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	34

1	Rechtsgrundlagen	- Stand: 7. Januar 2015 -
1.1	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)	
1.2	<u>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u> in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)	
1.3	<u>Planzeichenverordnung (PlanZV)</u> in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)	
1.4	<u>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)	
1.5	<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)	
1.6	<u>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)	
1.7	<u>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</u> in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)	
1.8	<u>Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</u> in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)	
1.9	<u>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)</u> in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291)	

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt. Für das Plangebiet weist das RROP „Vorhandene Siedlungsbereiche / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“ als nachrichtliche Darstellung aus. Die Planung steht somit in Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Westlich des Planbereiches verläuft eine Rohrfernleitung „Gas“.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt derzeit im Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und „öffentliche Grünfläche“ dar.

Für den Stadtteil „Schwarzer Berg“ stellt der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereiches als Standort „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ dar.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation im Stadtteil „Schwarzer Berg“ festgestellt, da der ausgewiesene Standort die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil seit geraumer Zeit nicht mehr erfüllt. Aufgrund der Struktur des alten Nahversorgungsstandortes (ausschließlich fußläufige Erschließung, Ladeneinheiten mit geringen Verkaufsflächen und weiteres) ist eine Revitalisierung des dargestellten Standortes „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ nicht zu realisieren.

Die Nahversorgung für den Stadtteil „Schwarzen Berg“ soll zukünftig durch den neuen Standort am Warnekamp gesichert werden. Diese Planung wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, weiter konkretisiert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan parallel zur Bekanntmachung des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, angepasst. Die zukünftige Darstellung wird Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Nahversorgung“

sein. Die Standortdarstellung „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ weiter westlich entfällt.

Daher ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3 Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan 41/4c – 18. Änderung „Sielkamp Südost RH 46“ setzt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt dieser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Außerdem sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, Stadtbezirk Nordstadt, im Siedlungsgebiet Am Schwarzen Berge. Die Fläche ist Teil des ehemaligen Schulgeländes. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist einen lückigen Gehölzbestand auf. Es umfasst eine Teilfläche des früheren Schulgrundstückes der Grundschule mit einer Größe von rund 7.200 m². Durch den Neubau der Grundschule auf einem benachbarten Grundstück und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Im Norden wird der Planbereich begrenzt durch den Schulsportplatz, im Osten durch den Grundschulneubau, im Süden durch die Straße „Am Schwarzen Berge“ und im Westen durch den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Weg „Warnekamp“. Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld ist durch Wohn- und Schulnutzungen geprägt.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Am Schwarzen Berge ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmittel-Einzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am „Ligusterweg“ als nicht zufriedenstellend einzustufen. Bemühungen, durch Ausweitung der Verkaufsfläche diesen Markt auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, sind bisher gescheitert. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten. Die Stadtverwaltung hat untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kommen, wenn im Nahversorgungszentrum selbst keine Möglichkeiten bestehen. Da schräg gegenüber bereits ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist, der südliche Teil des Plangebiets ist in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig von 2010 als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist, wird dieser Standort für geeignet erachtet.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation dieses Stadtteiles erörtert. Der derzeit gültige Bebauungsplan RH46 setzt für den Bereich der Neuplanung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das geplante Bauvorhaben Le-

bensmittel-Einzelhandelsbetrieb widerspricht dieser Festsetzung und ist z.Z. planungsrechtlich nicht zulässig.

Für die Realisierung dieser Konzeption ist es erforderlich, das Planungsrecht zu ändern. Der Verwaltungsausschuss hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Warnekamp", RH59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes als Vollversorger an der Straße Am Schwarzen Berge zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.

Errichtet werden soll ein architektonisch hochwertiges Gebäude, das mit seiner Stellung und Gestaltung auf die heterogene, umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines für die Realisierung erforderlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Grundlage sind die mit der Verwaltung abgestimmten Planungsentwürfe, die auch Bestandteil des Grundstückskaufvertrags wurden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird bei einer Größe des Geltungsbereichs von 8.116 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Da der geplante Nahversorgungsmarkt eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, war gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 gesondert zu prüfen, ob eine UVP für den Nahversorgungsmarkt erforderlich ist. Diese „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (s. Anlage 7). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

## **4 Umweltbelange**

---

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a Abs. 3 BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

### **4.1 Beschreibung der Planung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes RH59 soll den Bau eines Lebensmittelnahversorgers zur Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteilbereiches Schwarzer Berg planungsrechtlich absichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich insgesamt auf ca. 8.116 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von 935 m<sup>2</sup> wird als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Die übrigen rund 7.181 m<sup>2</sup> entsprechen dem Vorhabenbereich für den Verbrauchermarkt, innerhalb des Bereichs sind auch begrünte Grundstücksflächen vorgesehen, die jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt werden.

Nach derzeit geltendem Planungsrecht handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“.

#### 4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Grundlage des Bebauungsplans bildet ein zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abgestimmtes Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan). Da mit der Planung die Nahversorgung innerhalb des Stadtteilbereichs sichergestellt werden soll, ist der Suchradius für geeignete Flächen eingeschränkt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Fläche, die jedoch bis vor einigen Jahren mit einem Schulgebäude und Außenbereichen bebaut war. Die Fläche ist anthropogen bereits stark überprägt. Somit bietet sich eine Wiederbebauung an.

#### 4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet bedeutsam sind die nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigenden Maßgaben zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Weiterhin sind die allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 4 BNatSchG einzuhalten. Auf der Umsetzungsebene wird zur Vermeidung von Vogeltötungen sichergestellt, dass die notwendige Baumbeseitigung außerhalb der Brutvogelzeiten erfolgt. Da Bäume mit Höhlen und somit potentielle Fledermausquartiere vorhanden sind, muss durch eine geeignete ökologische Baubetreuung gewährleistet werden, dass keine Fledermausquartiere betroffen sind.

Weitere, über das allgemeine Maß hinausgehende Umweltziele sind für das Plangebiet vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage nicht bedeutsam.

#### 4.4 Beschreibung der Methodik und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum der Umweltbelange geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Vorrangig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Hier ist voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Der Geltungsbereich wird im Süden von der Straße „Am Schwarzen Berge“ begrenzt, im Westen vom Fuß- und Radweg „Warnekamp“ und dessen parkartig gestalteter Umgebung. Östlich grenzt eine Grundschule an, nördlich ein Sportplatz-Bereich. In die Umgebung hinein wirkende Faktoren sind in erster Linie Lärmimissionen durch die geplante Nutzung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gehölzentfernungen.

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft wurde im Oktober 2013 eine Geländebegehung durchgeführt, bei der die Biotopstrukturen im Planungsraum und in den angrenzenden Flächen aufgenommen wurde. Aufgrund des festgestellten Baumbestands, der zum Teil Altbäume mit Baumhöhlen aufweist, wurde im Februar 2014 eine Überprüfung auf Fledermausquartiere vorgenommen. In Anbetracht der Feststellung ruderaler und halbruderaler Biotoptypen wurde zudem eine potentielle Eignung als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken gesehen. Entsprechende Untersuchungen wurden im Jahr 2014 durchgeführt.

Anhand der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sowie der Abschätzungen aus dem Biotoppotenzial wurden Artenschutz und Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild bearbeitet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Schallemissionen der geplanten Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.5.6 „Lärm“ dargestellt.

Die Ergebnisse eines Gutachtens zur Entwässerung sind in das Kapitel 4.5.4 „Wasser“ eingeflossen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass vorrangig das Vermeidungs-/Minimierungsgebot zu beachten ist. Da theoretisch eine 100%ige Versiegelung zulässig ist, wird im vorliegenden Fall auf eine rechnerische Bilanzbetrachtung verzichtet. Stattdessen wird eine verbale Abhandlung vorgenommen. Die Wertigkeiten der Planung werden anhand der Grünplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermittelt.

#### 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch geeignete Prüfungsmethoden für die Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

##### 4.5.1 Mensch und Gesundheit

###### Bestand

Das Plangebiet ist bisher von einem Zaun umgeben und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Somit liegt keine direkte Bedeutung für die Erholung vor. Für die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“ stellt das Plangebiet allerdings eine optische Erweiterung mit Baumbestand dar.

### Zukünftige Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Das geplante Projekt dient der Sicherung der standortnahen Versorgung des Stadtteiles Schwarzer Berg. Zudem wird im Bebauungsplan eine Teilfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Somit wird für Teile eine Erholungs- bzw. Freizeitnutzung ermöglicht.

### 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere und Pflanzen wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2011) erfasst<sup>1</sup>. Die Kartierung erfolgte im Oktober 2013. Weiterhin wurden die Bäume im Plangebiet auf ihre Eignung als Lebensstätte für Fledermausarten sowie höhlenbrütende Vogelarten untersucht.

#### Bestand

##### *Biotoptypen*

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung erfasst:

- Ruderalflur trockener Standorte (URT): Dieser Biotoptyp nimmt den überwiegenden Flächenanteil ein. Beim Abriss der ehemaligen Schulgebäude ist in weiten Teilen des Plangebietes Offenboden geschaffen worden. Auf diesen Bereichen hat sich eine immer noch sehr lückige Ruderalvegetation eingestellt. Als dominante Art tritt das Schmalblättrige Greiskraut (*Senecio inaequidens*) auf, häufig sind daneben Weidenröschen (*Epilobium spec.*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) zu finden.
- Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM): Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Vegetation deutlich dichter und grasreicher. Hier waren nach dem Gebäudeabriss kleinere Rasenflächen erhalten geblieben (Luftbilddauswertung). Häufige Arten sind Brennnessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*). Im nördöstlichen Bereich ist der Natternkopf (*Echium vulgare*) zu finden, welcher für die Region Tiefland, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, auf der Vorwarnliste der Roten Liste steht.

In beiden Biotoptypen ist eine Verbuschung zu verzeichnen. Die spontan aufwachsenden Gehölzarten sind vorwiegend Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Rose (*Rosa ssp.*), Birke (*Betula pendula*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

- Zierhecken (BZH): Verwilderte Zierhecken finden sich am südlichen und nördlichen Gebietsrand. Sie bestehend in erster Linie aus Liguster (*Li-*

---

<sup>1</sup> Drachenfels (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

*gustrum vulgare*), hinzukommen teilweise Kornelkirsche (*Cornus mas*) und weitere Arten. Gepflegte regelmäßig beschnittene Zierhecken befinden sich noch an der südlichen Plangebietsgrenze zwischen Fußweg und Zaun, hier handelt es sich um die Arten Liguster, Bastard-Korallenbeere (*Symphoricarpos x chenaultii*) und Feuerdorn (*Pyracantha spec.*).

Eine weitere Zierhecke aus Pracht-Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttei*) grenzt im Norden an das Plangebiet an.

- Strauchhecke (HFS): Eine lückige Strauchhecke aus Berg-Ahorn, Götterbaum, Liguster, Birke und Hartriegel (*Cornus spec.*) befindet sich im Osten des Plangebietes in einigen Metern Entfernung zum Schulgelände.
- Einzelbäume (HEB): Bei den im Plangebiet vorhandenen Bäumen handelt es sich um verschiedene Arten, die Bäume sind in sehr unterschiedlichem Zustand.

Im Norden der Fläche stehen vorwiegend Obstgehölze. Ein erheblicher Teil der im Jahr 2006 im Baumkataster erfassten Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume ist mittlerweile abgestorben. Teilweise sind die Bäume noch als liegendes oder stehendes Totholz in der Fläche. Einige der Bäume, insbesondere ein größerer Apfel- und ein größerer Kirschbaum, sind allerdings noch in gutem Zustand.

Die größten und somit prägendsten Bäume der Fläche sind im Südosten des Plangebietes zu finden, es handelt sich um die Arten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Die Bäume sind überwiegend in einem guten Zustand. Weitere größere Linden sowie zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und ein Feldahorn (*Acer campstre*) befinden sich weiter in der Mitte der Fläche.

Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um Arten geringer bis mittlerer Wuchshöhe, wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und Lavalles Weißdorn (*Crataegus x lavallei*), von denen einige Individuen der Eberesche besonders gut ausgeprägt sind.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Schulgelände eine Reihe Spitz-Ahorn.

- Artenarmer Scherrasen (GRA): Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“, der Scherrasen ist mit Einzelbäumen bestanden. Auch der Sportplatz im Norden des Plangebietes besteht überwiegend aus Scherrasenflächen.
- Straße (OVS): Südlich grenzt die Straße „Am Schwarzen Berge“ mit ihrem Fußweg an das Plangebiet an.
- Befestigte Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen (OFS): Der Sportplatz nördlich des Plangebietes beinhaltet eine Aschebahn.

## *Fauna*

- Fledermäuse

Fledermäuse nutzen je nach Art und je nach Jahreszeit unterschiedliche Quartierformen. Grundsätzlich kann zwischen Baum- und Gebäudequartieren sowie unterirdischen Quartierformen unterschieden werden. Als Baumhöhlen kommen z.B. alte Spechthöhlen, Stammmrisse, ausgefaulte Astlöcher usw. in Frage.

Je nach Saison werden unterschiedliche Ansprüche an die Quartiere gestellt. So unterscheidet man Tagesverstecke in den Wanderzeiten, Wochenstubenquartiere im Sommer, Balzquartiere im Herbst und Winterquartiere. Während Tagesverstecke von Einzelindividuen sporadisch und unregelmäßig genutzt werden, handelt es sich bei den übrigen Quartierformen um regelmäßig genutzte Lebensstätten, die damit einem artenschutzrechtlichen Schutz auch außerhalb ihrer Nutzungszeiten unterliegen.

Von den 18 in Niedersachsen vorkommenden Arten sind 12 im Untersuchungsgebiet potenziell anzutreffen. Davon bewohnen sieben Arten Baumhöhlen: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus.

Am 28. Februar 2014 fand die Kartierung statt. Zunächst wurden alle Bäume mit dem Fernglas einer Sichtprüfung auf Schadstellen oder Höhlen unterzogen. Anschließend wurden in einem weiteren Schritt alle dabei entdeckten Strukturen, die den Fledermäusen als Quartier dienen könnten (Höhlen, ausgefaulte Astlöcher, Spalten, Rindenabplatzungen etc.) mit Hilfe eines beleuchteten Endoskops auf Hinweise von Fledermäusen und dort brütenden Vögeln untersucht, um zu klären, ob sich diese Strukturen als Lebensstätte eignen bzw. ob sie von überwinternden Fledermäusen genutzt werden.

Es wurden keine Spuren von Fledermäusen festgestellt. Die Bäume wiesen zum überwiegenden Teil kein Potenzial für Fledermausquartiere auf, nur fünf mussten kontrolliert werden. Die Baumhöhlen der kontrollierten Bäume waren fast ausschließlich zu klein, um als Fledermausquartier in Frage zu kommen. Lediglich ein Baum wies eine größere Höhle auf, diese war jedoch nach oben offen.

- Brutvögel

Entsprechend dem Bericht zu Fledermausquartieren und Bruthöhlen ist im Untersuchungsgebiet die Vogelgemeinschaft der „Gartenstadt“ nach Flade<sup>2</sup> (1994) zu erwarten. Leitarten sind hier häufige und ungefährdete Arten (Haussperling, Girlitz, Türken- und Straßentaube, Grauschnäpper und Mehlschwalbe (nur an Gebäuden)). Mit dem Gartenrotschwanz ist auch eine gefährdete Art als Leitart genannt. Begleitarten sind Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Star, Blaumeise, Buchfink und Klappergrasmücke. Weitere potenziell vorkommende Arten, die nach den Roten Listen Deutschlands und Nieder-

---

<sup>2</sup> Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.

sachsens als gefährdet eingestuft werden, sind z.B. Grünspecht und Waldohreule.

Der überwiegende Anteil der genannten Arten nutzt keine traditionellen Brutplätze, die jedes Jahr erneut besetzt werden, sondern baut Jahr für Jahr neue Nester. Damit unterliegen diese Nester keinem dauerhaften Schutz durch das Artenschutzrecht. Ausnahmen bilden beispielsweise Spechthöhlen oder Rabenkrähennester, die in den Folgejahren auch durch andere Arten als Brutplatz genutzt werden.

Am 28. Februar 2014 fand die Kartierung statt. Während der oben beschriebenen Überprüfung auf Fledermausquartiere wurde ebenfalls nach Hinweisen auf in den Höhlenstrukturen brütende Vögel geachtet. Des Weiteren wurde auf eindeutiges Revierverhalten höhlenbrütender Arten geachtet. Es wurden keine gefährdeten höhlenbrütenden Vogelarten nachgewiesen. Es wurden auch keine Höhlen entdeckt die durch Vögel genutzt werden können.

- Tagfalter

Die Planungsgemeinschaft GbR LaReG führte im Sommer 2014 Untersuchungen zu Tagfaltern und Heuschrecken durch.<sup>3</sup> Im Zeitraum von Mai bis September konnten 10 Tagfalterarten erfasst werden. Arten, die im Anhang II der FFH Richtlinien geführt werden, oder streng geschützte Arten kamen nicht vor. Lediglich der in Niedersachsen häufige und verbreitete Gemeine Bläuling ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

Zur Bewertung des Gebietes wurden sowohl die Artenvielfalt als auch die Häufigkeit der Arten und das Vorkommen besonderer Arten herangezogen. Tagfaltervorkommen sind mit geringen Individuenzahlen lediglich in den Bereichen mit einer arten- und blütenreichen, krautigen Gras- und Staudenflur zu beobachten. Der nach BArtSchV geschützte Gemeine Bläuling ist in den angrenzenden Hausgärten verbreitet und häufig. Folglich kann durch die Erschließung des Plangebietes und anschließender Bebauung nicht vom Verlust von besonderen oder wertvollen Lebensräumen ausgegangen werden.

- Heuschrecken

Aus der Artengruppe der Heuschrecken konnten in den Monaten Juli, August und September fünf Arten erfasst werden, keine gilt jedoch als im Bestand gefährdet. Das Gebiet ist ebenfalls nicht von besonderer Bedeutung. Vorkommen von Arten mit speziellen Habitatansprüchen, gefährdete oder besonders geschützte Arten konnten nicht verzeichnet werden.

### *Landschaftsbild*

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist von Wohngrundstücken, Schul- und Sportgelände sowie Straßen und Wegen umgeben. Für das innerörtliche Landschaftsbild weisen insbesondere die großkronigen Bäume

---

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft GbR LaReG (2014): Bauvorhaben „Am Schwarzen Berge“ Braunschweig – Naturschutzfachliche Untersuchungen Tagfalter und Heuschrecken

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59

Begründung, Stand: 18. Mai 2015  
Verfahrensstand: § 3 (2) BauGB

einen prägenden Charakter auf. Die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“ wird durch das Plangebiet optisch erweitert.

#### *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

- Europäische Vogelarten

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze des Plangebietes siedlungstoleranten Vogelarten als Lebensraum und Brutstandort dienen. Es sind keine als Brutplatz nutzbaren Baumhöhlen vorhanden. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter und empfindlicher Brutvögel liegen der Stadt Braunschweig nicht vor.

- Fledermäuse

Fledermausquartiere sind nicht vorhanden (s.o.). Eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat ist nicht auszuschließen.

- Die festgestellten Tagfalter- und Heuschreckenvorkommen sind artenschutzrechtlich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant. (keine Anhang-IV-Arten gemäß FFH-Richtlinie)
- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Weichtiere sowie der Pflanzen werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss beruht zum einen auf der Biotopeausprägung im Gebiet (z.B. Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer) und den speziellen Habitatansprüchen einzelner Arten (z.B. Bindung an nährstoffarme Gewässer, große Laubwälder mit Totholz) sowie zum anderen auf den Verbreitungsgrenzen (z.B. Vorkommen nur in Mittelgebirgen).

#### *Schutzgebiete/Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen direkter Umgebung befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete und keine Natura-2000-Gebiete. Weiterhin sind keine Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Ca. 700 m westlich des Plangebiets liegt das NSG „Braunschweiger Oker- und Leine“ bzw. das FFH-Gebiet 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. In etwa 300 m Entfernung südlich des Plangebiets beginnt das LSG Okertalaue.

#### Zukünftige Auswirkungen der Planung

##### *Biotoptypen*

Bei Umsetzung der Planung werden Ruderalfluren und Halbruderalfluren überplant. Weiterhin ist von einer Beseitigung eines überwiegenden Teils der Bäume zu rechnen. Dadurch werden in Verbindung mit dem versiegelungsbedingten dauerhaften Lebensraumverlust erhebliche Beeinträchtigungen für die auf die betroffenen Biotoptypen angewiesenen Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt begründet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsteht hierdurch kein Ausgleichserfordernis.

### *Fauna*

- Brutvögel

Bei Realisierung der Planung verändert sich das Lebensraumpotenzial für Vögel innerhalb des Untersuchungsgebietes. Es werden Strukturen beseitigt, die Habitatqualitäten für Vögel aufweisen – sei es als Brutstätte oder als Nahrungsraum. Nach Abschluss der Bauphase werden sich wieder Habitatqualitäten entwickeln, die aufgrund der großflächigen Versiegelung aber vermutlich hinter dem Jetzt-Zustand zurückbleiben. Da vom Vorkommen von siedlungstoleranten Arten ausgegangen wird, ist zu erwarten, dass die Vögel in die Umgebung ausweichen können.

- Fledermäuse

Quartiersnutzungen liegen im Plangebiet nicht vor. Eine derzeitig möglicherweise vorhandene Habitatfunktion als Nahrungsraum wird durch die Planung eventuell eingeschränkt (geringer Insektenreichtum).

- Tagfalter

Auf diesen Flächen konnten Tagfalter beobachtet werden. Ihre Zahl ist jedoch zu gering um von einer besonderen Wertigkeit der betroffenen Flächen auszugehen. Mit der Bebauung gehen die Lebensraumfunktionen für Tagfalter verloren.

- Heuschrecken

Aufgrund der flächendeckenden Vorkommen der erfassten Arten in Niedersachsen ist nicht von einer besonderen Wertigkeit des Planungsgebietes auszugehen. Mit der Bebauung gehen die Lebensraumfunktionen für Heuschrecken verloren.

### *Landschaftsbild*

Die mit Verwirklichung des Vorhabens einhergehenden erheblichen Landschaftsbeeinträchtigungen bleiben auf das Plangebiet beschränkt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft durch die Planung ist aufgrund der innerstädtischen Lage allerdings nicht auszugehen. Mit Maßnahmen der Grüngestaltung auf den Flächen des Vorhabengebietes wird Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes entgegengewirkt. Dabei handelt es sich um Baumerhalt, Baumpflanzungen sowie das Anlegen von Rasenflächen, das Anpflanzen von Bodendecker und das Begrünen der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen.

### *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

- Fledermäuse

Da keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, kann sicher ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der voraussichtlich stattfindenden Baumfällungen zur Tötung von Fledermäusen oder zur Zerstörung von Quartieren kommt. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 2 BNatSchG liegt vor, wenn Betroffenheiten essentieller Habitatbestandteile oder eines Quartiers vorliegen, die zu einer Populationsgefährdung der Art führen können. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion als Nahrungsraum für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Baumfällungen gegenüber Fledermäusen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Europäische Vogelarten

Tötungen von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ausgeschlossen werden, indem die Bauzeitenregelung zur Berücksichtigung der Vogelbruttermine eingehalten werden. Da keine Standorte von Höhlenbrütern bzw. keine besonderen Brutvorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten betroffen sind, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, so dass insgesamt dem Vorhaben gegenüber den vorkommenden Vogelarten unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten (s.o.) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Es sind keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen.

#### *Schutzgebiete/Schutzobjekte*

Da im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden sind, kommt es hier nicht zu Beeinträchtigungen. Für die in der Umgebung liegenden Schutzgebiete kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt und Fernwirkungen ausgeschlossen sind.

### 4.5.3 Boden

#### Bestand

Nach der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000<sup>4</sup> liegt im Plangebiet der Bodentyp Gley-Braunerde vor. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig im Bereich einer Altablagerung (Altablagerung H 9/3). Daher liegen keine natürlichen Bodentypen vor und demzufolge auch keine natürlichen Bodenfunktionen.

Entsprechende Gutachten des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser und Altlasten Suckow, Zarske und Partner aus dem Jahr 2007 liegen vor.<sup>5</sup> Da zum damaligen Zeitpunkt die endgültige Nutzung nicht bekannt war, wurde auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule „Am Schwarzen Berge“ zunächst von der Errichtung von Einfamilienhäusern ausgegangen, was etwaige Gefährdungen durch Umweltschadstoffe wahrscheinlich macht. Bei Errichtung eines Verbrauchermarktes ist dieses Risiko jedoch als gering zu betrachten.

---

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2013): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2007): Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, in Braunschweig – Beurteilung der Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern aus umweltgeologischer, abfalltechnischer und gründungstechnischer Sicht

Im Zuge der Untersuchungen stellte sich der Oberboden als Gemisch aus Sand und Schluff mit Beimengungen von Schlacke heraus. Unter ehemaligen Gebäuden befinden sich überwiegend sandige Aufschüttungen. Altablagerungen sind in Form von natürlichen Bodenarten mit Bauschutt und Ziegelresten, organischen Substanzen, Aschen und Schlacken vorhanden. Lokale Anreicherungen von Schadstoffen (teerhaltige Massen, Kraftstoff) sind wahrscheinlich, konnten aber nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden. Aufgrund des wechselhaften Bodenaufbaus und der geringen Tragfähigkeit ist das Gelände ohne weitere Maßnahmen als Baugrund ungeeignet. Bis in 20 m Tiefe konnten allerdings natürliche Sande ausfindig gemacht werden, die sich als Baugrund für Tiefgründungen eignen.

In Hinblick auf die Schadstoffbelastung werden die Prüfwerte der BBodSchV im Allgemeinen nicht überschritten. Summiert man jedoch die kanzerogenen Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), ergeben sich Überschreitungen für den Prüfwert Benzo(a)pyren für Wohngebiete. Im Zuge der Errichtung eines Verbrauchermarktes ist, wie bei der gegenwärtigen Nutzung als Park- und Freizeitfläche, nicht von einem Gefahrenverdacht auszugehen. Für die Altablagerungen sind die im Feststoff gemessenen Schadstoffkonzentrationen maßgeblich. Hier konnten erhöhte Metallkonzentrationen sowie erhöhte PAK-Werte gemessen werden, die lokal die Verwertungsklasse Z2 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen überschreiten. Derartig belastete Böden können im Erdbau nur unter "kontrolliertem Wiedereinbau unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen" verwendet und müssen bei Nichtgewährleistung als Abfall entsorgt werden. Wird das Z2-Niveau überschritten, ist der Aushub als überwachungsbedürftiger Abfall zu beurteilen.

Zusätzlich zum Gutachten für die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes wurde vom oben genannten Unternehmen ein Gutachten für die Kinderspielfläche im Nordwesten angefertigt.<sup>6</sup> Bis in 35 cm Tiefe konnte in diesem Bereich sandiger Mutterboden festgestellt werden. In den darunterliegenden Schichten befinden sich zunehmend Bauschutt, Glas und Abfallstoffe. Der Belastungsgrad des Bodens mit Schadstoffen ist als gering zu beurteilen, wobei die Konzentration von oben nach unten zunimmt. Unterhalb von 35 cm konnten erhöhte Bleikonzentrationen festgestellt werden, die den Prüfwert für Kinderspielflächen überschreiten.

Sofern Eingriffe in den Boden vermieden werden, kann der Bereich dennoch als Kinderspielfläche genutzt werden. Sind Bodeneingriffe unausweichlich, sollte bei Abschluss der Baumaßnahmen eine mindestens 40 cm starke Schicht sauberen Bodens aufgetragen werden.

Im Geltungsbereich gab es im 2. Weltkrieg keine Bombardierungen. Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel sind nicht erforderlich.

#### Zukünftige Auswirkungen der Planung

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2006): Bebauungsplan „Einzelhandel am schwarzen Berge“ RH59 – Teilfläche für Kinderspielfläche, Überprüfung auf Umweltschadstoffe

Die Bebauung führt zu einer Neuversiegelung. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung sind für die Gründung eventuell erhöhte Aufwendungen einzuplanen. Abzufahrende Erdmassen müssen zur Kontrolle untersucht werden. Je nach Belastungsgrad ist damit entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften umzugehen.

Auf der Kinderspielfläche im Nordwesten sollte vorsorglich eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

#### 4.5.4 Wasser

##### Bestand

Es liegen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Abgabe von deponietypischen Schadstoffen der benachbart liegenden Altablagerungen ins Grundwasser wurde gutachterlich untersucht. Der versiegelte Boden verliert seine Versickerungsfähigkeit, so dass die Grundwasserneubildungsrate lokal sinkt und die Niederschläge durch Sickerschächte in das öffentliche Kanalnetz – teilweise zeitversetzt – abgeleitet werden.

##### Zukünftige Auswirkungen der Planung

Auf Grund der umgebenden Vorbelastungen und der geringen Flächengröße (< 1 ha) wird davon ausgegangen, dass die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht überschritten wird.

Eine Grundwassernutzung ist im Plangebiet nicht möglich (Altablagerung).

Eine herkömmliche Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Deponiekörpers ist zunächst wegen der Problematik der Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Es sind aber technische Konzepte denkbar, die eine Versickerung dennoch ermöglichen. Hier bietet sich eine Schachtversickerung an, bei der die Schachtsohlen so tief anzuordnen sind, dass die Infiltrationsebene an der Unterkante der Altablagerung, auf den natürlichen Sanden liegt. Die Versickerungsschächte sind im Einzelfall entsprechend den jeweils angeschlossenen, abflusswirksamen Flächen zu bemessen.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2007): Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, in Braunschweig – Beurteilung der Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern aus umweltgeologischer, abfalltechnischer und gründungstechnischer Sicht

#### 4.5.5 Klima, Luft

##### Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich eines typischen Stadtklimas mit mäßig hohen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Feuchte und einem eingeschränkten Luftaustausch. Es ist bioklimatisch als belastend eingestuft. Die nördlich angrenzenden Grün- und Freiflächen wirken positiv auf die Flächen des Plangebietes.

##### Zukünftige Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung mit Verkehrsanlagen wird der Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöht. Zusätzliche Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens durch zusätzlichen Einkaufsverkehr innerhalb des Plangebietes sind zusätzliche Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

#### 4.5.6 Lärm

##### Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im Bestand um eine ungenutzte, brachliegende Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule. Somit gehen derzeit vom Plangebiet keine Emissionen aus, die nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Nachbarschaft hervorrufen.

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an einen Sportplatz und einen Bolzplatz, entsprechend ist der nördliche Geltungsbereich durch Sport- und Freizeitlärm vorbelastet. Des Weiteren liegt vis a vis östlich die Grundschule „Am Schwarzen Berge“, so dass hier für das Plangebiet mit Geräuscheinwirkungen durch Schülerbring- und abholverkehre und von Belüftungsanlagen zu rechnen ist. Südlich der Straße „Am Schwarzen Berge“ – gegenüber dem Plangebiet - ist ein Discounter mit Bäckerei und rückwärtiger Stellplatzfläche angesiedelt, entsprechend ist der südliche Geltungsbereich durch Gewerbelärm vorbelastet.

##### Zukünftige Auswirkungen der Planung

Bestehenden Text bitte der Einfachheit halber komplett durch nachfolgenden Text ersetzen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Warnekamp“, RH59, ist im Plangebiet die Entwicklung eines Nahversorgers mit großräumiger Stellplatzfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen.

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden bestehenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der künftigen Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Beiblatts 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

Emissionsquellen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

- Nördlich gelegener Sportplatz
- Nördlich gelegener Bolzplatz
- Östlich gelegene Grundschule
- Südlich gelegener Discounter mit Bäckerei

**Sportplatz:**

Auswirkungen durch Sportlärm sind nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß 18. BImSchV ist die Nutzung der Anlage durch Schulsport immissionsschutzrechtlich nicht zu berücksichtigen und durch den verbleibenden Sportlärm eine Störwirkung auf den geplanten Verbrauchermarkt nicht zu erwarten. Dementsprechend wurde auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet.

**Bolzplatz:**

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Anordnung von Toren, der Geometrie und Größe des Bolzplatzes die Auswirkungen durch Lärm nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu bewerten. Eine Störwirkung auf den geplanten Verbrauchermarkt durch die Nutzung des Bolzplatzes ist ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auch bzgl. des Bolzplatzlärms auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet wurde.

**Grundschule:**

Der nicht ausbleibende Kinderlärm - insbesondere im Pausenhofbereich - ist im Sinne des § 22 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ zu berücksichtigen. Demgemäß sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen hinzunehmen. Der verbleibende immissionsschutzrechtlich zu beurteilende Schülerbring- und abholverkehr sowie der Betrieb von Lüftungsanlagen sind als Gewerbelärm nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Eine negative Auswirkung auf das Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten. Ergänzend ergab eine überschlägige Betrachtung, dass durch diese Emissionen an den südlich der Straße „Am Schwarzen Berge“ gelegenen Wohngebäuden keine relevante Geräuschvor-

belastung hervorgerufen wird, so dass auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet wurde.

Discounter mit Bäckerei:

Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Schwarzen Berge“ befindet sich ein Discounter mit Bäckerei. Der rückwärtig gelegene Parkplatz und die dem Gebäude vorgelagerte Anlieferzone werden von der Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Ein Betrieb zur Nachtzeit liegt nicht vor.

Während eine Störwirkung auf das Plangebiet auszuschließen ist, ist davon auszugehen, dass an den direkt benachbarten Wohnnutzungen eine Geräuschvorbelastung besteht. Als relevanter kritischer Immissionsort wurde im Schallgutachten die östlich an den bestehenden Discounter angrenzende Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) ermittelt. Um diese Vorbelastung immissionsschutzrechtlich ausreichend bei der weiteren Betrachtung zu berücksichtigen, wurde davon ausgegangen, dass die Anlagengeräusche des Discounters am kritischen Immissionsort das Maß der relevanten zulässigen Geräuschemission gemäß DIN 18005 (Orientierungswert - OW) resp. der TA Lärm (Immissionsrichtwert – IRW) von 55 dB(A) tags bereits ausschöpft.

Emissionsquellen des Plangebiets, die sich auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung (Schule, Wohnen) auswirken:

- Stellplatzanlage einschließlich An- und Abfahrverkehre
- Anlieferverkehr
- Ladezone
- Lüftungs-/ RLT-Anlagen
- Papierpresse/ Schneckenverdichter
- Einkaufswagenboxen/ - unterstände

Die Geräuschemissionsbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) frequenzabhängig in Oktaven und einem Bodeneffekt  $G = 0,1$  (relativ schallhart) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 unter Berücksichtigung aller Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg. Die Emissionsdaten wurden anhand einschlägig geltender Regelwerke prognostiziert und sind umfänglich im Schallgutachten zur schalltechnischen Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) aufgeführt und erläutert.

Da im Schallgutachten aufgrund konkreter Anhaltspunkte eine Vorbelastung durch den bestehenden Discounter am östlich benachbarten Wohngebäude zugrunde gelegt wird, ist das Maß der zulässigen Geräuschemissionen durch das Plangebiet an diesem kritischen Immissionsort (= IO 1) als Zusatzbelastung im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm zu beurteilen. Demgemäß dürfen die Geräuschemissionen aus dem Plangebiet (= Zusatzbelastung) an diesem Gebäude nur einen irrelevanten Beitrag zu den Gesamtimmissionen liefern („Irrelevanz-Kriterium“). Der Immissionsrichtwert der Zusatzbelastung muss somit dort den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. An allen anderen relevanten Immissionsorten kann die Zusatzbe-

lastung je nach Gebietsausweisung den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen.

#### Geräuschimmissionen durch die Zusatzbelastung

Unter Berücksichtigung konservativer Ansätze ergibt die schalltechnische Untersuchung, bezogen auf die maßgeblichen Orientierungs-(OW)/ Immissionsrichtwerte (IRW) mit:

Westlich:	Reines Wohngebiet.	50 dB(A) tags	35 dB(A) nachts
Südlich:	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A) tags	40 dB(A) nachts
Östlich:	Sondergebiet Schule	55 dB(A) tags	-

bzw. bezogen auf die Erfüllung des Irrelevanz-Kriteriums am kritischen Immissionsort IO 1, nachfolgendes Ergebnis:

zur Tagzeit:

- werden an den meisten Immissionsorten die OW/ IRW deutlich unterschritten
- wird lediglich an der schutzbedürftigen Büronutzung der Schule der OW/ IRW geringfügig um 0,1 dB(A) überschritten
- wird das Irrelevanz-Kriterium am IO 1 erfüllt
- wird der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse an allen Immissionsorten unterschritten
- hat der dem Gewerbelärm zuzurechnende Verkehrslärm keinen relevanten Immissionseinfluss

zur Nachtzeit:

- wird im reinen Wohngebiet der OW/ IRW deutlich um bis zu 12 dB(A) überschritten; pegelbestimmend sind die Ladegeräusche und die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen
- wird im allgemeinen Wohngebiet der OW/ IRW um bis zu 4 dB(A) überschritten; pegelbestimmend sind die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen
- wird das Irrelevanz-Kriterium am IO 1 erfüllt
- wird der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse an allen Immissionsorten unterschritten
- hat der dem Gewerbelärm zuzurechnende Verkehrslärm keinen relevanten Immissionseinfluss

#### Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen, sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung, im Rahmen des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Emissionsquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische und organisatorische Maßnahmen (s. Nr. 5.9).

#### Fremdgeräusche

Neben den gewerblichen Geräuschquellen des geplanten Vorhabens liegen in der Umgebung weitere Emissionsquellen (Bestand) vor, deren Immissionen aufgrund ihrer Geräuschcharakteristik anderen Beurteilungskriterien un-

terliegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Immissionen der außerschulischen Nutzung der Schulsportanlage und um die Immissionen vom Bolzplatz, welcher aufgrund der Anordnung von Toren und der Geometrie und Größe des Platzes ebenfalls als Sportlärm zu bewerten ist.

Um sicherzustellen, dass durch das Vorhaben der „Gesamtaußenlärmpegel“ nicht das Maß der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse übersteigt, ist unabhängig von der Betrachtung nach DIN 18005 ergänzend zu prüfen, ob für den relevanten Tagzeitraum der allgemein gültige „Gesundheitspegel“ von 70 dB(A) tags an den betroffenen Immissionsorten (westliche reine Wohngebiet) eingehalten wird.

Eine überschlägige schalltechnische Betrachtung ergab, dass der Gesundheitspegel für den relevanten Tagzeitraum an allen betroffenen Immissionsorten deutlich unterschritten wird.

Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens werden im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

#### 4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen

In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Überplanung der Flächen gilt das Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Dies betrifft insbesondere den vorhandenen Baumbestand mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt und für das Ortsbild. Aufgrund der Realisierung des Vorhabens kann allerdings nur ein geringer Teil der Bäume erhalten werden.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild durch die nicht zu vermeidenden Baumfällungen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde insgesamt 22 Bäume (großkronig: z.B. Lederhülsenbaum, Blumenesche – kleinkronig: z.B. gefülltblühende Vogelkirsche) in den Außenanlagen des Nahversorgers gepflanzt.

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutvogelzeiten vorzunehmen.

Abzufahrende Erdmassen müssen zur Kontrolle untersucht werden. Je nach Belastungsgrad ist damit entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften umzugehen. Auf der Kinderspielfläche im Nordwesten sollte vorsorglich eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von 0,4 m aufgebracht werden.

Mit den Regelungen zu Gehölzpflanzungen und der Begrenzung der zulässigen Flächenversiegelung auf maximal 80 % innerhalb des Sondergebietes wird ein Beitrag zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes geleistet.

4.6.1 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden Schallschutzmaßnahmen getroffen.

4.6.2 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen ggf. anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und des Nds. Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich einer Altablagerung. Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte daher verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind im Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

4.6.3 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Durchgrünung der Stellplatzflächen wirkt sich lufthygienisch positiv aus.

4.6.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Dachfläche des Vorhabens kann für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden. Hierfür darf die maximale Gebäudehöhe laut textlicher Festsetzung (II. Höhe baulicher Anlagen – Nr. 3) um maximal 2,0 m überschritten werden.

4.6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Im Zuge von Baumaßnahmen ist Mutterboden getrennt zu lagern und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

4.6.6 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Folgenutzung eines vormals versiegelten Grundstücks im Sinne eines Flächenrecyclings.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, setzt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Aufgrund der Größe der Verkaufsflächen von insgesamt rund 1.323 m<sup>2</sup> liegt das Vorhaben oberhalb der allgemein angenommenen Erheblichkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> kann davon ausgegangen werden, dass von einem solchen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen ausgehen. Das vorliegende Vorhaben ist somit gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Aus diesem Grund setzt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Anforderungen des Vorhabens, orientiert sich aber gleichzeitig an der umliegenden Bebauung und reagiert auf diese, um sich möglichst harmonisch in das vorhandene Umfeld einzugliedern.

5.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl (GRZ) fest. Allerdings werden rund 30 % des Grundstückes (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) durch das Gebäude des Einzelhandelsmarktes versiegelt. Den Großteil der insgesamt rund 5.500 m<sup>2</sup> versiegelten/bebauten Fläche machen die Stellplätze inkl. deren Zu- und Abfahrten aus.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Da es sich

um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der das konkrete Vorhaben des Nahversorgungsmarktes planungsrechtlich vorbereiten soll, werden Regelungen zur Gebäudehöhe anstelle der Geschossfläche getroffen. Diese Festsetzungen sind aus dem Vorhabenplan abgeleitet.

#### 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt keine maximale Zahl der Vollgeschosse fest, da ausschließlich das Vorhaben in der im Vorhabenplan dargestellten und durch den Durchführungsvertrag gesicherten Form zulässig ist.

#### 5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe trägt zum Ziel bei, eine möglichst hohe Integrierbarkeit des Vorhabens in den Bestand sicherzustellen. Der Bebauungsplan setzt daher eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m fest. Für Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile, Lüftungs-/Kühlanlagen sowie weitere technische Anlagen darf diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückrücken. (vgl. textliche Festsetzung II – Nr. 3)

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes. Zur westlichen Grundstücksgrenze weist sie einen Abstand von 2,0 m auf. Insgesamt orientiert sich das Baufeld an den Ausmaßen des Vorhabens und weist eine Größe von rund 2.500 m<sup>2</sup> auf. Hierin sind neben dem Nahversorgungsmarkt und dem Backshop ebenfalls der Anlieferungsbereich sowie die dafür notwendige Rampe sowie die Flächen für die benötigten Müllcontainer enthalten.

#### 5.4 Stellplätze

Insgesamt werden auf dem Grundstück östlich und nordöstlich des Einzelhandelsmarktes in Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 94 Stellplätze nachgewiesen. Diese werden durch eine Zufahrt über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Die gesamte Parkplatzoberfläche wird als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgebildet wodurch dem Lärmschutz Rechnung getragen wird.

#### 5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung durch die Linie 454 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese ist fußläufig schnell zu erreichen. Zusätzlich sind vier weitere Bushaltestellen in der Umgebung vorhanden, wodurch das Gebiet schnell mit dem Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen ist.

#### 5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Grundstück liegt im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums „Schwarzer

Berg“ und ist gut über die Straße „Am Schwarzen Berge“ mit Pkw und Lkw zu erreichen. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage berücksichtigt die Anforderungen der Schulwegsicherung und wurde im Vorfeld mit Vertretern der Grundschule abgestimmt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die den durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehr ermittelt und bewertet. Diese Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nahezu keine Belastungsveränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten sind und lediglich im Bereich der Straße „Am Schwarzen Berge“ zwischen der Zufahrt zum Verbrauchermarkt und dem „Sielkamp“ mit einer Belastungszunahme von rund 290 zusätzlichen Kfz/24 h zu rechnen ist.

Am Knotenpunkt Schwarzer Berg – Gifhorner Straße – Hamburger Straße ist in der verkehrlichen Spitzenstunde zwischen 18:00 Uhr und 19:00 Uhr gegenüber dem Ist-Zustand weniger als ein zusätzliches Fahrzeug je Umlauf zu erwarten. Der Knotenpunkt wird diesen geringfügigen Zusatzverkehr leistungsfähig abwickeln können.

#### 5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Eine gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Grundstücks ist gegeben. Besonders beim Fußverkehr sind einige Vorkehrungen im Zusammenhang mit der Planung dieses Vorhabens getroffen worden, da die Grundschule „Am Schwarzen Berge“ direkt an das Vorhaben angrenzt und besondere Anforderungen an die Schulwegsicherung gestellt wurden. So wurde die Lage der Zufahrt des Vorhabens an die Bedürfnisse der Grundschule angepasst. Hierbei spielen die Distanz der beiden Zufahrten untereinander sowie deren Einsehbarkeit eine wichtige Rolle. Zusätzlich zur räumlichen Trennung der beiden Zufahrten wird dem Fußgängerschutz ebenfalls mit der Errichtung eines Zaunes (Höhe = 1,20 m) auf der östlichen Grundstücksgrenze südlich an die Lärmschutzwand angrenzend als Übersteigschutz Rechnung getragen.

Um die Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem Rad zu attraktivieren, sind witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze unterhalb des Vordaches des Marktes geplant. Außerdem ist ein von der Zufahrt separierter Fußweg westlich der Zufahrt geplant. Durch die Lage innerhalb eines von Wohnnutzungen geprägten Quartieres ist das Vorhaben aufgrund kurzer Wege gut zu erreichen.

#### 5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 5.6.1 Grünordnung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, setzt eine öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches fest. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist „Spielplatz“. Eine Verbindung zwischen dem Vorhaben und dieser öffentlichen Grünfläche ist nicht geplant, um mögliche Konflikte und Unfälle zwischen Kindern und dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Vorhabens von vorneherein zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Vorfeld der Realisierungsplanung für den Spielplatz eine gesonderte frühzeitige Kinderbeteiligung durchzuführen.

Bei der Gestaltung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen wird vom Standard der Stadt Braunschweig abgewichen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze darf von der üblichen Gliederung der Stellplätze durch Bäume abgewichen werden, da bereits auf dem benachbarten Schulgrundstück eine angemessene Begrünung besteht. Die Anzahl und Lage der zu pflanzenden Bäume werden im Durchführungsvertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Darüber hinaus setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die zu erhaltenden Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest. Festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch den Flächeneigentümer lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### 5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird die Anpflanzung einer Strauchreihe vorgegeben. Diese dient der optischen Abgrenzung der Vorhabenfläche zur westlich angrenzenden öffentlichen Fläche. Zugleich wird mit der Pflanzmaßnahme darauf abgezielt, innerhalb des Plangebietes eine gewisse Lebensraumfunktion für Insekten zu erhalten. Insofern ist ein Mindestanteil von blühenden Arten vorgegeben. Mit der Auswahl besonders geeigneter Arten werden exemplarisch solche Sträucher benannt, die eine besondere Attraktion für verschiedene Insektenarten aufweisen und, aufgrund der Nähe zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, als unschädlich angesehen werden können.

Neben den aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen im Rahmen der Grünordnung sind keine Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

#### 5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden bestehenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der künftigen Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Warnekamp“, RH59, ist die Entwicklung eines Nahversorgerstandorts vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Schule und schutzbedürftige Wohnbebauung. Bei der bestehenden Wohnbebauung südlich des geplanten Vorhabens handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet und westlich um ein reines Wohngebiet. Der Schutzanspruch des östlich angrenzenden Schulgeländes entspricht immissionsschutzrechtlich ebenfalls dem eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Beiblatts 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

Immissionsrelevante Geräusche durch bestehende umliegende Emissionsquellen (Sportplatz, Bolzplatz, Discounter mit Bäckerei) die sich störend auf die vorgesehene Nutzung im Plangebiet auswirken könnten sind nicht zu erwarten. (s. Nr. 4.5.6)

Jedoch wirkt sich der bestehende Discounter südlich der Straße Am Schwarzen Berge am direkt östlich benachbarten Wohngebäude (= Immissionsort IO 1) lärmvorbelaustend aus. Entsprechend dürfen im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet (= Zusatzbelastung) an diesem Gebäude nur einen irrelevanten Beitrag zu den Gesamtimmissionen liefern („Irrelevanz-Kriterium“). Der Immissionsrichtwert der Zusatzbelastung muss somit am IO 1 den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, während an allen anderen relevanten Immissionsorten die Zusatzbelastung je nach Gebietsausweisung den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen kann.

Dies vorangestellt zeigt sich im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung konservativer Ansätze, dass insbesondere zur Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten durch das Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 resp. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich überschritten werden (s. Nr. 4.5.6). Pegelbestimmend sind die Ladegeräusche im Bereich der Ladezone und die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen. Eine geringfügige Überschreitung im Bereich der schutzwürdigen Büronutzung der Schule zur Tagzeit wird durch die Stellplatznutzung im Plangebiet hervorgerufen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen, sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung, im Rahmen des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Allgemeinen stehen folgende Möglichkeiten zur Schallminderung zur Verfügung:

- Aktiver Schallschutz (Schallschutzwand, -wall, Riegelbebauung oder vergleichbare massive Hindernisse)
- Planerische Maßnahmen, z. B. durch Einhalten von Mindestabständen, Gebäudeorientierung, Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Nutzungen
- Organisatorische Maßnahmen, z. B. zeitliche Einschränkung der Emissionen (Umsetzung i. d. R. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren)

- Passive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile

Dabei sind laut aktueller Rechtsprechung planerische und aktive Maßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen vorzugswürdig.

Im vorliegenden Fall werden die Überschreitungen durch den Gewerbelärm des Vorhabens hervorgerufen. Bezüglich Gewerbelärm liegt gemäß TA Lärm der Schutzanspruch 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Des Weiteren sind planerische Maßnahmen aus den folgenden Gründen nicht zu verwirklichen:

- Bei den von Überschreitungen betroffenen Immissionsorten handelt es sich um Bestandsbebauung.
- Die Lage im baulichen Zusammenhang (Baulückenschluss) und die nur begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche stehen einem ausreichenden Mindestabstand zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten entgegen.

Entsprechend verbleiben nur emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und ergänzend im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren organisatorische Maßnahmen umfassen.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gegenüber den Überschreitungen durch Nutzung der Stellplatzfläche stellt eine Lärmschutzwand eine effektive Lärminderungsmaßnahme bei begrenzten Flächen dar. Entsprechend wird zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte zum Schutz der auf der Westseite des Schulgebäudes liegenden Büroräume sowie des südlich bestehenden allgemeinen Wohngebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im weiteren Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand (Höhe = 2,0 m) festgesetzt.

#### Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Aus den von den Ladegeräuschen verursachten deutlichen Überschreitungen zur Nachtzeit im westlich gelegenen reinen Wohngebiet kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone reicht zu einer Einhaltung nicht aus. Eine Einhaltung kann nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen (Nahversorger und Bäckerei) zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) erreicht werden.

Im Bereich der südwestlich gelegenen Wohngebäude (reines Wohngebiet) gewinnen die Geräuschimmissionen der ortsfesten Kühlanlagen auf dem Dach des Nahversorgers an Bedeutung. Um hier eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit zu erreichen, darf der Gesamtschallleistungspegel als Summe aller nachts betriebenen Anlagen 75 dB(A) nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Begrenzung ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Des Weiteren sind die im Schallgutachten zugrunde gelegten Emissionsansätze zur Sicherstellung des Irrelevanz-Kriteriums am Immissionsort IO 1 im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen und nachzuweisen. Etwaige Abweichungen davon machen weitere Immissionsberechnungen mit entsprechendem Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich.

Die Umsetzung der o. g. erforderlichen organisatorischen Maßnahmen zur Einhaltung der maßbeglichen Immissionsrichtwerte sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen sicherzustellen.

#### 5.8 Soziale Infrastruktur

Die Grundschule „Am Schwarzen Berge“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Hierauf nimmt das Vorhaben bei der Lage der Zufahrt und einer zusätzlichen Absicherung (Übersteigschutz) in Form eines Zaunes auf der östlichen Grundstücksgrenze Rücksicht.

#### 5.9 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) ist gesichert und erfolgt auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

#### 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, regelt mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan die gestalterische Zielsetzung für Fassaden und Freiflächen. Um auch in Hinblick auf Werbeanlagen ein hochwertiges Stadtbild zu gewährleisten, wurde zusätzlich ein detailliertes, separates Werbekonzept erarbeitet, welches über den Durchführungsvertrag gesichert wird. Die örtlichen Bauvorschriften treffen unter gestalterischen Aspekten in diesem Fall grundlegende Regelungen zu Dachneigung und Werbeanlagen.

##### 5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp, RH59.

##### 5.10.2 Dächer

Das Vorhaben weist ein Flachdach auf, hierdurch werden eine möglichst verträgliche Höhe des Vorhabens und eine Integration in die bestehenden städtebaulichen Strukturen erreicht.

### 5.10.3 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen.

Allerdings sind akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), sich mit turnusmäßiger verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen dienen hierbei lediglich als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftige Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise ein. Gerade in diesem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe zu sehr beeinträchtigt. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen.

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am Schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende Schriftzüge an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant.

Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht. Das beschriebene Werbekonzept wird in dieser Form in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

### 5.10.4 Müll- und Wertstoffbehälter, Trafostationen

Die für den regulären Betrieb des Vorhabens notwendigen Müll- und Wertstoffbehälter werden an der Nordseite des Marktes in unmittelbarer Nähe der eingehausten LKW-Anlieferung platziert. Neben herkömmlichen Müllbehältern ist ebenfalls eine gekühlte Abfallbox notwendig. Zusätzlich wird auf dem Grundstück die Möglichkeit für eine 3,0 m x 5,0 m große Kompaktstation zur Stromversorgung vorgehalten.

## 6 Gesamtabwägung

---

Durch das Vorhaben wird eine innerstädtische Fläche, die durch den Neubau der Grundschule „Am Schwarzen Berge“ und den Entfall der alten Schulgebäude frei geworden ist, einer neuen Nutzung zugeführt. Momentan ist das ehemalige Schulgelände brach gefallen und durch städtebauliche Funktionsverluste geprägt. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungseinzelhandels werden diese Funktionsverluste beseitigt und darüber hinaus die aktuell eingeschränkte Nahversorgung des Stadtteils Schwarzer Berg verbessert.

Anhand der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sowie der Abschätzungen aus dem Biotoppotenzial wurden Artenschutz und Eingriffsregelung bearbeitet. Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen. Das Plangebiet ist durch Ruderalfluren (halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, ruderalflur trockener Standorte) geprägt. Zusätzlich sind mehrere Bäume (Ebereschen, Ahornbäume, Apfel- und Kirschbäume, Robinien, Götterbäume), eine Strauchhecke und mehrere Zierhecken vorhanden. Einige der Bäume bleiben auch nach Durchführung des Vorhabens erhalten. Vor allem im Bereich der Zufahrt sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Baumbestand berücksichtigt. Darüber hinaus werden Anpflanzungen im Plangebiet vorgesehen, durch die nachteilige Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Arten miniert werden sollen.

Im Plangebiet entsteht im westlichen Bereich ein neuer Baukörper für einen Vollversorger mit integriertem Backshop. Die Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt rund 1.323 m<sup>2</sup>. Diese beinhaltet rund 1.203 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Vollversorgers und rund 120 m<sup>2</sup> Verlaufsfläche des Backshops. Östlich des Vollversorgers befinden sich 94 ebenerdige Stellplätze, die über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen werden. Diese Flächen werden gemäß einem parallel entwickelten Grünplan durch- und eingegrünt.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete errechnet. Danach werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet festgesetzt. Eine vollständige Einhausung der Anlieferrampe und zur Positionierung der Kühlanlagen an der nordöstlichen Gebäudeecke wurde nicht vorgenommen, da das erstellte schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den (nord-)westlich des Vorhabens gelegenen, schützenswerten Gebäuden bei aktueller Planung eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch am östlich des Vorhabens gelegenen Schulgebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Die festgesetzten Maßnahmen ermöglichen die Nachnutzung eines Grundstückes im Innenbereich der Stadt Braunschweig, wodurch gleichzeitig die unzureichende Nahversorgungssituation des Stadtteils Schwarzer Berg verbessert wird.

## 7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### 7.1 Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Größe von 7.181 m<sup>2</sup> und wird komplett als Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ festgesetzt. Auf einer Fläche von 3.332 m<sup>2</sup> wird diese Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen überlagert.

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>7.181 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“	7.181 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.332 m <sup>2</sup>

### 7.2 Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine städtische Fläche, die dem Vorhaben nicht unmittelbar zugeordnet und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Sie wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Auf dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz den im Norden angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sinnvoll ergänzen und den bestehenden Fehlbedarf an Kinderspielfläche reduzieren. Hierbei handelt es sich um 935 m<sup>2</sup>, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden.

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>8.116 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“	7.181 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.332 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“	935 m <sup>2</sup>

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Zur Realisierung des Vorhabens sind ausschließlich auf privaten Flächen Erschließungsmaßnahmen (Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Anlagen der Grünflächen) durchzuführen. Auf öffentlichen Flächen sind, außer der Herstellung der Grundstückszufahrt, keine Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Die Übernahme der anfallenden Kosten wird in vertraglicher Form zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger geregelt.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme erforderlicher Erschließungsleistungen sowie der Verfahrenskosten. Der Stadt Braunschweig entstehen, außer den Herstellungs- und Unterhaltungskosten der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, keine Kosten.

#### **8.2.1 Grunderwerb**

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, wurde bereits im Vorfeld der Planung von der Stadt Braunschweig an den Vorhabenträger veräußert.

#### **8.2.2 Straßenbau**

Der zusätzliche Bau von Straßen ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, nicht notwendig. Das Plangebiet ist bereits verkehrlich über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Durch die Errichtung des Vorhabens müssen allerdings Stellplätze im öffentlichen Straßenraum neu sortiert und die wegfallenden öffentlichen Stellplätze an anderer Stelle im Stadtteil „Schwarzer Berg“ neu hergestellt werden. Die Standorte sowie die Übernahme der anfallenden Kosten werden in vertraglicher Form zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger geregelt.

#### **8.2.3 Öffentliche Grünflächen**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Eine strikte Trennung zwischen Spielplatz und Vorhaben ist vorgesehen. Dies spiegelt sich auch in der nicht vorhandenen Wegeverbindung zwischen diesen beiden Nutzungen wider. Die der Stadt Braunschweig entstehenden Herstellungskosten werden auf rund 90.000 € geschätzt. Die entsprechenden Mittel sind von den betroffenen Dienststellen rechtzeitig in den Haushalt einzustellen.

#### 8.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass vorrangig das Vermeidungs-/Minimierungsgebot zu beachten ist. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Kapitel „Umweltbelange“ dieser Begründung ausführlich zusammengefasst, daher wird an dieser Stelle darauf verwiesen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 8.2.4 Entwässerung

Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, als separater Plan beigelegt. Hiernach werden aufgrund der begrenzten Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes rund 2.800 m<sup>2</sup> des Grundstückes direkt an das Kanalnetz angeschlossen. Das restliche anfallende Oberflächenwasser wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

### **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Der Vorhabenträger hat das Grundstück bereits erworben. Weitere bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, die Grundlage bilden, sind nicht durchgeführt worden bzw. müssen nicht durchgeführt werden.

### **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

---

Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, tritt der Bebauungsplan 41/4c – 18. Änderung „Sielkamp – Südost RH46“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

**Warnekamp**

**RH 59**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ort: Grundschole Am Schwarzen Berge  
Zeit: 05. März 2014, 18.00 Uhr  
Teilnehmer: ca. 80 Bürgerinnen und Bürger  
Herr Streich, Abteilung Stadtplanung  
Herr Neumann, NWP Planungsgesellschaft mbH Oldenburg

Zur Information werden folgende Pläne gezeigt:

- Lageplan Vorhaben
- Ansichten des Vorhabens
- Bestandsplan
- Vorentwurf Bebauungsplan

Herr Streich eröffnet um 18.00 Uhr die Veranstaltung und erläutert zunächst den Stand des Verfahrens.

Die Veranstaltung dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigte Planung auf dem westlich der Grundschole Am Schwarzen Berge gelegenen Grundstück. Im Rahmen dieser Veranstaltung soll der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum geplanten Vorhaben gegeben werden. Die frühzeitige Beteiligung dient der Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans, zu dem die Bürger im Zuge der öffentlichen Auslegung erneut eine Stellungnahme abgeben können.

Anschließend stellt Herr Neumann die beabsichtigte Planung vor. Westlich der Grundschole ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes incl. eines Backshops geplant. Im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich geplant. Das geplante Bauvorhaben soll die Nahversorgung im Stadtteil Schwarzer Berg sicherstellen. Das vorliegende städtebauliche Konzept basiert auf einen Vorentwurf des Architekturbüros O.M.Architekten aus Braunschweig und war Grundlage des Kaufvertrages. Der Baukörper ist im vorderen westlichen Grundstücksteil angeordnet. Das Gebäude nimmt mit seiner Stellung und Gestaltung Rücksicht auf die umgebende Bebauung. Der Parkplatz wird östlich des Marktes positioniert. Der neue Verbrauchermarkt wirkt so als Schallschutzmaßnahme für die westlich angrenzende Wohnbebauung. Der Baukörper ist in seiner Höhenentwicklung in zwei Bereiche gegliedert. Dadurch wird eine Maßstäblichkeit erreicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Die untere Zone wird, soweit möglich, verglast. Der obere Bereich wird mit einer Metallschürze versehen, die dem Markt zusätzlich als Sonnenschutz dient. Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Die Stellplätze befinden sich östlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr ca. 98 Stellplätze hergestellt.

Vielfältige, qualifizierte Begrünung bindet den Markt zusätzlich in die Umgebung ein. Der Stellplatzbereich wird zur Nordseite (Abgrenzung Sportplatz), zur Ostseite (Abgrenzung Schule) und zur Westseite (Abgrenzung zur Wohnbebauung) durch neu anzupflanzende Hecken abgegrenzt.

Weiterhin werden entlang der Grenze zum Schulgrundstück und zur Gliederung im Bereich der Stellplatzanlage mittelkronige Laubbäume gepflanzt. Anzahl Art und Qualität der Bäume werden zur Entwurfsfassung festgelegt.

Zur Vermeidung von Verkehrsräuschen wird die Stellplatzanlage mit fassenlosem Betonsteinpflaster oder Asphalt hergestellt. Ferner werden für den Lebensmittel- und Getränkemarkt lärmarme Einkaufswagen verwendet.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand an der Ost- und Südseite des Grundstückes mit einer Höhe von ca. 2,0 m errichtet.

Weitere Details ergeben sich erst im Laufe der weiteren Planung.

Im Anschluss bittet Herr Neumann die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, sich zu der Planung zu äußern und Fragen zu stellen.

- 1. Die Lage der Marktzufahrt, unmittelbar neben der Zufahrt zum Schulgrundstück stellt eine Gefährdung des Schulweges dar. Es handelt sich um eine offene Ganztagschule, d.h. Schulschluss ist um 13:00, 14:00 und 15:00 Uhr. Die Zufahrt sollte weiter nach Westen verschoben werden, bzw. das Gebäude an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden.**

Die Hinweise zur Schulwegsicherung werden aufgenommen und geprüft. Ein Verschieben der Zufahrt nach Westen ist auf Grund der benötigten Fahrkurven der Anlieferfahrzeuge problematisch. Eine Verlagerung des Gebäudes an die östliche Grundstücksgrenze ist aus schalltechnischer Sicht problematisch. Das Marktgebäude dient auch der Schallabschirmung für das angrenzende Wohngebiet. Dies hat den Schutzstatus eines Reinen Wohngebietes.

- 2. Es wird vorgeschlagen, eine fußläufige Anbindung des Schulgrundstücks von Norden über die städtische Fläche zu schaffen. Zudem sollte geprüft werden, ob auch das Marktgrundstück eine fußläufige Anbindung an der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten kann.**

Die Hinweise werden aufgenommen und geprüft.

- 3. Im Zusammenhang mit der Anlieferung ist zu beachten, dass die Straße Am Schwarzen Berge eine Tempo-30-Zone ist. Zudem befindet sich in der Nähe der Marktzufahrt eine Querungshilfe in der Fahrbahn, die nicht durch Anlieferfahrzeuge beschädigt werden darf.**

Eine Tempo-30-Zone stellt keine Einschränkung für die Anlieferung dar. Der Hinweis auf die Querungshilfe wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, in wie weit durch die vorhandene Querungshilfe für die Anlieferfahrzeuge eine Beeinträchtigung vorliegt. Ggf. muss die Querungshilfe umgebaut oder versetzt werden.

- 4. Die Anlieferung des vorhandenen Penny-Marktes ist bereits problematisch und führt zu Verkehrsbehinderungen. Zudem wird durch entladende LKW teilweise der Gehweg blockiert.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Anlieferung des neuen Lebensmittelmarktes werden keine zusätzlichen Verkehrsprobleme erzeugt. Die Anlieferung wird auf dem Privatgrundstück abgewickelt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht als Lieferzone benutzt. Rangierbewegungen im öffentlichen Straßenraum werden nicht stattfinden. Sollte es ausnahmsweise zu einer Überschneidung bei der Anlieferung kommen, stehen u.a. mit den 7,0m breiten Fahrgassen ausreichend Aufstellflächen für ein kurzzeitiges Abstellen der Lieferfahrzeuge zur Verfügung.

- 5. In welchen Zeiten und mit welchen Fahrzeugen wird angeliefert und wie oft?**

Die genauen Anlieferungszeiten liegen noch nicht fest, werden aber auch maßgeblich von der Emissionssituation abhängig sein. So ist eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) ausgeschlossen. Für die Anlieferung werden Fahrzeuge zwischen 7 und 43 to. verwendet. Frischeprodukte werden täglich angeliefert, ansonsten zwischen 2 bis 3 Anlieferungen pro Woche.

- 6. Die Anlieferung sollte von Norden vom Sielkamp über städtische Grundstücke erfolgen.**

Das Grundstück wird über die Straße Am Schwarzen Berge erschlossen, über die auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgen wird.

- 7. Bei der Beurteilung des Schallschutzes ist Lage der Kühlaggregate und der Parkplatzlärm (Tür knallen) zu berücksichtigen.**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden alle durch den Marktbetrieb verursachten Emissionen untersucht.

- 8. Warum wird die Fläche nicht für Wohnbebauung genutzt?**

Die Stadt Braunschweig hat bereits zwei Versuche unternommen die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, u.a. auch für eine Wohnbebauung. Die Baufläche befindet sich im Bereich einer Altablagerung. Die im Zuge der früheren Untersuchungen gemessenen Schadstoffkonzentrationen waren jedoch so gering, dass sich aus diesen keine wesentlichen Einschränkungen bei der Nutzung des Areals sowie keine akuten Gefahren für Menschen ergeben. Die Nutzung des Grundstückes durch einen Einzelhandelsbetrieb ist grundsätzlich gegeben. Die Belastung des Grundwassers ist gering. Für die Gründung und Entwässerung sind jedoch erhöhte Aufwendungen einzuplanen, so dass bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Wohnbebauung nicht in Frage kommt. Für den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes liegt ebenfalls eine Überprüfung auf Umweltschadstoffe aus dem Jahr 2006 vor. Aufgrund der festgestellten, mittleren Schadstoffkonzentrationen, die bis 35 cm Tiefe unter den Prüfwerten für Kinderspielflächen liegen, kann der Bereich grundsätzlich als Kinderspielfläche genutzt werden. Dies gilt jedoch nur so lan-

ge, wie Eingriffe in den Boden vermieden werden. Vorsorglich wird eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

**9. Von der Mehrheit der Bewohner wird das geplante Vorhaben positiv gesehen, da sich Nahversorgungssituation verbessert.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**10. Im Gebiet besteht ein hoher Parkplatzdruck durch VW-Mitarbeiter und das Eintracht Stadion. Steht der Parkplatz des Lebensmittelmarktes auch außerhalb der Öffnungszeiten zur Verfügung?**

Der Parkplatz befindet sich auf einem privaten Grundstück und steht somit nicht als öffentlicher Parkplatz zu Verfügung. Zudem sprechen die Schallemissionen gegen eine mögliche Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten. Wie die Fläche gesichert wird (Schranke/Tor), steht noch nicht fest.

**11. Wer ist der Investor? Wer ist der Betreiber des Marktes?**

Investor ist die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH aus Nordhorn. Der Markt wird voraussichtlich von REWE betrieben.

**12. Wie läuft das Verfahren weiter? Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung läuft bis zum 12. März. In dieser Zeit können noch schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Die Trägerbeteiligung endet am 26. März. Im Anschluss daran findet eine Auswertung der eingegangenen Anregungen statt. Nach der Auswertung werden die noch notwendigen Fachgutachten für die Auslegungsunterlagen erarbeitet. Zudem werden Details der Vorhabenplanung abschließend geklärt. Die Auslegung ist noch in diesem Jahr vorgesehen. Im Frühjahr 2015 soll der Plan rechtskräftig werden und mit dem Bau begonnen werden.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, beendet Herr Streich gegen 19.15 Uhr die Veranstaltung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Warnekamp“**

**RH59**

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

## **Beschreibung des Vorhabens**

### **1. Anlass**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan RH 59 „Warnekamp“ wird notwendig, um die Nahversorgungssituation im Stadtteil Am Schwarzen Berge abzusichern. Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Am Schwarzen Berge ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmitteleinzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am Ligusterweg als nicht zufriedenstellend einzustufen.

Bemühungen, durch Ausweitung der Verkaufsfläche den Markt am Ligusterweg auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, sind bisher gescheitert. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten.

Die Stadtverwaltung hat untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kommen, wenn im Nahversorgungszentrum selbst keine Möglichkeiten bestehen.

Durch den Neubau der Grundschule und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Chance, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Da schräg gegenüber bereits ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist, wird dieser Standort für geeignet gehalten.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde in den politischen Gremien vorgestellt. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation dieses Stadtteiles erörtert. Die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Am Schwarzen Berge zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig.

### **2. Lage im Gemeindegebiet**

Die Fläche befindet sich im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums Schwarzer Berg am nördlich des Stadtzentrums der Stadt Braunschweig.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar. Der derzeit gültige Bebauungsplan RH 46 „Sielkamp-Südost“ setzt für das Grundstück ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Es ist zudem eine zweigeschossige Bebauung zulässig..

Das Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig stellt für das Stadtgebiet und die einzelnen Stadtteile die Lage sowie die Funktion als auch die Abgrenzung der einzelnen Versorgungsbereiche dar.

Der geplante Lebensmittelmarkt entspricht nicht nur in Bezug auf die grundsätzliche Sicherung der Nahversorgung sondern auch in Bezug auf die Lage in mittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Nahversorgungsbereich in integrierter Lage innerhalb des Ortsgefüges den Zielen des Zentrenkonzeptes.

## **Merkmale des Vorhabens**

### **1. Größe des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 7.180m<sup>2</sup> als Sondergebiet festgesetzt. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup>. Da es sich hier um die Umplanung einer Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Innenbereich handelt, ist daher die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gern, Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG durchzuführen. Um zu klären, ob der Bau des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, wurde das Vorhaben einer überschlägigen Prüfung nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterzogen.

### **2. Physische Auswirkungen (Nutzung und Gestaltung von Wasser Boden, Natur und Landschaft)**

Die Planung bereitet physische Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild in nur geringfügigem Ausmaß vor.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften<sup>1</sup>.

Die Flächen sind stark durch menschliche Nutzung beeinflusste Lebensräume und dadurch weit entfernt vom Zustand der natürlichen Vegetation.

Bei der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der Eingriffsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass für die überplante Fläche mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan RH 46 bereits ein Baurecht besteht. Dieser Rechtsstatus lässt theoretisch eine 100%-ige Versiegelung der Flächen zu. Danach ist als planungsrechtlicher Bestand eine entsprechende Versiegelung als Ist-Zustand zu veranschlagen.

Die Planung führt zu einer besseren Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs. In die Planung einbezogen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. In Bezug auf das Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, kann von positiven Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

Im Plangebiet herrschen als Biotoptypen Ruderalfluren und Halbruderalfluren vor. Im gesamten Plangebiet ist eine Verbuschung zu verzeichnen (Brombeere, Rose, Birke, u. A.), randlich befinden sich verwilderte Zierhecken (v. a. Liguster, Kornelkirsche). Das Gebiet ist zudem von gut 50 Bäumen verschiedener Arten mit sehr unterschiedlichem Zustand der Vitalität bestanden<sup>2</sup>. Ein erheblicher Teil der Obstgehölze im Norden der

<sup>1</sup> Stadt Braunschweig (1999): Landschaftsrahmenplan. Karte 1 – Arten und Lebensgemeinschaften.

<sup>2</sup> Stadt Braunschweig (2006): Baumkataster

Fläche ist abgestorben. Die höchsten und dickstämmigsten Bäume befinden sich im Südosten und in der Mitte der Fläche (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Robinie). Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um Arten geringer bis mittlerer Wuchshöhe wie Eberesche, Kupfer-Felsenbirne und Lavalles Weißdorn.

Die Tierwelt setzt sich überwiegend aus weit verbreiteten Arten zusammen, die an die Lebensbedingungen im Siedlungsraum angepasst sind.

Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kontrolle<sup>3</sup> wurden keine aktuell genutzten Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen und keine Hinweise auf höhlenbrütende Vögel gefunden. Soweit die Baumfällungen in den Wintermonaten erfolgen, kann sicher ausgeschlossen werden, dass es zur Tötung von Fledermäusen oder zur Zerstörung von Vogelbruthöhlen kommt.

Drei Bäume weisen allerdings Strukturen auf, welche im Sommer als Einzelquartiere dienen können. In Abstimmung mit der UNB/ Stadt Braunschweig ist hier eine Kompensation durch 9 Nisthilfen, die in die Fassade des neuen Gebäudes zu integrieren sind, zu leisten.

Da das Plangebiet in weiten Teilen ein Magerbiotop darstellt, ist es ein potentiell geeigneter Lebensraum für Heuschrecken und Tagfalter. Dies wird aktuell gutachterlich untersucht; mit der Fertigstellung ist Mitte September zu rechnen.

Im Plangebiet gibt es ein Massenvorkommen von Kaninchen. Die Art ist nicht streng geschützt. Die Tiere sollten vor Baubeginn vergrämt werden.

Generell sind die stark anthropogen überformten Böden im Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Vor Abriss des Schulgebäudes waren die Böden des Plangebietes in diesen Bereichen bereits versiegelt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan als eingeschränkt. Die Grundwassersituation gilt hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser als mäßig eingeschränkt.

Die Struktur des klimatischen Raumes wird als Stadtrand- und Ortsklima klassifiziert. Gleichfalls sind auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der umgebenden Vorbelastungen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das örtliche Klima und für die lufthygienische Situation zu erwarten.

Der Standort selbst stellt sich momentan als grünbestimmter Freiraumbereich dar, der mitten im Siedlungsbereich liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. Die Neubebauung dieser Fläche führt zu einer Veränderung des Ortsbildes durch Verlust der Freiraumfläche. In Anbetracht der Lage im Stadtgebiet und vor dem Hintergrund des bisherigen Planungsrechts passt sich das Vorhaben jedoch grundsätzlich in die städtischen Strukturen des Ortsbildes ein.

Zusammengefasst führt die Planung mit Betracht des derzeit gültigen Planungsrechtes zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation der Schutzgüter.

### **3. Abfallerzeugung**

Zu den Mengen der Abfallerzeugung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Da es sich um ein Lebensmitteleinzelhandelsprojekt mit Verkauf an den Endverbraucher handelt, fällt vorwiegend die Abfallart Gewerbeabfall in Form von Pappe und Folien als Umverpackung an, dessen ordnungsgemäße Entsorgung u. a. durch die Gewerbeabfallverordnung i. V. m. dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz geregelt ist. Hierin ist u. a. die ordnungsgemäße Entsorgung durch Überlassung dieser

---

<sup>3</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH (2014): Baumkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere und Bruthöhlen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan RH 59. „Am Schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig. April 2014

Abfälle an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger geregelt. Da eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle grundsätzlich möglich ist, sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

#### **4. Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Das Vorhaben erzeugt Lärm durch Lieferverkehr, die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge, durch Kühlaggregate sowie durch Kundenverkehr. Auf Grundlage eines begleitenden Lärmgutachtens ist zur Einhaltung von Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005 bzw. der Immissionsschutzgrenzwerte der TA Lärm die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zum Schutz des westlich vorhandenen Wohngebietes (Schutzstatus: Reines Wohngebiet) wird die Anlieferzone mit dem Rampentisch eingehaust (Witterungsschutz). U.U. muss auch ein Teil des Lkw-Fahrwegs baulich umschlossen und diese Einhausung sowie der Witterungsschutz schallabsorbierend ausgekleidet werden.

Das östlich des Grundstücks gelegene Schulgebäude sowie das südlich der Straße Am Schwarzen Berge befindlichen Wohngebäude (beide Schutzstatus: Allgemeines Wohngebiet) werden primär durch die Emissionen auf dem Kundenparkplatz beeinträchtigt, wobei die jenseits der Straße Am Schwarzen Berge vorhandenen Wohngebäude bereits durch die Geräusche der Anlieferzone des Penny-Markts vorbelastet sind.

Die Geräusche des Kundenparkplatzes können durch eine geeignete Wahl der Oberfläche der Fahrgassen (phasenloses Pflaster mit Fugen < 3 mm oder Asphalt) sowie durch die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen gemindert werden.

Zusätzlich wird an der Ost und Südseite des Grundstückes eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 2,0 m erforderlich.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass bei der vorliegenden Planung Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden können und mit Geräuscheminderungsmaßnahmen zu rechnen ist. Die Einhaltung des Geräuschemissionsschutzes der Nachbarschaft erscheint mit einer schalltechnisch optimierten Parkplatzzufahrt, asphaltierten Fahrgassen, lärmarmen Einkaufswagen und Schallschutzwänden möglich.

Konkrete Schallschutzmaßnahmen die nicht in Form von Festsetzungen getroffen werden können, werden in vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt festgelegt.

Die zu Beginn der Planungsphase vorgesehene Zufahrt zum Betriebsgelände wurde zugunsten der Schulwegsicherung und einer Reduzierung der Belästigung von Anliegern nach Westen verschoben.

#### **5. Unfallrisiko**

Von dem Vorhaben ist im Hinblick aufgrund eventuell verwendeter Standards und Technologien kein Unfallrisiko erkennbar, da es sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittelnahversorger handelt. Im Plangeltungsbereich findet keine Produktion, sondern nur Verkauf statt.

# Standort des Vorhabens

## 1. Nutzungskriterien

Auf dem Areal befinden sich keine anthropogenen schutzbedürftigen Nutzungen. In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung und eine Grundschule. Das Vorhaben selbst dient der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete, insbesondere des Wohngebietes „Schwarzer Berg“.

## 2. Qualitätskriterien

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan RH 46 setzt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO. Es ist nicht erforderlich für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu normieren. Auch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Dieser Rechtsstatus lässt theoretisch eine 100%-ige Versiegelung der Flächen zu. Im Resultat ergibt sich keine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG in Bezug auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser sowie Boden hat. Etwaige Beeinträchtigungen der Grundwasserströme sind ebenfalls nicht erkennbar.

Bei Vermeidung von Gehölzfällungen in den Wintermonaten sind auch für die Tier- und Pflanzenwelt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

## 3. Schutzkriterien

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG. Es liegen keine Schutzkategorien gem. BNatSchG im Plangebiet gem. Prüfkatalog Ziff. 3.2.1 bis 2.3.5 vor.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Kumulationswirkungen.

## Merkmale der möglichen Auswirkungen

(Bewertung und Einschätzung)

Nach dem oben formulierten Prüfkatalog hat das Vorhaben keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht gesehen.