

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift****"SB-Markt Timmerlah", TI 30****Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und****Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim (Geltungsbereich A)****Teilfläche Gemarkung Timmerlah, Flur 5, Flurstück 135****(Geltungsbereich B)****Teilfläche Gemarkung Timmerlah, Flur 2, Flurstück 177/2****(Geltungsbereich C)****Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

04.05.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Timmerlah-Geitelde-Stiddien (Anhörung)	17.05.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	18.05.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	24.05.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, dem zugehörigen Vorhabenplan sowie der Begründung mit Umweltbericht und dem Straßenausbauplan mit Erläuterung zum Umbau der Timmerlahstraße wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 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

Für das Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig – Hildesheim hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 23. September 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, beschlossen.

Am 11. Juli 2014 wurde bei der Stadt Braunschweig ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit dem Ziel einen SB-Markt zu errichten, eingereicht. In Braunschweig wird eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) angestrebt. Timmerlah als peripher gelegener Stadtteil verfügt derzeit nicht über einen Nahversorger. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird Timmerlah als Wohnstandort aufgewertet und die Nahversorgungssituation insbesondere für die Einwohner Timmerlahs, die über kein Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert.

Darüber hinaus enthält der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Fläche für den geplanten Neubau für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah.

Im Zuge der Verwirklichung des SB-Marktes und des Feuerwehrgebäudes werden Umbaumaßnahmen an der Timmerlahstraße erforderlich. Da es sich um eine Landesstraße (L 473) handelt, ist die Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Wolfenbüttel (NLStBV) abzustimmen und wird Bestandteil der auszulegenden Planunterlagen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Verfahren zur 128. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 7. November 2014 bis 12. Januar 2015 durchgeführt. Die NLStBV Wolfenbüttel nennt Anforderungen an den Umbau der Timmerlahstraße, die im weiteren Verlauf mit der NLStBV abgestimmt und in der Planung berücksichtigt wurden.

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 15. Januar 2016 bis 18. Februar 2016 durchgeführt. Die NLStBV Wolfenbüttel stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu und nennt ergänzende Anforderungen an den Bebauungsplan und den Vorhabenplan, die ebenfalls in der Planung berücksichtigt wurden. Der Zweckverband Großraum Braunschweig stimmt der Planung zu.

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

In der Zeit vom 8. Dezember 2014 bis 23. Dezember 2014 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht. Auf eine Anlage „Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB“ wird daher verzichtet.

Empfehlung

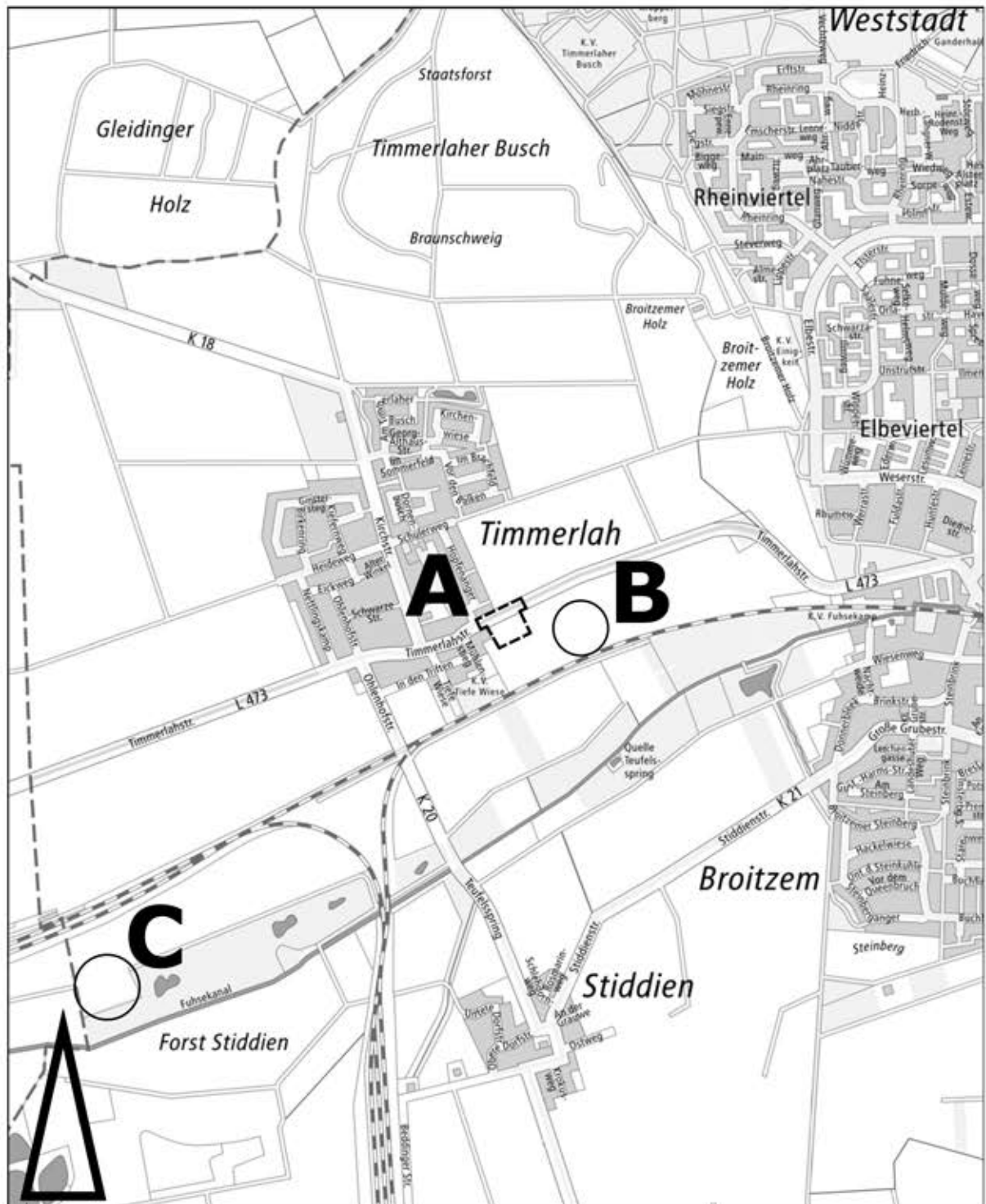
Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift, des zugehörigen Vorhabenplans, der Begründung mit Umweltbericht sowie des Straßenausbauplans mit Erläuterung zum Umbau der Timmerlahstraße.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C
- Anlage 2 a: Vorhabenplan / Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan / Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan / Legende
- Anlage 2 d: Vorhabenplan / Ansichten Ost/Nord
- Anlage 2 e: Vorhabenplan / Ansichten West/Süd
- Anlage 2 f: Vorhabenplan / Werbeanlagen
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A
- Anlage 3 c: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 d: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3 e: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B und C
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Erläuterungstext
- Anlage 7: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Lageplan

TI 30

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C



Maßstab ca. 1: 20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB-Markt Timmerlah

TI 30

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

Entwurfskonzept

Die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG aus Regensburg beabsichtigt, am Südoststrand von Timmerlah an der Timmerlahstraße einen SB-Markt zu errichten. Der SB-Markt dient vorwiegend der Nahversorgung im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien.

Geplante Nutzungen

Der SB-Markt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und eine Geschossfläche von ca. 1.700 m² aufweisen. In den SB-Markt wird ein Backshop integriert. Das Gebäude wird mit der Schmalseite direkt an der Timmerlahstraße angeordnet. Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Osten in Fußwegnähe. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit geringer Neigung ausgeführt und eine Höhe von 6,60 nicht überschreiten.

Es sind ca. 70 Stellplätze geplant. Die Stellplatzanlage wird durch Bäume gestalterisch gegliedert werden.

Gestaltung baulicher Anlagen

Konstruktiv ist der Hauptbaukörper in Massivbauweise als Mauerwerksbau mit Aussteifungsstützen ausgebildet. Das Gebäude erhält einen Pultdachabschluss auf Nagelplatten-Binder mit Foliendeckung.

Die Fassade erhält Außenputz in der Farbe weiß. Aussteifungsstützen in Stahlbeton, wärmegeklämt, Oberhalb des Ringankers Fassadenbekleidungsplatten anthrazit aus Aluminium oder HPL (hochdrucklaminierter Platten Oberfläche mit Folienfinish). Die Schaufenster- und Eingangsanlagen werden als Pfosten-Riegelkonstruktion mit Sonnenschutzverglasung, Farbe RAL 9007, mit Natursteinfensterbänken ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Folienbahnen aus EPDM Synthesekautschuk, Farbe schwarz.

An dem Gebäude werden Werbeanlagen als Hinweisschilder auf den Markt angebracht. Ein weiteres Hinweisschild wird im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage entstehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zusätzlich zu dem Vorhaben „SB-Markt“ eine Fläche für ein Feuerwehrgebäude gesichert. Dieses ist nicht Bestandteil des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig.

Gestaltung der Außenanlagen

Die beiden künftigen Baugrundstücke werden gegenüber der freien Landschaft, der angrenzenden Bebauung und der Timmerlahstraße in unterschiedlicher Intensität orts- und landschaftsgerecht eingegrünt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, werden in den Geltungsbereichen B und C entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Äußere Erschließung

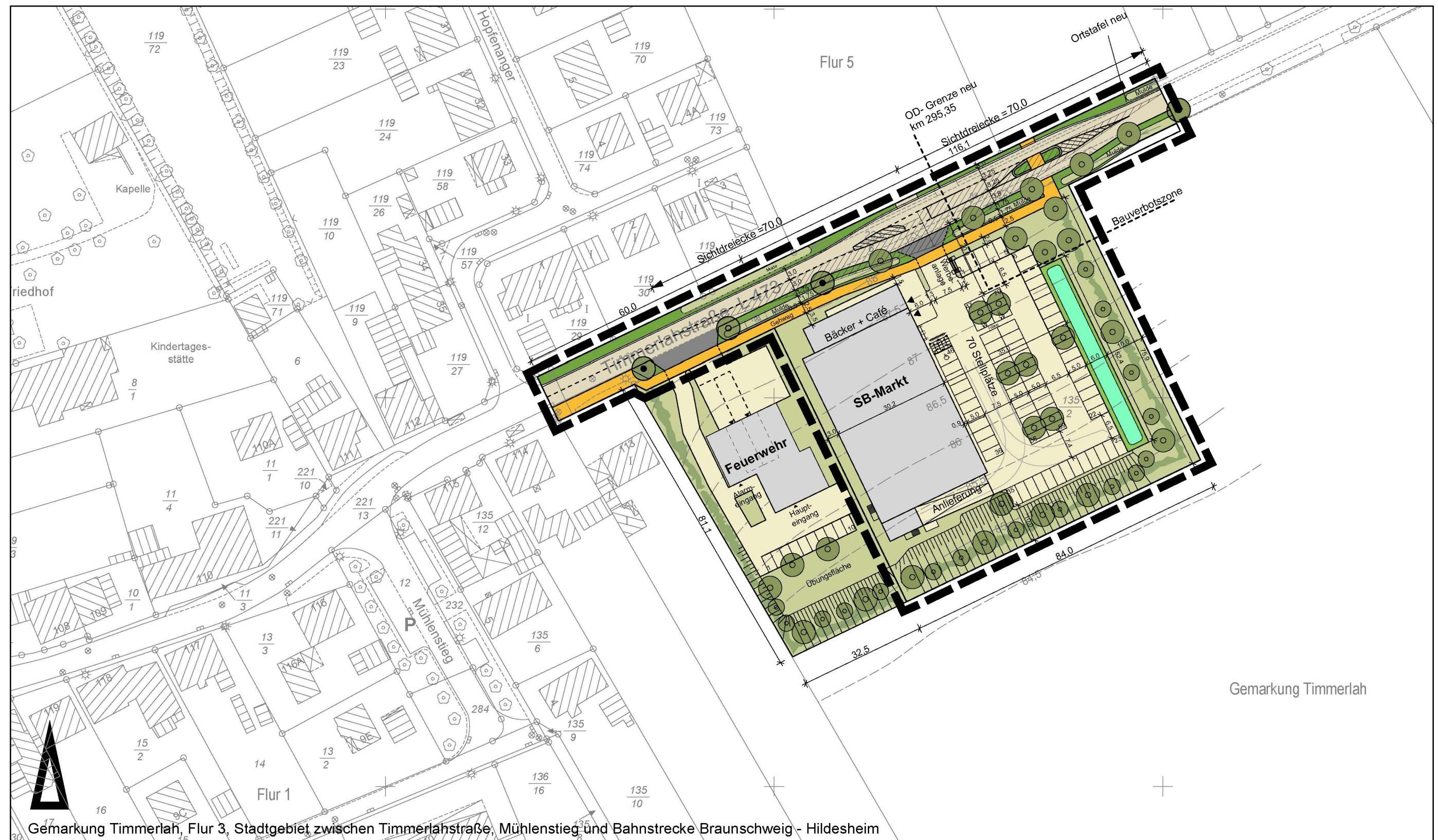
Die Zufahrt erfolgt über die Timmerlahstraße. Die Straße wird mit einer Linksabbiegespur und einer Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse versehen. Dazu muss der südliche Straßenseitengraben nach Süden verschwenkt werden. Für die dabei entfallenden drei Straßenbäume werden fünf neue Straßenbäume gepflanzt. Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung wird das Grundstück mit einem Gehweg erschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

Vorhabenplan / Lageplan, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

0 10 20 30 40 50

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

Vorhabenplan / Legende, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

Legende

-  Gebäude
-  Erschließung und Stellplatzanlage
privat
-  Regenrückhaltebecken privat
-  Grünflächen privat
-  zu pflanzende Hecke
-  zu pflanzende Bäume
öffentlich / privat
-  zu erhaltende Bäume öffentlich
-  Fahrbahnfläche öffentlich
-  Ein- und Ausfahrtsbereich
-  Gehweg öffentlich
-  Sichtdreieck
-  Grünfläche öffentlich
-  Entwässerungsmulden öffentlich
-  OD- Grenze neu / Bauverbotszone

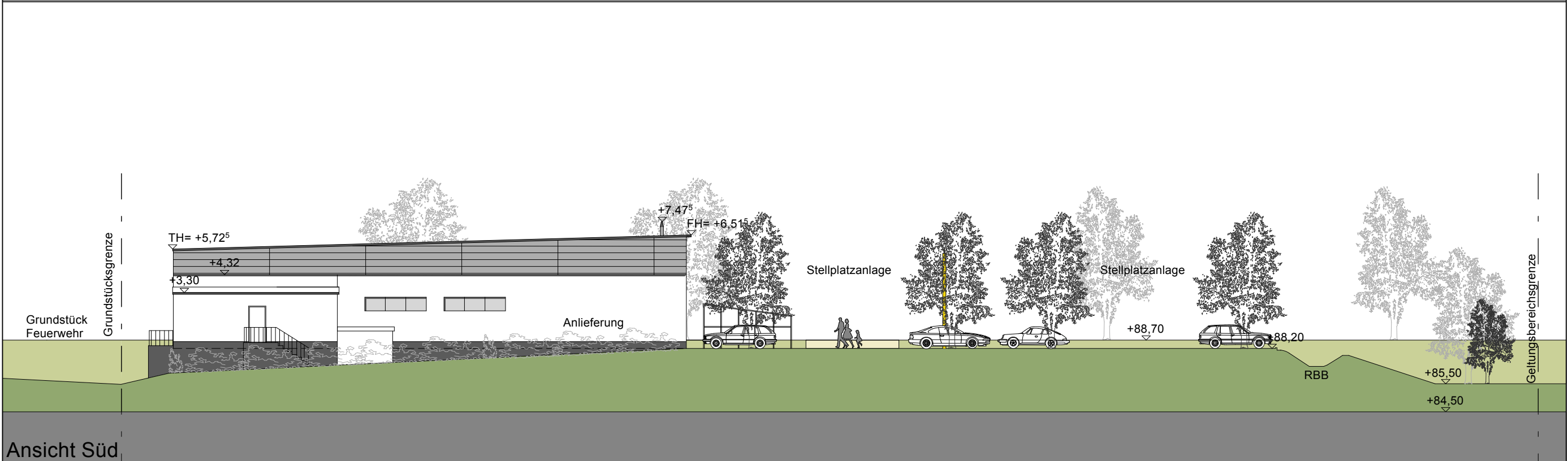
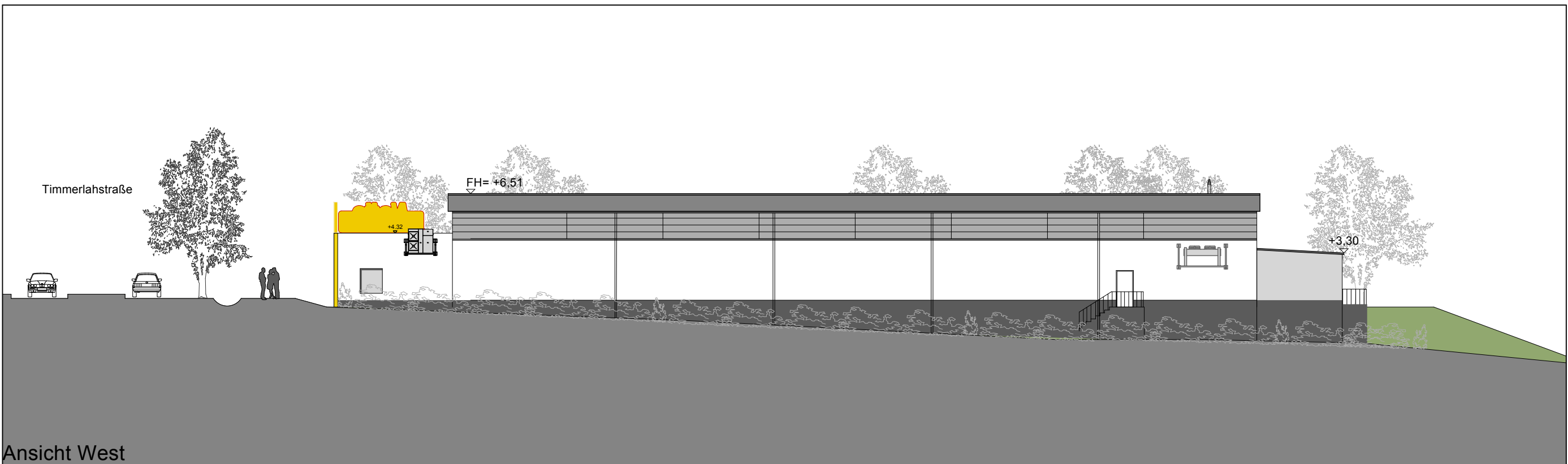


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

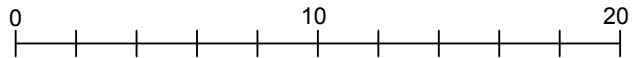
SB- Markt Timmerlah

TI 30

Vorhabenplan / Ansichten, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:250

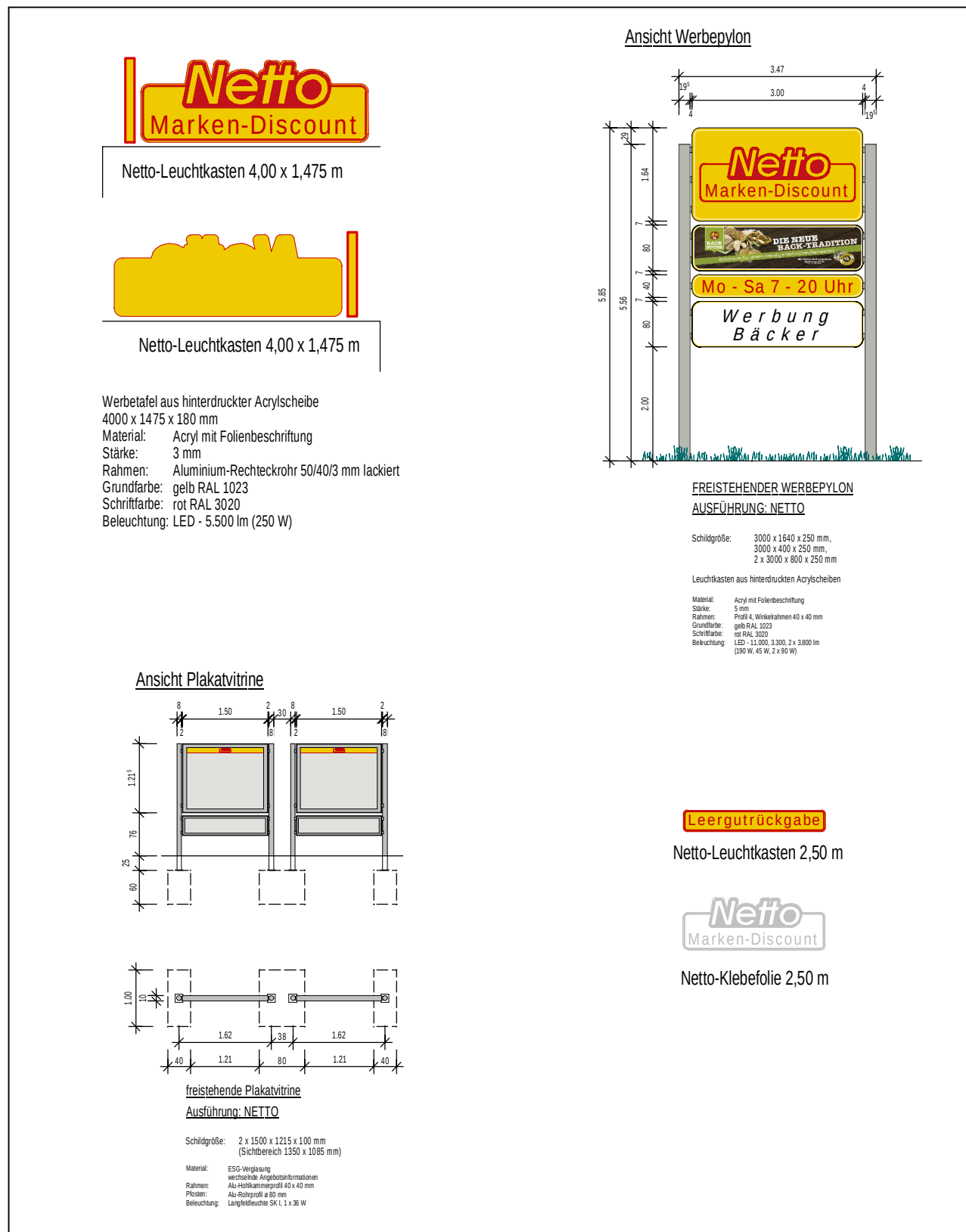


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

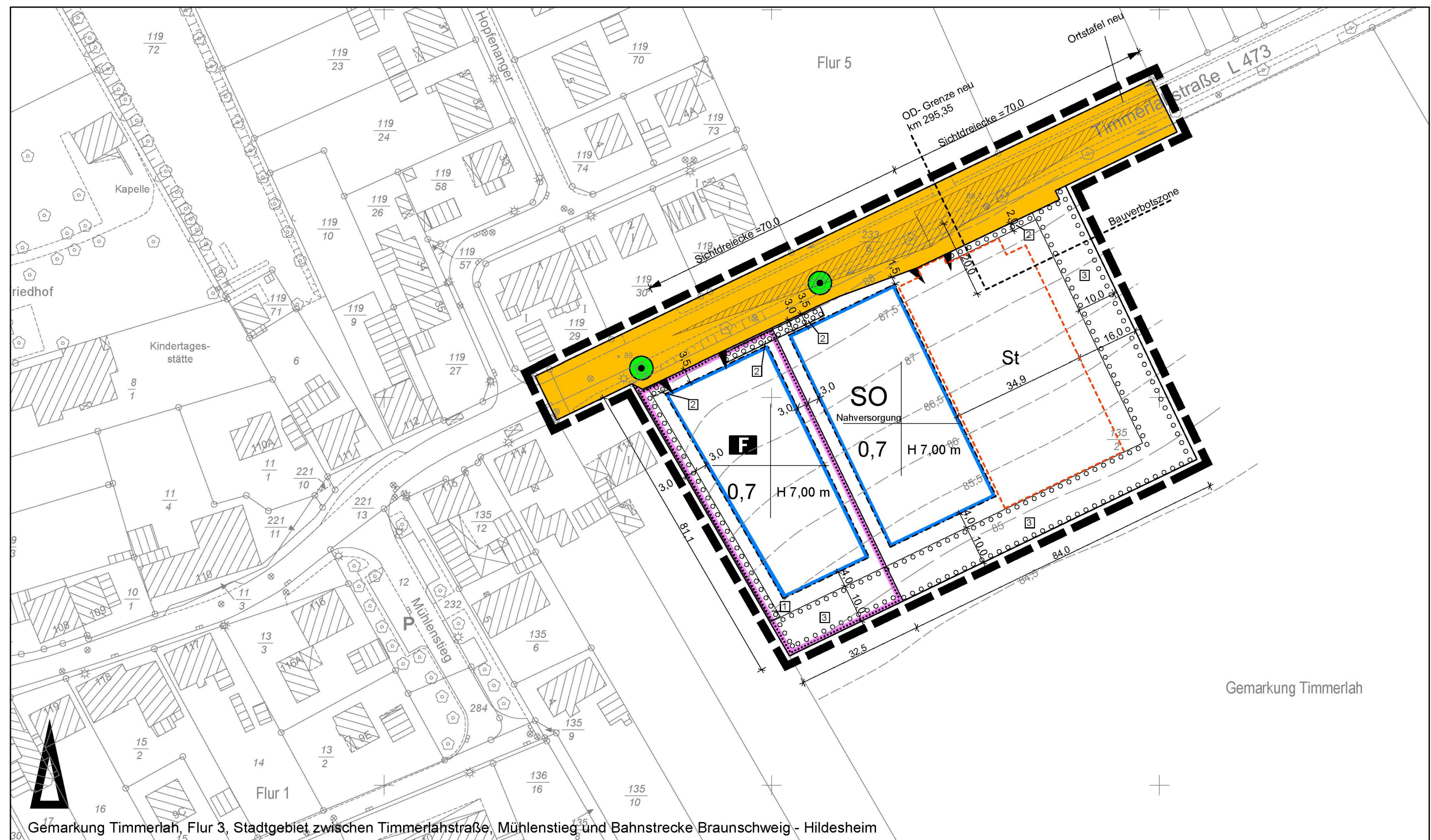
TI 30

Vorhabenplan / Werbeanlagen, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:100

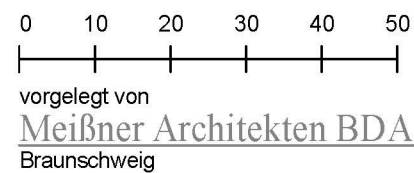
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © **LGLN** Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Weilburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

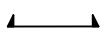
H 7,00 Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß

Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Ein- und Ausfahrtsbereich

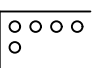
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Feuerwehr

Maßnahmen für Natur und Landschaft

 Erhaltung einzelner Bäume

 Umgrenzung von Flächen
zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen entsprechend
textlicher Festsetzung

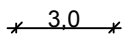
Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Fläche für Stellplätze

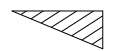
Hinweise

 Hinweis auf textliche Festsetzung
s.t.F. VI

 Maßangaben

Nachrichtliche Übernahmen

 Bauverbotszone, OD- Grenze neu

 Sichtdreieck

Ortstafel neu

Bestandsangaben

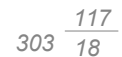
 Wohngebäude

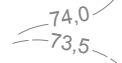
 Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude

 Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschoszahl

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Gemarkung Timmerlah, Flur 5, Flurstück 134

Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 20 40 60 80 100

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

0 20 40 60 80 100

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

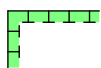


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah**TI 30**

Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B und C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

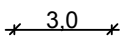
Zahlenangaben sind Beispiele

Maßnahmen für Natur und Landschaft

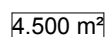
Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Hinweise

Maßangaben



Flächengröße

Bestandsangaben

Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



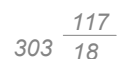
Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschoszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB-Markt Timmerlah

TI 30

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

I Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m² aufweisen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mindestens 70 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Geldautomat.

II Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen insbesondere Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Stellplätze und Übungsflächen.

III Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
2. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt und mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
3. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

V Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet Nahversorgung dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingangüberdachungen, Hauseingangstrepfen und Kellerlichtschächte auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

VI Stellplätze und Garagen

- 1.1 Im Sondergebiet Nahversorgung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet Nahversorgung und auf der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig.

VII Grünordnung

1. Begrünung

1.1 Die Flächen für Anpflanzungen [1] sind mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzsträuchern zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Sträucher sind im Pflanzraster von maximal 1,5 m x 1,5 m zu setzen.

1.2 Die Flächen für Anpflanzungen [2] sind vollflächig mit halbhohen, bodendeckenden Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m nicht zulässig.

1.3 Die Flächen für Anpflanzungen [3] sind als Böschungen in wechselnden Neigungen, an keiner Stelle steiler als 1:3, anzulegen und vollflächig zu begrünen.

Auf den Flächen ist eine durchgängige, durchschnittlich mindestens vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten herzustellen. Am Böschungsfuß sind der Hecke feldseitig vorgelagert Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren in einer Breite von mindestens 2,5 m zu entwickeln. Je angefangene 150 m² der Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dabei sind jeweils zur Hälfte mittel- und großkronige Arten zu verwenden. Mindestens 15 % der Anpflanzung hat aus Heistern zu bestehen.

Die Anpflanzungen sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Gehölzfreie Flächen sind mit einer standortangepassten, artenreichen Kräuter-/Gräser-Saatgutmischung anzusäen.

Einfriedungen der Flächen sind angrenzend an die Feldflur unzulässig.

1.4 Im Sondergebiet Nahversorgung sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zehn mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

1.6 Für die im Bereich von Stellplatzanlagen anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.

1.7 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf der Südseite der Timmerlahstraße sind sechs Bäume der Art „Tilia cordata“ (Winter-Linde) zu pflanzen.

1.8 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang am nahezu gleichen Standort und in derselben Baumart zu ersetzen.

1.9 Regenrückhaltebecken sind als gedichtete Erdbecken mit partiellen Anpflanzungen aus standortangepassten Strauchgehölzen sowie einer Raseneinsaat zu begrünen.

2. Ausführung der Begrünung

2.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich privater Stellplatzanlagen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume auf Flächen für Anpflanzungen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100-150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen.

Sie sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.3 Die gemäß den Festsetzungen zur Begrünung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

VIII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B und C), Zuordnung

1. Im Geltungsbereich B sind auf der 2.000 m² großen Teilfläche von Flurstück 134, Flur 5, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:

Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Feldhamsters und der Feldlerche. Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober. Als Initialmaßnahme Verwendung von Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Anbau von Luzernen.
2. Im Geltungsbereich C sind auf der 4.500 m² großen Teilfläche von Flurstück 177/2, Flur 2, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - 2.1 Umwandlung der Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche. Als Initialmaßnahme Ansaat von Regio-Saatgut des Typs „Regel-saatgutmischung Regio Grundmischung“ des Ursprungsgebiets UG 06 und Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft auf 5 % der Flächen in Gruppen von jeweils 20 bis 25 Exemplaren. Die Gehölze sind in den Gruppen in dichtem Stand anzuordnen.
 - 2.2 Entlang der Nordseite der Fläche ist angrenzend an die vorhandene Ackerfläche ein 5,0 m breiter Streifen von Anpflanzungen freizuhalten.
 - 2.3 Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Sträucher verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm, Heister verpflanzt, 100-150 cm
 - 2.4 Es ist eine Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege mit jährlich drei Pflegegängen durchzuführen. Der erste Pflegegang ist sechs bis acht Wochen nach Ansaat durchzuführen. Dabei ist die Fläche zu mähen und das Mähgut auf der gesamten Fläche abzuräumen. Die Schnitthöhe beträgt ca. 10 cm. Nach Ablauf der Entwicklungspflege kann sich die Fläche in freier Sukzession entwickeln.
3. Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. sonstiger erster Baumaßnahmen durchzuführen.
4. Die Maßnahmen im Geltungsbereiche C sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.
5. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

6. Die Flächen und Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C dienen im Sinne von § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 (1 a) BauGB und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr:	30 %
Sondergebiet Nahversorgung:	62 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	8 %

IX Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

- 1.1 Im Geltungsbereich A sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I	Geltungsbereich
	Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30.

II	Werbeanlagen
1.	Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2.	Im Sondergebiet Nahversorgung sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig: - Die Oberkanten von Werbeanlagen an dem Gebäude dürfen die jeweiligen Oberkanten des Daches nicht überschreiten. - Werbeanlagen an dem Gebäude sind nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m² je Gebäudeseite zulässig. - An der Südseite des Gebäudes sind Werbeanlagen am Gebäude unzulässig. - Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen

dieser freistehenden Werbeanlage dürfen eine Größe von 15 m² je Einzelfläche und von 30 m² für alle Seiten nicht überschreiten.

- Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen der sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² je Einzelfläche und von insgesamt 15 m² für alle Seiten dieser Werbeanlagen nicht überschreiten.

3. Unzulässig sind:

- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-LightBoards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
- Akustische Werbeanlagen.

III Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen entlang der Timmerlahstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur in transparenten Materialien, wie z.B. als Stabgitterzaun zulässig.
2. Bauliche Einfriedungen an der Westseite der Fläche für Gemeinbedarf-Feuerwehr sind auf maximal 50 % der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Übrigen sind sie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
3. Bauliche Einfriedungen auf den Flächen für Anpflanzungen 3 sind unzulässig.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

- 1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

- 1.2 Die unter 1.1 genannten Nutzungen sind nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und nur dann,

- wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z.B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und
- wenn die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

2. Ortsdurchfahrt und Ortstafel

Die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die künftige Ortsdurchfahrt und der künftige Standort der Ortstafel sind darüber hinaus im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Sichtdreiecke

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhabenplan sind die Sichtdreiecke für die Ein- und Ausfahrt nachrichtlich dargestellt.

D Hinweise

1. Ortsdurchfahrt

Nach dem Umbau der Timmerlahstraße wird die Grenze der Ortsdurchfahrt an die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Stelle verlegt. Damit übernimmt die Stadt Braunschweig die Unterhaltsverpflichtung für den innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Timmerlahstraße.

2. Kampfmittel

Der Geltungsbereich A liegt im 105 m - Sicherheitsradius um Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Das gesamte Plangebiet ist auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Flächenaufzeichnung). Der jeweilige Bauherr hat mit der Gefahrenforschung auf Kampfmittel (Sondierung und Bergung) eine Fachfirma zu beauftragen.

Für den Geltungsbereich B besteht ebenfalls der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Vor dem Beginn von Pflanz- und anderen Erdarbeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

3. Entwässerung

Für das Plangebiet ist kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zur Entsorgung des Regenwassers müssen auf

den Baugrundstücken und auf der öffentlichen Verkehrsfläche geeignete technische Maßnahmen vorgesehen werden.

4. Lärmschutz

- 4.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und das Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge auf die konkrete Baumaßnahme bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.
- 4.2 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0$, meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 4.3 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 4.4 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{IO,EG} = 2$ m (GOK), für das 1. Geschoss $H_{IO,G1} = 5,6$ m (GOK) und für das 2. Geschoss eine Höhe von $H_{IO,G} = 8,4$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
- 4.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.7 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IX „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
 - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989

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

5. Baumschutz

Im Bereich zu erhaltender Bäume sind über die gesamte Bauphase die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in den jeweils aktuellen Ausgaben zu beachten und umzusetzen. Die Anwendung der Regelwerke ist durch einen vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten.

6. Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen in Geltungsbereich C sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

7. Freiflächenplan

Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB-Markt Timmerlah

TI 30

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	6
4	Umweltbericht	7
5	Begründung der Festsetzungen	30
6	Gesamtabwägung	42
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	43
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	43
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	45

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP 2008) ist die Stadt Braunschweig – im oberzentralen Verbund mit den benachbar-

ten Städten Wolfsburg und Salzgitter – als Oberzentrum der Region mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsraum auszurichten. Außerhalb der zentralen Orte sind Angebote zur wohnortnahen Versorgung zu schaffen. Als Einrichtungen der Nahversorgung können Betriebe im Einzelfall auch dann noch gelten, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (d.h. 800 m² Verkaufsfläche, 1.200 m² Geschossfläche) überschreiten. Entscheidend sind Zweckbestimmung, Ausrichtung, Einzugsbereich und Angebot. Für den geplanten SB-Markt sind eine Verkaufsfläche von 1.200 m² und eine Bruttogeschossfläche von 1.700 m² vorgesehen. Einrichtungen der Nahversorgung unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung. Dennoch sind auch bei solchen Angeboten die einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Ziele gemäß LROP 2008 zu prüfen, um negative Auswirkungen des Vorhabens ausschließen zu können. Es handelt sich um folgende Ziele: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Großraumes Braunschweig werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Großraumes Braunschweig weiter definiert. Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP 2008 fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln ist.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im RROP 2008 angrenzend an die mit „Vorhandener Siedlungsbereich“ bezeichnete Ortslage als „Vorbehaltsfläche Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Überprüfung, ob die Ziele der Landes- und Regionalplanung für die Nahversorgung durch das Vorhaben eingehalten werden, wurde ein Gutachten angefertigt („Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2015). Die Untersuchung wurde vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Die Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Nahversorgung des unterversorgten Stadtbezirks Timmerlah-Geitelde-Stiddien. Der SB-Markt hält die genannte Grenze der Unschädlichkeitsvermutung gemäß RROP 2008 sicher ein. Er ist sowohl fußläufig innerhalb des Ortsteils Timmerlah als auch verkehrlich innerhalb des Stadtbezirkes gut erreichbar.

Konzentrationsgebot

Gemäß LROP 2008 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Die Braunschweiger Stadtteile Timmerlah, Geitelde und Stiddien sind im RROP 2008 aus dem oberzentralen Funktionsbereich der Stadt Braunschweig ausgenommen. Somit befindet sich der Standort des geplanten SB-Marktes nicht innerhalb eines Zentralen Ortes i.S. des LROP 2008. Da das Vorhaben jedoch überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2008 dient und eine raumverträgliche Verkaufsflächenausstattung im Sinne des RROP 2008 erwarten lässt, unterliegt es nicht der landesweiten Standortsteuerung. Das Konzentrationsgebot kommt daher nicht zur Anwendung.

Integrationsgebot

Gemäß LROP 2008 sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

Im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Auch gibt es keine etablierten Nahversorgungslagen. Das Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche 2010 der Stadt Braunschweig stellt für den Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien einen erhöhten Handlungsbedarf in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes fest.

Der Standort für den geplanten SB-Markt grenzt – neben der geplanten Feuerwehr – unmittelbar an Wohnbebauung an und weist innerhalb des Ortsteils Timmerlah ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet (500 m bis 750 m) auf. Er befindet sich zwar in städtebaulicher Randlage, eine städtebaulich besser integrierte Fläche ist jedoch im Ortsteil Timmerlah nicht vorhanden. Mit der in 50 m entfernten Bushaltestelle, die ein stündliches Angebot Richtung Braunschweig–Weststadt anbietet, ist ein ausreichendes ÖPNV-Angebot auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen gesichert. Auch die wenigen privaten Dienstleistungs- und Versorgungsangebote in Timmerlah befinden sich an der Timmerlahstraße.

Da der SB-Markt somit als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Nahversorgung für die ansässige Wohnbevölkerung von Timmerlah und des gesamten Stadtbezirkes gemäß LROP 2008 einzustufen ist, unterliegt er nicht einer landesweiten Standortsteuerung im Landes-Raumordnungsprogramm. Das Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte kommt daher nicht zur Anwendung.

Kongruenzgebot

Gemäß LROP 2008 müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Für den geplanten SB-Markt wurde das Einzugsgebiet ermittelt. Die Stärke der Kundenbindung hängt dabei von der Erreichbarkeit ab. Das Einzugsgebiet umfasst den Ortsteil Timmerlah (Zone I), die Ortsteile Geitelde und Stiddien (Zone II a), die Vechelder Ortsteile Groß Gleidingen und Sonnenberg (Zone II b). Das Einzugsgebiet umfasst ca. 5.100 Einwohner. Darüber hinaus ist mit einem gewissen Anteil von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen (Streukunden). Der SB-Markt wird seinen Umsatz überwiegend mit Kunden aus dem Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien erzielen. Weniger als 30 % des prognostizierten Umsatzes stammen von außerhalb des Stadtbezirks. Rein rechnerisch könnte der Markt allein mit der Kaufkraft aus Timmerlah bzw. dem unterversorgten Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien betrieben werden.

Der Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien ist nicht Teil des Oberzentrums Braunschweig. Es kann für den Stadtbezirk jedoch ein grundzentraler Verflechtungsbereich unterstellt werden, für den der geplante SB-Markt die wohnortbezogene Nahversorgung sicherstellt. Dieser grundzentrale Verflechtungsbereich wird nicht überschritten; Eine wesentliche überörtliche Bedeutung des Vorhabens ist nicht festzustellen. Das Ansiedlungsvorhaben mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist gegenüber der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet angemessen.

Das Kongruenzgebot wird somit durch den geplanten SB-Markt eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß LROP 2008 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Der geplante SB-Markt dient überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung. Innerhalb des Einzugsgebietes sind bis auf eine Bäckerei in Timmerlah keine Wettbewerber vorhanden. Außerhalb des Einzugsgebietes sind vor allem Wettbewerber in der Weststadt, in Broitzem sowie in der Gemeinde Vechelde zu nennen. Ein Großteil des am Standort Timmerlahstraße künftig generierten Umsatzes im Lebensmittelbereich wird durch Rückgewinnung bisher in angrenzende Stadtteile abfließender Kaufkraft umverteilt werden.

Es ist mit folgenden Umsatzrückgängen zu rechnen:

- Weststadt, Zentrum Elbestraße (Stadtteil-A-Zentrum): ca. -7 %,
- Broitzem, Kruckweg (Nahversorgungszentrum): ca. -5 %,
- Weststadt, Lichtenberger Straße/Isarstraße (Nahversorgungszentrum): ca. -6 %,
- Weststadt, Donaustraße/Münchenstraße (Nahversorgungszentrum): ca. -6 %,
- Vechelde, Fachmarktzentrum Bodelschwinghstraße: ca. -1-2 %,

- Vechele, Ortskern: die Umsatzumverteilung liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle,
- Weitere Anbieter in Braunschweig: die Umsatzumverteilung liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Im Nichtlebensmittelbereich sind die Umsatzumverteilungen als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente.

Aufgrund der genannten moderaten Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen des Vorhabens, welche die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen können (etwa durch die Aufgabe von Magnetbetrieben), nicht zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

Ergebnis

Insgesamt ist die Planung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus diesen Darstellungen abgeleitet werden können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Verfahren für die 128. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Es sind Darstellungen als Wohnbaufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung vorgesehen.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten keine Bebauungspläne. Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich A hat der Verwaltungsausschuss am 23. September 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes und für den Bau eines Feuerwehrgebäudes am südöstlichen Ortsrand von Timmerlah geschaffen werden.

Im Ortsteil Timmerlah fehlen seit Jahren Angebote der Nahversorgung. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgungssi-

tuation insbesondere für die Einwohner Timmerlahs, die über kein eigenes Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert. Damit wird Timmerlah als Wohnstandort aufgewertet. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen der Stadt Braunschweig, eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erzielen.

Am 11. Juli 2014 wurde bei der Stadt Braunschweig ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen SB-Markt in Timmerlah eingereicht. Antragsteller ist die Firma Ratisbona Holding GmbH & Co.KG aus Regensburg. Das Gebäude soll von Ratisbona errichtet und dann an einen Marktbetreiber vermietet werden. Ratisbona verfügt über eine Kaufoption für die benötigte Grundstücksfläche.

Neben dem SB-Markt soll ein Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr von Timmerlah errichtet werden. Das bisherige Gebäude in der alten Ortslage entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und soll deshalb aufgegeben werden. Die geplante Lage mit der Alarmausfahrt an der Timmerlahstraße ermöglicht einen kurzfristigen Einsatz im Brandfall.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (1) BauGB aufgestellt. Für den SB-Markt wird ergänzend der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Dieser wird gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ferner ist für dieses Vorhaben ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abzuschließen.

Einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird für das geplante Feuerwehrgrundstück Gebrauch gemacht. Für beide Nutzungen ist ein gemeinsames Plankonzept einschließlich einer aufeinander abgestimmten Erschließung, Bewertung der Lärmemissionen sowie Eingrünung gegenüber der freien Landschaft erforderlich. Ferner sind für beide Nutzungen zusammenhängende Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Daraus ergibt sich ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen beiden Nutzungen, die die Aufnahme des Feuerwehrgrundstücks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfordern.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, liegt 6 km westlich der Stadtmitte Braunschweigs am östlichen Rand des Stadtteils Timmerlah. Im Norden wird die Fläche von der Timmerlahstraße (Landesstraße L 473) begrenzt. Im Westen befinden sich Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche des Geltungsbereichs A umfasst ca. 1,22 ha.

Im Geltungsbereich A soll zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien die Ansiedlung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und den erforderlichen Stellplätzen zugelassen werden. Der Bebauungsplan TI 30 setzt dafür ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest. Ferner soll die Errichtung eines Neubaus für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah ermöglicht werden. Der Bebauungsplan TI 30 setzt hierfür eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest.

Die beiden Baugrundstücke werden durch einen 10,0 m breiten Pflanzstreifen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Die im Geltungsbereich A zulässige Grundfläche beträgt ca. 0,64 ha.

Der SB-Markt und die Feuerwehr werden über die Timmerlahstraße erschlossen. Dabei handelt es sich bisher um eine Landesstraße. Für die Realisierung der Planung ist ein Umbau der Straße erforderlich (Gehweg, Beleuchtung, Geschwindigkeitsbremse, Linksabbiegespur). Die in diesem Rahmen zu fällenden Straßenbäume werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Der Straßenabschnitt, der der Erschließung der beiden Bauvorhaben dient, geht nach Abschluss der Planung in die Straßenbaulast der Stadt Braunschweig über.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zugelassen und nicht auf den Baugrundstücken kompensiert werden, werden Ausgleichsflächen in der Feldflur östlich der Baugrundstücke und am Fuhsekanal festgesetzt (Geltungsbereiche B und C). Die Ausgleichsfläche östlich der Baugrundstücke (Geltungsbereich B) dient dabei im Besonderen der Kompensation des Verlustes von Lebensraum für geschützte Tierarten (Feldhamster, Feldlerche).

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Ortsteil Timmerlah benötigt ein Angebot zur Nahversorgung, welches auch den beiden anderen nicht versorgten Stadtteilen im Stadtbezirk, Geitelde und Stiddien, dient. In Timmerlah steht kein alternativer, zentral gelegener Standort für einen SB-Markt zur Verfügung, der zu einer geringeren Inanspruchnahme von freier Landschaft geführt hätte. Die Flächen im rückwärtigen Bereich östlich der Kirchstraße zwischen Schülerweg und Timmerlahstraße sind durch öffentliche, kirchliche und private Nutzungen belegt und stehen deshalb nicht zur Verfügung (Freiflächen Grundschule und Kita, Sportplatz, Kirche mit Kapelle und Friedhof, Pfarrhaus mit Garten, privates Wohnhaus mit Garten). In der Vergangenheit gab es das Interesse eines Investors an einer Fläche an der Timmerlahstraße am westlichen Ortsrand. Dieser Standort scheiterte an der mangelnden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. In Bezug auf die Lage im Ort Timmerlah war er jedoch nicht besser zu bewerten als der nun in Rede stehende Standort. Auch hier wären Ackerflächen in Anspruch genommen worden. Die Ackerflächen südlich Schülerweg/östlich Wohnbebauung Hopfenanger sind nicht ausreichend erschlossen und hätten ebenfalls nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme

von freier Landschaft geführt.

Auch für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr besteht im Interesse der Sicherheit ein dringender Bedarf. Bei der Standortwahl sind die besonderen Anforderungen an die Lage im Ort, an eine optimale Verkehrserschließung mit separater Alarmausfahrt und an die Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück zu beachten. Ferner muss ein potentiell geeignetes Grundstück auch eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen. Unter den genannten Voraussetzungen steht in Timmerlah kein anderer Standort für eine Feuerwehr zur Verfügung.

Standortalternativen bestehen deshalb für beide Nutzungen nicht.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2015 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept, Stadt Braunschweig 2008

Gutachten

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle, 2012
- Kartierung von Feldhamster, Feldhase, Brutvögeln und Pflanzen, Planungsgemeinschaft LaReG GbR, 2014, Ergänzung 2015
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Krauss & Partner GmbH, 2014
- Schalltechnisches Gutachten „Geschäftshaus und Feuerwache Timmerlahstraße“, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2016
- Schalltechnisches Gutachten „Aufweitung Timmerlahstraße (L 473)“, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2016

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung hat sich im Wesentlichen auf das Plangebiet und ergänzend auf seine Umgebung bezogen, soweit diese von der Planung betroffen ist (Schall, Artenschutz). Sie basiert auf Gutachten und Prüfungen, die konkret für diesen Bebauungsplan erstellt wurden, sowie auf der Auswertung bereits für das Stadtgebiet von Braunschweig vorliegender Fachplanungen und Gutachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

- Landschaft/Erholung: s. Kap. 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Gesundheit: s. Kap. 4.5.5 Klima/Luft und Kap. 4.5.6 Lärm

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich A liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region Braunschweig-Hildesheimer-Lößbörde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans TI 30 sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, Europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete), keine Naturdenkmale und keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

Tiere

Die landwirtschaftlichen Flächen bieten Arten der freien Feldflur Lebensraum. Zur Ermittlung der Bestandssituation wurde im Jahr 2014 der Geltungsbereich A und seine nähere Umgebung auf Feldhamster, Feldhasen, Brutvögel der Offenlandschaft und auf gefährdete Pflanzenarten hin untersucht.

Feldhamster: Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans TI 30 stellt einen Lebensraum des gemäß FFH-Richtlinie und BNatschG streng geschützten Feldhamsters dar. Der Feldhamster ist in der Roten Liste des Landes Niedersachsen als „stark gefährdet“ eingestuft. In der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland ist er als „vom Aussterben bedroht“ aufgeführt.

Bei der Frühjahrskartierung 2014 wurde ein frisch belauener Bau einschließlich des zugehörigen Feldhamsters im Plangebiet festgestellt. Bei einer Nachkartierung im Frühjahr 2015 wurde kein Feldhamster festgestellt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass eine Wiederbesiedlung stattfindet.

Feldhase: Es wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhasen ge-

funden.

Brutvögel: Im Geltungsbereich A konnten während der Begehungstermine keine Brutreviere von Feldvögeln festgestellt werden. Brutverdacht für die gemäß BNatschG besonders geschützte Feldlerche besteht etwa 40 m nördlich und etwa 30 m südlich des Geltungsbereiches A.

Der Geltungsbereich A grenzt am Rand an die mit Bäumen bepflanzte Timmerlahstraße sowie an die Bebauung der Ortschaft Timmerlah an. Dies sind Strukturen, die von der Feldlerche in der Regel gemieden werden. Die Feldlerche ist in den Roten Listen des Landes Niedersachsen und der Bundesrepublik Deutschlands jeweils als „gefährdet“ eingestuft.

Im Umfeld des Geltungsbereiches A wurden weitere Brutvögel festgestellt, wie z.B. Grünfink, Klappergrasmücke. Diese Vögel unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz.

Sonstige: Weitere Arten der Ackerfauna wurden nicht festgestellt.

Pflanzen

Die Pflanzenstandorte des Geltungsbereichs A sind durch eine gute Nährstoffversorgung und frische Böden gekennzeichnet. Dementsprechend wird das Gebiet zu großen Teilen ackerbaulich genutzt. Teil des Geltungsbereichs A ist auch die in Richtung von Timmerlah zur Weststadt führenden Landesstraße L 473. Zwischen der L 473 und den landwirtschaftlichen Nutzflächen haben sich bis zu ca. 4 m breite Saumstreifen aus halbruderalen Gras-/Staudenfluren entwickelt. Für den gesamten Geltungsbereich A landschaftsbildprägend ist eine auf der Südseite der L 473 straßenparallel verlaufende Baumreihe. Diese wird in erster Linie von Winterlinden (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmessern überwiegend zwischen 50 und 70 cm geprägt.

Die Ackerflächen besitzen eine geringe, die halbruderalen Gras-/Staudenfluren eine mittlere und die Baumreihe eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Die Ackerflächen und die halbruderalen Gras-/Staudenfluren des Geltungsbereichs A sind gegenüber Veränderungen und Verlust weniger empfindliche Biotoptypen; die Baumreihe ist ein empfindlicher Biotoptyp.

Es wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Tiefland, auf der Ackerfläche festgestellt. Die festgestellten Arten setzen sich im Wesentlichen aus typischen einjährigen und mehrjährigen Ackerbeikräutern zusammen. Die meisten Pflanzenarten wurden mit Einzelfunden bzw. geringen Individuenzahlen verzeichnet. Acker-Fuchsschwanz trat in größeren Beständen auf. An der Timmerlahstraße befindet sich eine Baumreihe aus Winterlinden.

Landschaft/Erholung

Das Landschaftsbild ist durch großflächig mit Getreide bestellte Ackerflächen geprägt. Eine Gliederung durch Feldholzinseln oder Feldhecken existiert nicht. Das Landschaftserleben ist entsprechend eingeschränkt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches

Areal mit geringer Wertigkeit für Freizeit und Erholung.

Die Baumreihe an der Ortsverbindungsstraße zwischen Weststadt und Timmerlah ist in der ansonsten strukturarmen Landschaft prägend und für das Landschaftsbild und Landschaftserleben von besonderer Bedeutung. Einer der Bäume ist durch eine Vorschädigung in seiner Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit erheblich eingeschränkt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Durch die Planung gehen auf ca. 1,03 ha die vorhandenen Biotoptypen verloren. Auf davon ca. 0,7 ha versiegelten/bebauten Flächen gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren. Die Tier- und Pflanzenarten der Ackerlandschaft werden verdrängt und durch ein Artenspektrum der Siedlungsbiotope und des Siedlungsrandes ersetzt. Der Lebensraum eines Feldhamsters und zwei Reviere der Feldlerche gehen verloren.

Tiere

Feldhamster: Mit der Umsetzung der Planung wird der Lebensraum von Feldhamstern zerstört. Es ist auch nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich A vor Baubeginn durch Hamster erneut besiedelt wird. Aus diesen Gründen ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums erforderlich. Dieser wird in unmittelbarer Nähe im Geltungsbereich B gesichert. Auf einem ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstück (Gemarkung Timmerlah, Flur 2, Flurstück 177/2) wird eine 2.000 m² große, 10,0 m breite, streifenförmige Ackerbrache angelegt, in die als Initialmaßnahme Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Luzerne ausgebracht wird. Ein Umbruch der Fläche erfolgt höchstens einmal jährlich und mindestens alle vier Jahre.

Die Anlage der Ackerbrache erfolgt als vorgezogene Maßnahme (sog. CEF-Maßnahme = *measures that ensure the continued ecological functionality*) vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. vor dem Beginn sonstiger Baumaßnahmen. Die ökologische Funktionen der geschützten Lebensstätten des Feldhamsters bleiben somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vorhandene Habitatstrukturen sowie das Nahrungsangebot werden im Geltungsbereich B dauerhaft verbessert. Dadurch wird diese Fläche so aufgewertet, dass sie den Verlust des Lebensraums für Feldhamster ausgleichen kann. Die Fläche liegt in einem Bereich, in dem eine Ausbreitung des Feldhamsters in die umgebende freie Feldflur und die Existenz einer überlebensfähigen Population möglich sind. Sollte vor Baubeginn ein Hamster gefunden werden, so ist er – nach einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde – auf die vorbereitete Fläche im Geltungsbe-

reich B umzusiedeln. Diese Umsiedlung muss die jahreszeitlichen Lebenszyklen der Feldhamster beachten und deshalb vorzugsweise in der Zeit von April bis Ende Mai durchgeführt werden; alternativ kommt die Zeit von Ende August bis Mitte September in Betracht.

Brutvögel: Aufgrund der Abstandswahrung der Feldlerche zu Siedlungsgrenzen von etwa 80 m, verringert sich deren Lebensraum nach den Baumaßnahmen in einem 80 m-Puffer um die geplante Bebauung um insgesamt etwa 2,30 ha, womit die beiden Feldlerchenreviere nördlich und südlich der Planfläche verloren gehen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt jedoch nicht ein. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird die Fläche im Geltungsbereich B so hergerichtet, dass sie auch die Lebensraumansprüche der Feldlerche erfüllt.

Während der Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass die störungsempfindlichen Arten in dem zur Wohnbebauung angrenzenden Gehölz verdrängt werden. Dies betrifft vor allem Klappergrasmücke und Grünfink, die in ruhigere Gehölzbereiche innerhalb des Ortsteils Timmerlah ausweichen können. Diese Arten werden durch die Flächenumwandlung selbst wenig beeinträchtigt oder profitieren durch ihre dem Menschen angepasste Lebensweise davon.

Pflanzen

Im Zuge des Ausbaus der Timmerlahstraße müssen durch die Fahrbahnaufweitung drei Straßenbäume (Winterlinden) gefällt werden. Im westlichen Ausbauabschnitt wird ein durch eine Vorschädigung in seiner Vitalität und dauerhaften Entwicklungsfähigkeit erheblich eingeschränkter Baum ersetzt. Zwei Straßenbäume bleiben erhalten. Es werden sechs neue Winterlinden gepflanzt. Damit kann die orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe auf Dauer weiterhin Bestand haben.

Ferner werden die Bauflächen durch Anpflanzungen an allen Seiten mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt. Dabei wird der 10,0 m breite Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite durch eine vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit vorgelagerten Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren eine besonders strukturreiche Bepflanzung sicherstellen. Auf den Stellplatzflächen auf den Grundstücken werden Laubbäume gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen entsteht im Geltungsbereich A insgesamt ein vielfältiges Pflanzenvorkommen.

Ferner ist im Geltungsbereich C auf 4.500 m² heutiger Ackerfläche die Anlage einer Sukzessionsfläche vorgesehen. Da es sich um einen nährstoffreichen Standort handelt, der die Bildung von Dominanzbeständen einzelner Ruderalarten begünstigt, wird die Sukzession zunächst durch die Ansaat von Regio-Saatgut und die Anpflanzung von kleineren Gehölzgruppen auf 5 % der Fläche sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durch Mahd so gelenkt, dass arten- und strukturreichere Pflanzenbestände zu erwarten sind. Nach Ablauf der Pflegezeit bleiben die Flächen der freien Sukzession überlassen.

Landschaft/Erholung

Die Lage des Geltungsbereichs A am Siedlungsrand und Ortseingang erzeugt für den Standort des Vorhabens in der weithin offenen Feldflur eine hohe visuelle Empfindlichkeit. Um eine landschaftsbildgerechte Gestaltung und Einbindung des Vorhabens zu erreichen, werden die Bauflächen an allen Seiten durch Flächen für Anpflanzungen eingegrünt. Von besonderer Bedeutung ist dabei der 10,0 m breite Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite, der einen landschaftsgerechten Übergang in die freie Landschaft sicherstellt.

Im Geltungsbereich A besteht ein deutliches Gefälle von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. Dieser Geländeunterschied muss auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Im Süden und Südosten wird es deshalb einen Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geben. Dieser Geländeversprung darf in wechselnden Neigungen ausgebildet werden, jedoch an keiner Stelle steiler als 1:3. Damit und in Verbindung mit der hier zu pflanzenden vierreihigen Baum-/Strauchhecke mit vorgelagerten Saumzonen kann dieser Übergang in die freie Landschaft so gestaltet werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Feuerwehr braucht keinen Geländeausgleich in diesem Umfang, da das Gebäude kleiner ist und die Stellplätze für Mitarbeiter nicht auf gleicher Höhe liegen müssen. Auch sind im südlichen Grundstücksbereich Übungsflächen vorgesehen, die ebenfalls tiefer als das Gebäude liegen und geneigt sein können.

Die für das Landschaftsbild wichtige Baumreihe entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Weststadt und Timmerlah wird im Grundsatz erhalten. Entfallende Bäume werden ersetzt. Dabei sind geringfügige Änderungen der Baumstandorte erforderlich. Der Charakter als Straßenbaumreihe bleibt jedoch erhalten.

Die Planung hat bis auf den Aspekt Orts- und Landschaftsbild keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im betroffenen Bereich.

4.5.3 Boden

Bestandsaufnahme

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. ab.

Die Böden im Geltungsbereich A bestehen aus Parabraunerden im Übergang zu Pseudogley-Parabraunerden. Die Bereiche mit Pseudogley-Parabraunerde verfügen über eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und sind damit besonders schutzwürdig. Die Böden weisen außerdem eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und eine mittlere Bodenverschmutzungsempfindlichkeit auf.

Für die Fläche des SB-Marktes liegt eine Vorprüfung durch einen Bodengut-

achter vor (Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Krauss & Partner GmbH 2014). Für die Fläche der Feuerwehr wurde bisher keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Nach den Aufschlussresultaten der Bohrungen lagern im Baugrund des SB-Marktes oberflächlich minder tragfähige Mutterbodenschichten/Auffüllungen mit schwach tonigen bis tonigen Schluffe (Geschiebelehme) mit unterschiedlichen Sandanteilen. In den bindigen Schichten sind lokal Sandlagen bzw. lokale Sandlinsen eingeschaltet.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung des Bodens von 70 % der Baugrundstücksflächen zu. Weitere Versiegelungen entstehen durch den Ausbau der Timmerlahstraße. Diese Versiegelungen (ca. 0,7 ha) führen zu dem Verlust des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen. Boden ist nicht vermehrbar und kann deshalb nicht ersetzt werden. Im Zuge der Begrünungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen werden die davon betroffenen Flächen durch Extensivierung bzw. Bepflanzungen so aufgewertet, dass dort die Bodenfunktionen unterstützt und verbessert werden. Damit können die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung muss das Geländegefälle auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Es werden deshalb Bodenbewegungen in größerem Umfang erforderlich. Der Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf jedoch an keiner Stelle mit einer Neigung steiler als 1:3 ausgeführt werden.

Der Geltungsbereich A liegt im 105 m-Sicherheitsradius um Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Geltungsbereich A ist auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Flächenaufzeichnung). Der jeweilige Bauherr hat mit der Gefahrenerforschung auf Kampfmittel (Sondierung und Bergung) eine Fachfirma zu beauftragen.

Für den Geltungsbereich B besteht ebenfalls der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Vor dem Beginn von Pflanz- und anderen Erdarbeiten sind hier ebenfalls Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Wird die Planung nicht verwirklicht, bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand mit ihrem Standortpotential erhalten.

4.5.4 Wasser

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich A liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist gering. Zusammenhängende Grundwasserstände wurden bei einer Bodenuntersuchung (Krauss & Partner, 2014) nicht angetroffen. Schichtenwasser wurde in einer Tiefe von 5,70 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

Aufgrund der oberflächennah anstehenden, schwach wasserdurchlässigen tonigen Schluffe (Geschiebelehme) können Stauwasserstände und Schichtenwasserstände insbesondere nach intensiven Niederschlägen auftreten.

Das hier anfallende Niederschlagswasser verdunstet und versickert auf der landwirtschaftlichen Fläche. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer erfolgt nicht.

Der Boden verfügt nur über eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit. Die vorhandenen bindigen Geschiebelehme können zwar größere Wassermengen speichern, aber nicht durchlassen. Die Flächen sind deshalb als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Regenwasserversickerung gemäß dem Merkblatt ATV-DVWK – A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung nicht geeignet.

Beidseitig der Timmerlahstraße sind Straßenseitengräben vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen. In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Die Gräben haben keine besonders bedeutsamen gewässerökologischen Funktionen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Wesentliche negative Änderungen der Grundwassersituation sind aufgrund der bereits im Bestand stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers nicht zu erwarten.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind Regenrückhaltemaßnahmen auf den Baugrundstücken erforderlich (Regenrückhaltebecken, Rigolen o.ä.). Da kein Anschluss an einen Regenwasserkanal möglich ist, müssen die Maßnahmen so bemessen sein, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig verdunstet bzw. versickern kann. Damit kann der

Funktionsverlust der bisher offenen Bodenflächen für die Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers reduziert werden.

Die Straßenseitengräben der Timmerlahstraße müssen im Zuge des Straßenausbaus teilweise verrohrt und teilweise in geänderter Lage neu verlegt werden. Ihre Entwässerungsfunktion bleibt dabei erhalten. Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt wie bisher in den straßenbegleitenden Mulden. Die an der nördlichen Fahrbahnhälfte vorhandene Mulde muss teilweise aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Straßenaufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Mulden auf der Nordseite. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein Kiesbett gelegt werden.

4.5.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zu den weiträumigen Freiflächen im Bereich des südwestlichen Stadtgebietes. Diese Flächen werden im Stadtklimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) als Freiflächen mit sehr hoher Ausgleichfunktion beschrieben.

Das Gebiet weist eine neutrale bioklimatische Belastung auf.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen bzw. -bereichen. Um diese Effekte zu minimieren, ist die Anpflanzung von Laubbäumen und Laubstrauchgehölzen vorgesehen.

Mit der Anlage eines Gehweges einschließlich Beleuchtung wird die fußläufige Erreichbarkeit des SB-Marktes sichergestellt und somit die Nahversorgungsfunktion unterstützt. Es sind weder eine nennenswerte Steigerung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen noch eine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

4.5.6 Lärm

Für die Ermittlung der heutigen und der künftigen Lärmsituation wurden zwei schalltechnische Gutachten erstellt („Geschäftshaus und Feuerwache Timmerlah“, „Aufweitung Timmerlahstraße“, Goritzka Akustik, 2016).

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm Timmerlahstraße

Der Geltungsbereich A und die angrenzende Wohnbebauung werden durch Verkehrslärm der Timmerlahstraße belastet. Die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie das Ortsschild befinden sich an der östlichen Grenze des Grundstücks Timmerlahstraße 113. Östlich dieses Ortsschildes ist eine Geschwindigkeit von 80 km/h zulässig. Westlich dieses Ortsschildes ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten. Der Untersuchung wurden die Verkehrsannahmen des Verkehrsmodells der Stadt Braunschweig für das Prognosejahr 2025 zu Grunde gelegt (WVI GmbH Braunschweig, 2016).

Die angrenzende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Demnach sind folgende Werte für die Beurteilung der Lärmsituation maßgeblich:

- Orientierungswerte der DIN 18005: 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts für Verkehr (bzw. 40 dB(A) nachts für andere Lärmquellen).
- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts
- Sanierungswerte nach VLärmSchR97: 67 dB(A) tags/ 57 dB(A) nachts
- „Gesundheitswerte“ bzw. Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV: 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts).

Auf den am nächsten liegenden Wohngrundstücken Timmerlahstraße 113 und Hopfenanger 3 werden Lärmbelastungen von 58,1 dB(A) bis 65,5 dB(A) am Tag und 49,3 dB(A) bis 56,8 dB(A) in der Nacht erreicht.

Damit werden die Orientierungswerte am Tag um 3,1 dB(A) bis 10,5 dB(A) überschritten. In der Nacht werden diese Werte um 4,3 dB(A) bis 11,8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden am Tag um bis zu 6,5 dB(A) überschritten und in der Nacht um bis zu 7,8 dB(A).

Die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

Sonstige Lärmquellen

Bis auf zeitweise Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind im Geltungsbereich A und dessen näherer Umgebung keine Lärmquellen zu verzeichnen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten. Die allgemein zu erwartende Verkehrszunahme auf der Timmerlahstraße gemäß Verkehrsmodell für das Prognosejahr 2025

ist in der Beschreibung der Bestandssituation bereits berücksichtigt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Verkehrslärm Timmerlahstraße

Durch den SB-Markt ist mit einem Kundenaufkommen von 700 Kunden pro Tag zu rechnen. Ein Teil dieser Kunden wird zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV zu dem SB-Markt gelangen. Von den mit Pkw anfahrenden Kunden wird es sich mit einem deutlichen Anteil um Kunden handeln, die im Rahmen ohnehin vorgenommener Fahrten (Arbeitsstelle, Innenstadt etc.) den SB-Markt zum Einkaufen anfahren. Es sind jedoch auch gegenüber dem heutigen Verkehrsgeschehen zusätzliche Fahrten zu dem SB-Markt anzunehmen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Einfachheit angenommen, dass alle 700 Kunden zusätzlich zu dem heutigen bzw. für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen mit dem Pkw das SB-Markt-Grundstück anfahren. Es werden somit 1.400 Pkw-Fahrten pro Werktag unterstellt.

Ferner sind 7 Lkw zur Anlieferung zu erwarten, damit 14 Lkw-Fahrten pro Werktag.

Im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes wird ein Umbau der Timmerlahstraße erforderlich. Insbesondere wird ein Linksabbiegestreifen mit Mittelinsel angelegt. Dadurch verschieben sich Bankett und Entwässerungsmulde mit Baumpflanzungen nach Süden. Ferner wird ein Gehweg angelegt.

Der Ausbau des Linksabbiegestreifens ist ein baulicher Eingriff. Dabei wird der Linksabbiegestreifen jedoch im Wesentlichen nur durch eine geänderte Markierung und eine Mittelinsel hergestellt. Des Weiteren wird die Fahrbahn gegenüber der heutigen Lage je Fahrtrichtung um bis zu 1,65 m nach außen verlegt. Die Ausbaulänge beträgt insgesamt ca. 103 m.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde sicherheitshalber davon ausgegangen, dass diese Änderung des Straßenverlaufes als „erheblicher baulicher Eingriff“ im Sinne der 16. BImSchV einzustufen ist. Es wurde deshalb untersucht, ob in schalltechnischer Hinsicht eine „wesentliche Änderung“ aufgrund eines „erheblichen baulichen Eingriffs“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen ist. Die Erhöhung des Lärmpegels ist dabei nur von Bedeutung, wenn sie auf den erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist.

Die Beurteilungspegel an den am stärksten betroffenen Wohngrundstücken Timmerlahstraße 113 und Hopfenanger 3 nach dem Umbau der Timmerlahstraße betragen zwischen 57,7 dB(A) und 63,9 dB(A) am Tag und zwischen 48,9 dB(A) und 55,2 dB(A) in der Nacht. Es werden damit an allen untersuchten Beurteilungspunkten Reduzierungen der Lärmimmissionen erreicht. Diese Reduzierungen betragen - 0,4 dB(A) bis - 2,6 dB(A) am Tag und - 0,3 dB(A) bis - 2,6 dB(A) in der Nacht.

Die Reduzierungen sind durch die Reduzierung der Geschwindigkeit von

80 km/h auf 50 km/h bedingt (Verlegung der Ortstafel an die Ostgrenze der Umbaustrecke).

Insgesamt ist festzustellen, dass keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen ist:

- An keinem Beurteilungspunkt tritt eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) auf.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich nicht auf ≥ 70 dB(A) am Tag.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich nicht auf ≥ 60 dB(A) in der Nacht.

Somit entsteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV.

Es werden zwar wie in der Bestandsituation die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz“ überschritten, die für die Abwägung in der Bauleitplanung zunächst maßgeblich sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den SB-Markt führt jedoch nur zu einem Pegelanstieg um ca. 0,3 dB(A), der durch die Reduzierungen aufgrund der geringeren Geschwindigkeiten kompensiert wird. Insgesamt ist demnach trotz der Einrichtung des SB-Marktes gegenüber der Bestandsituation aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung eine Verbesserung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr zu erwarten. Da auch künftig die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ eingehalten werden, sind auch aus Gründen der allgemeinen Gesundheitsvorsorge keine Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Der durch die Feuerwehr entstehende zusätzliche Straßenverkehr durch Mitarbeiter ist zu vernachlässigen. Solche geringfügigen Veränderungen sind in der allgemeinen Verkehrsprognose 2025 pauschal enthalten. Für Alarmausfahrten gelten gesonderte Regeln (s.u.).

SB-Markt und Feuerwehr

Neben der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Rahmen der Baugenehmigungen für den SB-Markt und für die Feuerwehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen. Die TA Lärm sieht für Allgemeine Wohngebiete wie die DIN 18005 für gewerblichen Lärm einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Aufgrund der höheren Anforderungen der TA Lärm (Ruhezeitenzuschläge) wurde zur Beurteilung die TA Lärm verwendet.

Für den SB-Markt erfolgte die schalltechnische Untersuchung auf Basis einer Betriebszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, der Annahme von 700 Kunden am Tag und 7 Lkw am Tag. Untersucht wurden die Warenanlieferung, die Stellplatzanlage für die Kunden, eine Einkaufswagen-Sammelbox sowie die Kühl- und Lufttechnik. Dabei wird auch eine teilweise Anlieferung in der Ruhezeit bzw. in der Nachtzeit sowie das Abfahren von Kunden nach 22:00 Uhr berücksichtigt.

Es wird auch unterstellt, dass alle 700 Kunden mit dem Pkw zu dem SB-Markt kommen, obwohl in der Realität ein Teil der Kunden auch zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV zu erwarten ist.

Das geplante Feuerwehrgrundstück ist für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah vorgesehen und entsprechend bemessen. Hier herrscht demnach nur zu Ausbildungs- und Übungszwecken sowie im gelegentlichen Einsatzfall Betrieb. Die Nutzung ist nicht zu vergleichen mit einem dauerhaften Betrieb einer regulären Feuerwehrrunde (z. B. Hauptwache Feuerwehrstraße).

Für die Feuerwehr erfolgte die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Ausbildungs- und Übungszeiten (Jugendfeuerwehrausbildung und Feuerwehrausbildung) und der üblicherweise dabei entstehenden Geräusche (Fahrbewegungen, Gerätschaften wie Kompressor, Pumpe) sowie der Nutzung der Stellplatzanlage. Dabei sind auch Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt, da die Erwachsenenbildung häufig abends stattfindet.

Die Einsatzfahrten sind dabei nicht zu berücksichtigen. Diese fallen unter besondere Regelungen der TA Lärm, Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“. Sollten größere Veranstaltungen geplant sein (z.B. Jahreshauptversammlung o.ä.), die mit einer höheren Geräuschentwicklung verbunden sind, so wären diese gemäß TA Lärm als „seltenes Ereignis“ (an nicht mehr als 10 Kalendertagen) möglich.

Bei gemeinsamer Betrachtung von SB-Markt und Feuerwehr werden Beurteilungspegel von 49,5 dB(A) bis 53,3 dB(A) am Tag und von 33,3 dB(A) bis 39,5 dB(A) in der Nacht erreicht. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Beurteilungspunkten unterschritten werden.

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm auch abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um mehr als 30 dB(A) am Tag und um mehr als 20 dB(A) in der Nacht nicht auftreten. Für diese Einzelpunktberechnung wurde für den Beurteilungszeitraum Tag das Entspannungsgeräusch einer Lkw-Druckluftbremse und für den Beurteilungszeitraum Nacht das Zuschlagen einer Pkw-Kofferraumtür berechnet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert um 30 dB(A) am Tag oder um 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Die Zu- und Abfahrt von den Grundstücken des SB-Marktes und der Feuerwehr erfolgt unmittelbar auf die Timmerlahstraße. Somit ist direkt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr gegeben. Nach den Regelungen der TA Lärm ist bei einer solchen Situation der Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen nicht zu berücksichtigen (kein „anlagenbedingter Verkehr“).

Im Bebauungsplan müssen deshalb keine Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der Feuerwehr oder des SB-Marktes einschließlich des an- und abfahrenden Verkehrs festgesetzt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist ergänzend im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen. Sofern Einzelheiten der dann konkret geplanten Gebäudes und Nutzungen auf den Grundstücken von den im Gutachten getroffenen

Annahmen abweichen (z.B. Lüftungstechnik) und dadurch Schallschutzauf-lagen erforderlich werden, so werden diese Auflagen Bestandteil der Baue-nehmung.

Lärmpegelbereiche

An den geplanten Gebäuden (Feuerwehr und SB-Markt) ergeben sich durch den Straßenverkehr Immissionspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Bauflächen innerhalb des Lärmpe-gelbereiches (LPB) IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Bebau-ungsplan wird festgesetzt, dass entsprechend diesen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch die Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können in Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Büroräume eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtun-gen (z.B. Lüftungseinrichtungen) erhalten. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gesichert werden. Im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen kann hiervon abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Insgesamt können mit Realisierung der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz (Stand: November 2014) enthält für das Plangebiet keine Ein-träge. Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebe-nen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten. Es ist grundsätzlich § 14 Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz (Meldungspflicht bei Bodenfunden) zu beachten.

4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) und

der lokalen Klimasituation.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen als Fläche oder Maßnahme auszugleichen. In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Besonders schwerwiegend sind dabei die Bebauung/Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Zerstörung von Lebensräumen für Tierarten des Offenlandes durch Umnutzung bisheriger Ackerflächen für die Bauflächen. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe wurde auf der Basis des sogenannten Osnabrücker Modells mit einer ergänzend qualitativ-beschreibenden Methode vorgenommen. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die im Folgenden genannten Maßnahmen werden die Eingriffsfolgen vor allem in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft verringert. Über die beschriebenen Wechselwirkungen ergeben sich daraus auch positive Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft. Alle im Folgenden genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes auch positiv auf den Menschen aus.

- Erhalt von zwei Bäumen der prägenden Baumreihe zusammen mit dem offenen Straßenseitengraben auf der Südseite der Timmerlahstraße und Neupflanzung von sechs großkronigen Bäumen als Ersatzpflanzungen für vier entfallende Straßenbäume.
- Innere Durchgrünung der Grundstücksflächen und Begrünung der Stellplatzanlagen mit integrierten, gliedernden Baumstandorten unter Beachtung standardisierter Mindestanforderungen für die Ausbildung der Baumstandorte.
- Orts- und landschaftsbildgerechte Eingrünung der Bauflächen mit Laubgehölzsträuchern in der Ansicht von der Timmerlahstraße und mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke in der Ansicht von Westen.

- Orts- und landschaftsbildgerechte Eingrünung der Bauflächen mit einer mindestens vierreihigen Baum-/Strauchhecke aus Laubgehölzen sowie mit einer vorgelagerten Saumzone aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Übergang in die Feldflur.
- Landschaftsgerechte Ausbildung der durch den Reliefverlauf erforderlichen Geländeaufhöhung im Übergang zum natürlichen Relief der Feldflur durch eine Böschungsneigung nicht steiler als 1:3 zur Vermeidung wahrnehmbarer landschaftsfremder Böschungsansichten.
- Sammlung von Niederschlagswasser und offene Regenrückhaltung.
- Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzenarten sowie regional angepasstem Saatgut.

Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der für das Plangebiet ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan TI 30 wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Geltungsbereich A zwar verringert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis.

Durch die Planung gehen auf ca. 1,03 ha hauptsächlich weniger empfindliche Biotoptypen sowie vier Bestandsbäume (drei Großbäume und ein noch jüngerer, stark vorgeschädigter Baum) verloren. Auf ca. 0,7 ha davon führt die Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushalts. Die Tier- und Pflanzenarten der Ackerlandschaft werden verdrängt und durch ein Artenspektrum der Siedlungsbiotope und des Siedlungsrandes ersetzt. Der Lebensraum eines Feldhamsters und zwei Reviere der Feldlerche gehen verloren, so dass auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan deshalb zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Geltungsbereichen B und C folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest:

Im Geltungsbereich B werden Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere dem besonderen Artenschutz dienen. Hier soll eine Ackerbrache entwickelt werden, die besonders den Lebensraumansprüchen des Feldhamsters und der Feldlerche dient. Dafür sind eine entsprechende Ansaat (Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Luzerne) sowie eine angepasste Bewirtschaftung (Umbruch höchstens einmal im Jahr mit Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche) erforderlich. Mit diesen Maßnahmen auf der 2.000 m² großen Fläche werden die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben, ausgeglichen. Die Fläche schafft durch Aufwertung einen höherwertigen Lebensraum, so dass der mit der Planung entfallende Lebensraum ersetzt wird. Ferner wirkt sich die Maßnahme mit der Extensivierung der landwirtschaftli-

chen Nutzung positiv auf die Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen und durch den Blühaspekt der Ackerbrache positiv auf das Landschaftsbild aus.

Mit den Maßnahmen in Geltungsbereich B kann eine Teilkompensation erreicht werden. Für die verbleibenden erheblichen Eingriffsfolgen werden Maßnahmen in Geltungsbereich C am Fuhsekanal festgesetzt. Hier soll die bisherige Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt werden. Neben einer entsprechenden Ansaat mit einem standortangepassten Regio-Saatgut sind punktuelle Initialpflanzungen mit standortangepassten Gehölzen wie Winter-Linde, Flatter-Ulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Hasel vorgesehen. Die regionale Herkunft der Gehölze ist zu beachten. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind die gehölzfreien Bereiche über einen Zeitraum von drei Jahren dreimal jährlich zu mähen. Anschließend bleibt die Fläche der freien Sukzession überlassen. Mit diesen Maßnahmen auf der 4.500 m² großen Fläche werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben und noch nicht durch Maßnahmen in Geltungsbereich B kompensiert werden, ausgeglichen. Die Fläche liegt im Bereich der Niederung am Fuhsekanal. Es besteht das Ziel einer landschaftsökologischen Aufwertung dieses Raumes. Es wurden in diesem Sinne bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben verwirklicht. Die Fläche im Geltungsbereich C fügt sich in die Gesamtkonzeption für diesen Raum ein und vervollständigt dessen Umsetzung.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten, Saatgutmischungen und Zeiträumen für die Herstellung sowie eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Damit soll erreicht werden, dass die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff entwickelt werden. Die im Geltungsbereich B vorgesehene Fläche für den besonderen Artenschutz ist dabei bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder sonstiger Bauarbeiten herzurichten, damit ohne Unterbrechung der erforderliche Lebensraum zur Verfügung steht. Sollte vor Baubeginn noch ein Feldhamstervorkommen festgestellt werden, so müssten die Tiere auf die neue Fläche umgesetzt werden.

Für die Ansaat im Geltungsbereich B ist Regio-Saatgut für Arten der Feldflur zu verwenden. Für die Ansaat im Geltungsbereich C ist Regio-Saatgut des Typs „Regelsaatgutmischung Regio Grundmischung des Ursprungsgebiets UG 06“ zu verwenden. (s. Anmerkungen zum Thema Regio-Saatgut in Kap. 5.7.2). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass nur standortangepasstes Saatgut verwendet wird, welches die Erreichung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Planungsziele sicherstellt.

Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C sind die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung der Baumaßnahmen einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich A sowie zur Biotop- und Habitatentwicklung auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C gegenüber. Mit diesen Maßnahmen werden in dem vom Eingriff betroffenen Raum die Lebensraumfunktionen durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen aufgewertet, die Lebensraumsprüche der Feldhamster und der Feldlerche sind darin in besonderer Weise berücksichtigt. Den Belangen des besonderen Artenschutzes (FFH-Richtlinie) kann bei Bedarf durch die Umsiedlung von Feldhamstern in einen Ersatzlebensraum im Geltungsbereich B entsprochen werden. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grün- und Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A, B und C entgegen, die dort durch Begrünung und Aufgabe/ Extensivierung bestehender Nutzungen zu erwarten ist. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch die Aufgabe/Extensivierung bestehender Nutzungen auf Flächen für Anpflanzungen und Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A, B und C kann dort das Grundwasserneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Aspekten (Ausschluss stofflicher Belastungen) verbessert werden. Durch geeignete technische Rückhaltemaßnahmen kann der erhöhte Oberflächenabfluss auf ein verträgliches Maß reduziert werden (Vermeidung von Überschwemmungen bzw. von Überlastungen von Gewässern). Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch den Erhalt und die Entwicklung klimatisch und lufthygienisch wirksamer Gehölzstrukturen im Geltungsbereich A auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Eingrünung mit Gehölzen und durch die Beschränkung der zulässigen Geländeneigung im Böschungsbereich auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Mit der Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Geltungsbereich A sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gel-

tungsbereichen B und C sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Laubgehölze tragen zu einer Verbesserung der lokalen Luftqualität bei. Der SB-Markt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle und wird fußläufig gut erreichbar sein. Damit können Verkehrsemissionen teilweise vermieden werden.

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

Die Stadt Braunschweig hat das Ziel, bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990) den Ausstoß von Treibhausgasen um 40 % zu senken. Von daher sollten Neubauten möglichst ohne fossile Energieträger auskommen. Bei einem SB-Markt wird viel Energie für die Lebensmittelkühlung benötigt. Die anfallende Abwärme sollte zur Heizung und Klimatisierung des Gebäudes genutzt werden, ein Verfahren, dass Verbrauchermärkte schon seit Jahren einsetzen.

Eine Nutzung von erneuerbaren Energien ist anzustreben. Der Bebauungsplan lässt Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen zu.

4.6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB), Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Die Planung lässt die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen zu. Diese Inanspruchnahme bisher freier Landschaft ist nicht vermeidbar, da es sich bei den geplanten Nutzungen um Angebote der Daseinsvorsorge handelt, die in Timmerlah dringend benötigt werden und keine Standorte innerhalb des bereits besiedelten Bereiches zur Verfügung stehen.

4.6.6 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Durch die Zulässigkeit der Installation von Photovoltaikanlagen bzw. solarthermischen Anlagen wird die Voraussetzung geschaffen, den Anteil erneuerbarer Energien im Stadtgebiet zu erhöhen. In Verbindung mit der Nutzung der Abwärme von der Lebensmittelkühlung könnte der SB-Markt ohne fossile

Energieträger klimatisiert werden. Das Vorhaben kann somit bei entsprechender Ausnutzung der technischen Möglichkeiten den Klimaschutzzielen der Stadt Braunschweig dienen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Auswirkungen der Planung werden durch die Fachbehörden im Rahmen ihrer üblichen Aufgabenerfüllung überwacht (z.B. Lärm). Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sofern eine Umsetzung von Hamstern von der Fläche im Geltungsbereich A in den Geltungsbereich B notwendig ist, so ist ein Monitoring der Umsetzungsfläche nach einem, nach drei und nach fünf Jahren erforderlich.

4.8 Zusammenfassung

Planung: Am Südöstlichen Ortsrand von Timmerlah sollen ein Gebäude für die Feuerwehr und ein SB-Markt entstehen. Bei den künftigen Bauflächen handelt es sich heute um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Flächen werden an allen Seiten eingegrünt.

Mensch und Gesundheit: Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in Bezug auf Landschaft/Erholung und Lärm betroffen (s.u.).

Tiere, Pflanzen, Landschaft: Bei der von der Bebauung betroffenen Fläche im Geltungsbereich A handelt es sich heute um eine intensiv genutzte Ackerfläche. An der Timmerlahstraße befinden sich orts- und landschaftsbildprägende Straßenbäume.

Die Planung sieht im Geltungsbereich A an den äußeren Grenzen der Bauflächen Flächen für Anpflanzungen vor. Hier sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die zu erwartende Böschung am Süd- und Ostrand des Grundstücks des SB-Markts ist landschaftsgerecht zu modellieren. Ferner sind als Ersatz für entfallende Straßenbäume an der Timmerlahstraße neue Straßenbäume zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind durch Laubbäume zu gestalten. Dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere in das Landschaftsbild reduziert.

Der Geltungsbereich A ist ein Lebensraum für Tiere der Feldflur, insbesondere für den Feldhamster und im weiteren Umfeld für die Feldlerche. Im Geltungsbereich B wird eine Ausgleichsfläche vorrangig für Artenschutzmaßnahmen gesichert. Diese Fläche soll als Ackerbrache hergerichtet und extensiv bewirtschaftet werden. Sie dient damit der Schaffung eines aufgewerteten Lebensraums für Feldhamster und Feldlerchen.

Im Geltungsbereich C werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffsfolgen gesichert. Die bisherige Ackerfläche soll mit einer standortangepassten Einsaat und punktuellen Gehölzpflanzungen als Initial für die im Weiteren natürliche Sukzessionsentwicklung hergestellt werden.

Boden: Die Böden im Geltungsbereich A besitzen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Planung führt auf den künftig bebauten Flächen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Insbesondere für den SB-Markt sind größere Bodenbewegungen und Änderungen des natürlichen Gefälles zu erwarten. In den Pflanzstreifen am Rande des Geltungsbereichs A sowie in den Geltungsbereichen B und C werden durch die Extensivierung die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt.

Wasser: Die Grundwasserneubildungsrate ist gering, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering ist. Auf den Grundstücken sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Die Straßenseitengräben in der Timmerlahstraße müssen teilweise verrohrt werden.

Klima/Luft: Das Plangebiet gehört zu den weiträumigen Freiflächen mit sehr hoher Ausgleichsfunktion im südwestlichen Stadtgebiet und weist eine neutrale bioklimatische Belastung auf. Die Bebauung führt zu kleinklimatischen Veränderungen, wie z.B. verstärkte Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Die geplanten Anpflanzungen mindern diese Effekte. Die Erhöhung der Luftschadstoffemissionen durch den zusätzlichen Verkehr ist nicht erheblich und führt nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte.

Lärm: Der Umbau der Timmerlahstraße, der SB-Markt und die Feuerwehr führen nicht zu Überschreitungen der zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte bzw. Richtwerte. Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Zu Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse im SB-Markt und im Feuerwehrgebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Fazit: Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die genannten Maßnahmen minimiert und im Sinne der Eingriffsregelung weitgehend ausgeglichen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für den SB-Markt benötigte Fläche wird als "Sondergebiet Nahversorgung" festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Dabei darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m² nicht überschritten werden. Da es sich bei dem Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur ein Gebäude vorgesehen ist, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ), die die jeweilige Verkaufsfläche in Bezug zur Grundstücksgröße setzen würde, nicht erforderlich. Der Anteil an der Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mindestens 70 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen, um sicherzustellen, dass der SB-Markt der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Für den geplanten SB-Markt wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2015). Neben der in Kapitel 2.1 beschriebenen Untersuchung der Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde geprüft, ob es sich bei dem geplanten SB-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO handelt. Dieser Einzelhandelsbezogene Prüfung wurde durch eine städtebauliche Prüfung ergänzt.

Gemäß der Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO ist ab 1.200 m² BGF zunächst von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO nicht vorliegen. Der Bebauungsplan setzt keine Bruttogeschossfläche fest. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen ermöglichen jedoch eine Überbauung mit ca. 1.700 m² BGF. Deshalb ist untersucht worden, ob Anhaltspunkte für eine betriebliche oder städtebauliche Atypik gemäß § 11 (3) Satz 4 BauNVO vorliegen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass schädliche Auswirkungen i.S. von § 11 (3) BauNVO nicht vorliegen. Es handelt sich bei dem geplanten SB-Markt somit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Zu dieser Einschätzung führen folgende Gründe:

- Das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche 2010 der Stadt Braunschweig stellt für den Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien einen Mangel an Nahversorgungsangeboten und damit einen erhöhten Handlungsbedarf fest. Für Timmerlah wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes angestrebt.
- Der geplante SB-Markt dient der Nahversorgung. Sein Einzugsgebiet befindet sich überwiegend in Timmerlah sowie in Geitelde und Stiddien, die Bestandteil des Stadtbezirkes sind. Er befindet sich in der Nähe zu Wohngebieten und ist innerhalb Timmerlahs fußläufig gut erreichbar (max. 750 m-Radius). Mit der nur 50 m entfernten Haltestelle Hopfenanger ist eine ÖPNV-Anbindung für weniger mobile Bevölkerungsgruppen

gewährleistet. Auch für Kfz-Verkehr ist er aus dem Einzugsgebiet gut erreichbar.

- Der Bebauungsplan sichert die Nahversorgungsfunktion über einen Mindestanteil von 70 % der Gesamtverkaufsfläche, die durch die Verkaufsfläche für Lebensmittel (Food) belegt werden muss.
- Darüber hinaus sind auch andere Waren eines SB-Marktes der Nahversorgung zuzurechnen. Es handelt sich dabei um Waren des täglichen Bedarfs, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels zum Kernsortiment gehören, wie z.B. Drogeriewaren, Hygiene- und Pflegeartikel, Kosmetik, Reinigungs- und Waschmittel sowie Tiernahrung. Der Anteil dieser Warengruppen (Nonfood I) an der Gesamtverkaufsfläche durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter beträgt ca. 13 %. Darüber hinaus werden in Lebensmitteldiscountern häufig weitere Artikel angeboten, die nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind (sogenannte Aktionswaren, wie z.B. Haushaltswaren, Elektrowaren, Bekleidung). Der Anteil dieser Warengruppen (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter beträgt ca. 12 %.

Die genannte Auswirkungsanalyse hat die Betriebsform des vorgesehenen Betreibers für den SB-Markt konkret untersucht. Dieser Betreiber liegt mit einer hohen Anzahl an Artikeln (über 3.500) deutlich über dem Durchschnitt anderer Lebensmitteldiscounter (ca. 2.100 Artikel). Dabei beträgt der Nonfood II-Anteil bei diesem Betreiber deutlich unter 10 % der Verkaufsfläche, so dass die Nahversorgungsfunktion noch größer ist, als bei sonstigen typischen Lebensmitteldiscountern. Da die Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Nonfood I und Nonfood II-Sortimente keine messbaren Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche festgestellt hat, wird im Bebauungsplan davon abgesehen, die betreiberspezifischen Anteile für Nonfood I und Nonfood II Sortimente konkret festzusetzen. Auch im Falle eines Betreiberwechsels mit geänderter Sortimentsstruktur soll hier ein typischer Lebensmitteldiscounter oder sonstiger Lebensmittelmarkt zulässig sein, sofern die festgesetzte Mindestverkaufsfläche für Lebensmittel und die Gesamtverkaufsfläche eingehalten wird.

- Geht man von einer nach der überbaubaren Grundstücksfläche möglichen Geschossfläche von ca. 1.700 m² und von einer Verkaufsfläche von 1.200 m² aus, so liegt der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche bei 70 %. Bei einer Betrachtung der konkreten Planung des Investors bzw. des Betreibers liegt der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche sogar nur bei 68 %. Üblicherweise ist als Merkmal für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Anteil von 75 % anzusetzen (BverwG 4.C10.04 vom 24.11.2005, RN 4). Somit liegt der geplante Markt unterhalb der für großflächige Einzelhandelsbetriebe üblichen Ausnutzungsziffern.
- Insgesamt sind keine Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO auf die infrastrukturelle Infrastruktur, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Braunschweig und in der Gemeinde Vechelde zu erwarten.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten (s. Kap. 4).
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die geplante 10,0 m breite Eingrünung reduziert und sind somit im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO insgesamt nicht in relevantem Maße zu erwarten.
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch geeignete Ausgleichs und Artenschutzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C ausgeglichen und sind somit im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO insgesamt nicht in relevantem Maße zu erwarten.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr

Die für den Neubau des Feuerwehrgebäudes benötigte Grundstücksfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Fläche liegt gut erschlossen an der Timmerlahstraße. Durch die Lage zwischen dem letzten Wohngebäude und dem Grundstück für den SB-Markt wird erreicht, dass die Alarmausfahrt nicht durch ein- und ausbiegenden Verkehr vom Gelände des SB-Marktes gestört wird. Das Grundstück ist so bemessen, dass die Alarmausfahrt und die Ein- und Ausfahrt für die Mitarbeiter getrennt voneinander anfahrbar sind. Im Norden des geplanten Gebäudes ist eine Aufstellfläche für Löschfahrzeuge vorgesehen. Im Süden des Gebäudes stehen neben den erforderlichen Stellplatzflächen auch Flächen für Übungszwecke zur Verfügung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung ausreichend zu bestimmen.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Sondergebiet Nahversorgung und die Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl umfasst auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig. Damit wird das Maß der zulässigen Überbauung abschließend bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,7 ist ausreichend, um die geplanten baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig wird sie auf das notwendige Maß beschränkt, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch bauliche Anlagen nicht höher als notwendig zuzulassen.

5.3.2 Höhen baulicher Anlagen

Um zu gewährleisten, dass die Gebäude und baulichen Anlagen des SB-Marktes und der Feuerwehr in dieser durch Einfamilienhäuser bebauten Situation am Ortsausgang und am Übergang zur offenen Feldflur nicht unangemessen hoch erscheinen, werden im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen getroffen.

Für den SB-Markt wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,0 m festgesetzt. Damit lässt sich die geplante Bebauung mit einem leicht geneigten Pultdach verwirklichen. Um die Wirkung der ruhigen Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der Höhe durch technische Dachaufbauten und Lüftungsanlagen, die im Umfeld wahrnehmbar sind, nur ausnahmsweise zulässig und im Umfang beschränkt. Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen sind demgegenüber allgemein und in größerem Umfang zulässig da der Möglichkeit der klimaschonenden Art der Energieerzeugung gegenüber der Vermeidung von technischen Dachaufbauten Vorrang eingeräumt wird.

Auch für die Feuerwehr wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,0 m zugelassen. Die Festsetzungen für ausnahmsweise zulässige Überschreitungen für technische Anlagen und Solaranlagen gelten hier analog zum SB-Markt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend bemessen, um den geplanten SB-Markt und die Feuerwehr auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die überbaubare Grundstücksfläche für den SB-Markt liegt im Westen des Sondergebietes Nahversorgung. Damit wird gewährleistet, dass das Gebäude so nah wie möglich am Ort errichtet wird und somit eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger gesichert ist. Auch wirkt das Gebäude so gering wie möglich in die freie Landschaft hinein.

Zur Timmerlahstraße, zum angrenzenden Wohngrundstück Timmerlahstraße 113 sowie zur freien Landschaft werden ausreichend große Abstände eingehalten, die die festgesetzte Eingrünung ermöglichen. Damit können die Gebäude in die Umgebung eingefügt werden.

5.5 Stellplätze

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Damit kann ausgeschlossen werden, dass einzelne Stellplätze unmittelbar am Straßenrand oder unmittelbar am östlichen Pflanzstreifen entstehen. Solche Anforderungen würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Gemäß der Darstellung im Vorhabenplan sind insgesamt 70 Stellplätze vorgesehen. Von diesen 70 Stellplätzen liegen 4 Stellplätze innerhalb der künftigen Bauverbotszone. In der Bauverbotszone können mit Zustimmung der

zuständigen Niedersächsischen Landebehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) nur bauliche Anlagen zugelassen werden, die bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderlich sind. Aufgrund des anzunehmenden Überangebotes an Stellplätzen sind die 4 Stellplätze, die in der Bauverbotszone liegen, bauordnungsrechtlich voraussichtlich nicht erforderlich, so dass diese straßenrechtliche Bedingung erfüllt werden kann.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit den Buslinien 445 (Lengede – Weststadt/Donaustraße) und 455 (Geitelde – Weststadt/Donaustraße) der Braunschweiger-Verkehrs-GmbH über die Haltestelle „Hopfenanger“. Diese befindet sich in ca. 50 m zum geplanten SB-Markt, so dass dieser mit dem ÖPNV gut erreichbar ist.

5.6.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig an der Timmerlahstraße am östlichen Ortsausgang von Timmerlah in Richtung Weststadt. Die Timmerlahstraße ist eine Landesstraße (L 473). Zur Verwirklichung der Planung ist ein Umbau der Straße erforderlich. Für das Planverfahren wurden ein Straßenausbauplan mit Erläuterung (Vorplanung) erarbeitet, die die künftige Erschließung darstellen und beschreiben („Neubau eines Discounters in Braunschweig-Timmerlah, Anbindung an die Timmerlahstraße“, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 18. März 2016). Der Straßenausbauplan mit der dazugehörigen Erläuterung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die geplante Erschließung ist in den Vorhabenplan aufgenommen worden und entfaltet auch dadurch eine Verbindlichkeit für die Umsetzung.

Folgende Umbaumaßnahmen sind geplant:

- Anlage der erforderlichen Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr (getrennte Ein- und Ausfahrten für Löschfahrzeuge und für Mitarbeiter).
- Ausbau einer Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse östlich der Zufahrt zum SB-Markt. Die Mittelinsel kann auch zur Querung der Timmerlahstraße genutzt werden.
- Anlage eines Linksabbiegestreifens mit einer Aufstelllänge von ca. 25,0 m, so dass der Linksabbiegestreifen auch ein Lieferfahrzeug aufnehmen kann.
- Ausbau des Gehweges an der Südseite der Timmerlahstraße mit öffentlicher Straßenbeleuchtung bis zur Ausbaugrenze.
- Abschnittsweise Verrohrung des vorhandenen Straßenseitengrabens auf der Nordseite der Timmerlahstraße.
- Abschnittsweise Neuanlage des Straßenseitengrabens in verschobener Lage und abschnittsweise im Bereich der Ein- und Ausfahrten Verrohrung

auf der Südseite der Timmerlahstraße. Die Entwässerung erfolgt weiterhin in den beidseitigen Straßenseitengräben.

- Erhalt von zwei Straßenbäumen, Fällung von vier Straßenbäumen sowie Pflanzung von sechs neuen Straßenbäumen.
- Verlegung einer landwirtschaftlichen Zufahrt auf der Nordseite der Timmerlahstraße auf eine Stelle, die der Ein- und Ausfahrt des SB-Marktes unmittelbar gegenüberliegt, um die erforderlichen Fahrbeziehungen für die landwirtschaftliche Fläche weiterhin zu ermöglichen.
- Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt („OD-Stein“) in den Bereich unmittelbar östlich der Ein- und Ausfahrt des SB-Markt-Geländes.
- Verlegung des Ortsschildes (50 km/h) an das östliche Ende der Ausbaustrecke.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Zur Anbindung der Feuerwehr und des SB-Marktes für Fußgänger wird an der Südseite der Timmerlahstraße der Gehweg mit einer öffentlichen Straßenbeleuchtung bis zum Ausbauende angelegt. Beide Nutzungen sind für Radfahrer gut zu erreichen. Ein eventueller späterer Ausbau eines Radweges von Timmerlah zur Weststadt entlang der Timmerlahstraße wird durch die Planung nicht berührt.

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

5.7.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

An der Westgrenze des Grundstücks für die Feuerwehr ist in der 3,0 m breiten Fläche für Anpflanzungen [1] eine zweireihige freiwachsende Hecke aus Laubstrauchgehölzen zu pflanzen. Damit kann das Grundstück angemessen gegenüber dem angrenzenden Wohngrundstück und der freien Landschaft eingegrünt werden.

Entlang der Timmerlahstraße sind die 2,5 m bzw. 3,0 m breiten Flächen für Anpflanzungen [2] mit halbhoher, bodendeckenden Laubstrauchgehölzen zu begrünen. Damit können die großen versiegelten Flächen der Feuerwehr und des SB-Marktes zumindest teilweise eingegrünt werden. Die Grundstückssabschnitte, die für Zugänge, Zufahrten oder andere technische Erfordernisse wie die Regenrückhaltung benötigt werden, sind von dieser Pflanzbindung ausgenommen. Mit der Grundstückseingrünung entlang der Timmerlahstraße wird das Ortsbild in Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen und zum Ortsrand mit dem Übergang in die freie Landschaft angemessen gestaltet.

Um zum Landschaftsrand hin eine einheitliche gestaltprägende Begrünung

zu erzielen, soll am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches A in der 10,0 m breiten Fläche für Anpflanzungen [3] durch die Anpflanzung einer mindestens vierreihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ein naturnaher Gehölzbestand aufgebaut werden. Am Böschungsfuß soll angrenzend an die Ackerfläche eine Saumzone aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren entstehen.

Im Geltungsbereich A besteht ein deutliches Gefälle von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. Dieser Geländeunterschied muss auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Im Süden und Südosten wird es deshalb einen Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geben. Dieser Geländeversprung darf in wechselnden Neigungen ausgebildet werden, jedoch an keiner Stelle steiler als 1:3. In Verbindung mit der o.g. Bepflanzung der Böschung mit einer Hecke kann dieser Übergang in die freie Landschaft so gestaltet werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild verbleibt.

Um einem negativen Erscheinungsbild von Stellplatzanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken, werden auf den Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt, die die Anlagen gliedern und optisch in das Umfeld integrieren. Dabei sind im Sondergebiet Nahversorgung mindestens zehn Laubbäume in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Stellung dieser Baumstandorte wird im Vorhabenplan festgelegt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr ist je angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. In den Festsetzungen sind Anforderungen an die Ausbildung der Baumstandorte formuliert (Mindestgröße, Anfahrschutz), um eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes zu ermöglichen. Im Rahmen des Bauantrages wird die festgesetzte Grundstücksbegrünung in einem qualifizierten Freiflächenplan darzustellen sein.

Ferner sind in der öffentlichen Verkehrsfläche sechs Winterlinden zu pflanzen. Diese ersetzen und ergänzen den orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand an der Timmerlahstraße. Im Zuge der Baumaßnahmen werden vier der vorhandenen Winterlinden gefällt. Die übrigen bestehenden Straßenbäume sind zu erhalten. Für den fachgerechten Schutz der Bäume während der Bauphase wird auf die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Sofern auf den Baugrundstücken private Regenrückhaltebecken angelegt werden sollen, sind diese zu begrünen. Damit soll eine angemessene Gestaltung der Grundstücke und damit des Ortsbildes erreicht werden.

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen und Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und dem Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert. Damit die angestrebten Funktionen für Orts-/Landschaftsbild und Naturhaushalt erreicht werden, sind die Maßnahmen im Rahmen der fachgerechten Ausführung mit einer Fertigstellungs- und Entwick-

lungspflege herzustellen.

5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zuordnung

Im Geltungsbereich B werden Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere dem besonderen Artenschutz dienen. Hier soll eine Ackerbrache entwickelt werden, die besonders den Lebensraumsprüchen des Feldhamsters und der Feldlerche dienen. Dafür ist eine entsprechende Bewirtschaftung (Umbbruch, Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche) und eine entsprechende Ansaat (Regio-Saatgut für Arten der Feldflur) erforderlich. Mit diesen Maßnahmen auf der 2.000 m² großen Fläche werden die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben, ausgeglichen. Die Fläche schafft durch Aufwertung einen höherwertigen Lebensraum, so dass der mit der Planung entfallende Lebensraum ersetzt wird. Die Maßnahmen wirken darüber hinaus auch allgemein positiv auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich C werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Ausgleich der unter Berücksichtigung der Kompensationswirkung der Maßnahmen in Geltungsbereich B verbleibenden Eingriffsfolgen dienen. Hier soll die bisherige Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt werden. Neben einer entsprechenden Ansaat mit einem standortangepassten Regio-Saatgut sind Initialpflanzungen mit Gehölzen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen auf der 4.500 m² großen Fläche können die verbleibenden Eingriffsfolgen ausgeglichen werden. Die Fläche liegt im Bereich der Niederung am Fuhsekanal. Es besteht das Ziel einer landschaftsökologischen Aufwertung dieses Raumes. Es wurden in diesem Sinne bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben verwirklicht. Die Fläche im Geltungsbereich C fügt sich in die Gesamtkonzeption für diesen Raum ein und vervollständigt dessen Umsetzung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten, Saatgutmischungen und Zeiträumen für die Herstellung sowie eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Damit soll erreicht werden, dass die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff entwickelt werden. Die im Geltungsbereich B vorgesehene Fläche für den besonderen Artenschutz ist dabei bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder sonstiger Bauarbeiten herzurichten, damit ohne Unterbrechung der erforderliche Lebensraum zur Verfügung steht. Sollte vor Baubeginn noch ein Feldhamstervorkommen festgestellt werden, so müssten die Tiere auf die neue Fläche umgesetzt werden.

Für die Ansaat im Geltungsbereich B ist Regio-Saatgut für Arten der Feldflur zu verwenden. Für die Ansaat im Geltungsbereich C ist Regio-Saatgut des Typs „Regelsaatgutmischung Regio Grundmischung des Ursprungsgebiets UG 06“ zu verwenden. Gemäß § 40 (4) BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Ab 2020 ist die Verwendung von Regio-Saatgut auf öffentlichen Flächen vorgeschrieben. Nähere Ausführungen hierzu enthält die „Verordnung über das Inverkehrbringen von Saatgut von Erhaltungsmi-

sungen“ (Erhaltungsmischungsverordnung) des Bundesministeriums für Ernährung und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2011. Die Definitionen der „Regel-Saatgut-Mischung“ (RSM) werden durch das Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) vorgegeben. Das Regelwerk ist als „anerkannte Regel der Technik“ anzusehen.

Mit diesen Festsetzungen zur Ansaat in den Geltungsbereichen B und C soll erreicht werden, dass hier nur standortangepasstes Saatgut verwendet wird, welches die Erreichung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Planungsziele sicherstellt. Ebenso ist für die Gehölzpflanzungen in Geltungsbereich C auf die regionale Herkunft des Pflanzmaterials zu achten.

Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C werden der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr, dem Sondergebiet Nahversorgung und der Straßenverkehrsfläche entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtheit der Eingriffsfolgen zugeordnet.

Die Zuordnung ist Grundlage für die Kostentragung durch die jeweiligen Eingriffsverursacher. Sie ist auch die Basis für die Kostenzuordnung im Durchführungsvertrag.

5.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. 4.6)

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen der Timmerlahstraße nach den Regelungen der 16. BImSchV keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es ist keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen.

Die Orientierungswerte der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden bereits in der Bestandssituation durch den Straßenverkehrslärm überschritten. Diese Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung wird jedoch durch den Umbau der Timmerlahstraße reduziert, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Geltungsbereich A von 80 km/h auf 50 km/h sinkt. Die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

Nach den Regelungen der TA Lärm sind für den SB-Markt und die Feuerwehr ebenfalls keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Betriebsgeräusche des SB-Marktes und der Feuerwehr halten sowohl die Richtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Der konkrete Nachweis ist ergänzend im Rahmen der Baugenehmigungen zu erbringen.

An den geplanten Gebäuden (Feuerwehr und SB-Markt) ergeben sich durch den Straßenverkehr Immissionspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Bauflächen innerhalb des Lärmpegelbereiches (LPB) IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entsprechend diesen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch die Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können in Anwendung der

DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Büroräume eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) erhalten. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gesichert werden. Im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen kann hiervon abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Insgesamt können mit Realisierung der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

5.9 Technische Infrastruktur

5.9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Timmerlahstraße abgeleitet werden. Es handelt sich dabei um die Hauptleitung für ganz Timmerlah. Er liegt in 7,0 m Tiefe, so dass entsprechende Maßnahmen für den Anschluss unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse auf den Grundstücken berücksichtigt werden müssen.

In der Timmerlahstraße liegt ein Regenwasserkanal, der jedoch nur bis zum Grundstücksgrenze Timmerlahstraße 118/ Ostseite führt. Da der Kanal ausgelastet ist, kann er nur noch extrem geringe zusätzliche Niederschlagswassermengen aufnehmen. Eine Verlängerung des Kanals zur Entwässerung der neuen Baugrundstücke scheidet deshalb unter Berücksichtigung der entstehenden Anschlusskosten bei sehr geringen Anschlussmengen aus.

Das anfallende Regenwasser soll deshalb auf den Grundstücken entsorgt werden. Die vorhandenen Böden sind für eine einfache Versickerung ungeeignet. Für den SB-Markt ist eine Kombination verschiedener Maßnahmen vorgesehen: Regenrückhaltebecken östlich der Stellplatzanlage, Rigolen unter der Stellplatzanlage. Für das Grundstück der Feuerwehr kommt eine Anlage der Übungsfläche als Regenrückhaltefläche in Betracht. Ergänzend werden auch hier zusätzliche technische Maßnahmen wie Rigolen erforderlich.

Bei der Planung der Maßnahmen zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken verbleibt und eine Vernässung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden wird.

Die genaue Festlegung der konkreten erforderlichen technischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist jedoch technisch grundsätzlich möglich.

Die Straßenseitengräben der Timmerlahstraße müssen im Zuge des Straßenausbaus teilweise verrohrt und teilweise in geänderter Lage neu verlegt werden. Ihre Entwässerungsfunktion bleibt dabei erhalten. Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt wie bisher in den straßenbegleitenden

Mulden. Die an der nördlichen Fahrbahnhälfte vorhandene Mulde muss teilweise aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Straßenaufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagwassers in die vorhandenen Mulden auf der Nordseite. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein Kiesbett gelegt werden.

5.9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitung auf der Südseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt zum geplanten SB-Markt.

5.9.3 Gas- und Wasserversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitung auf der Nordseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt zum geplanten SB-Markt.

5.9.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen kann über die auf der Nordseite der Timmerlahstraße liegende Leitung erfolgen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans TI 30.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild innerhalb des Bebauungsplans TI 30 wird u.a. maßgeblich durch den Übergang von dem Ort Timmerlah zur anschließenden offenen Feldflur im Süden und Osten sowie durch das nördlich und westlich angrenzende Gebiet mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift zu den Aspekten Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

5.10.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere im Einzelhandel. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung in der Nähe zur freien Landschaft und zur benachbarten Wohnbebauung soll aber vermieden werden.

Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand eines kleinen, durch Wohnnutzung geprägten Ortsteils sollen die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Orts- und Landschaftsbild auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Fremdwerbung für Betriebe oder Produkte, die keinen Zusammenhang mit dem Standort im Plangebiet haben, würde in dieser Lage als störendes Element wirken.

Die sonstigen Festsetzungen zu Werbeanlagen beziehen sich nur auf das Sondergebiet Nahversorgung, da nur hier ein Regelungsbedarf besteht. Die Beschilderung des SB-Marktes soll insgesamt nicht überdimensioniert erscheinen. Eine Beschilderung im üblichen Rahmen am Gebäude und im Bereich der Zufahrt ist auch ausreichend, da es sich bei dem geplanten SB-Markt um einen Nahversorgungsmarkt handelt. Dieser hat üblicherweise einen festen Kundenstamm, der den Standort kennt und deshalb keine außergewöhnlich auffallenden Hinweisschilder benötigt. Für zufällig vorbeikommende (potentielle) Kunden reicht die zulässige Beschilderung jedoch ebenfalls aus, um den SB-Markt als solchen zu erkennen.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe und Größe der Anlagen getroffen. Dabei darf die Oberkante der Werbeanlagen die Oberkante des Daches des Gebäudes nicht überschreiten. Damit wird erreicht, dass der SB-Markt zwar auch aus der weiteren Entfernung wahrgenommen bzw. identifiziert werden kann, zugleich wird aber verhindert, dass sich Fernwirkungen von Werbeanlagen über weitere Strecken entfalten. Die Begrenzung auf insgesamt maximal 12 m² Werbefläche je Gebäudeseite stellt sicher, dass die Werbeanlage gegenüber dem Gebäude keine Dominanz entfaltet. Der Bebauungsplan verfolgt hier das Ziel, die Eigenschaft der Werbeanlage als Nebenanlage zu sichern, die insgesamt als Einheit mit dem Gebäude wahrgenommen wird.

Werbeanlagen am Gebäude können über die Anpflanzungen hinaus sichtbar sein. Deshalb sind im Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft an der Südseite des Gebäudes ausgeschlossen.

Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,0 m und einer auf 30 m² beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 15 m² je Einzelfläche zulässig. Damit wird der Bedarf an einem größeren Schild, welches z.B. im Zufahrtsbereich auf den SB-Markt und seinen Parkplatz hinweist, gedeckt. Darüber hinaus sind noch kleinere freistehende Werbeanlagen mit einer auf 15 m² beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 5,0 m² je Einzelfläche zulässig. Diese Anlagen können im Parkplatzbereich oder in der Nähe des Gebäudes platziert werden, um so zusätzlich auf den Markt und seine Angebote hinzuweisen.

Ferner sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Skybeamer und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Sie würden mit ihrer optischen bzw. akusti-

schen Wirkung eine zu große Unruhe in die Nachbarschaft bringen.

5.10.3 Einfriedungen

Entlang der Timmerlahstraße sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in transparenten Materialien (z.B. als Stabgitterzaun) zulässig. Diese Höhe reicht aus, um die Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen. Dabei erlaubt sie jedoch Blickbeziehungen auf die Grundstücke. Als städtebauliches Ziel wird hier eine Öffnung der Grundstücke des SB-Marktes und der Feuerwehr gegenüber den öffentlichen Flächen verfolgt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine Abschottung gegenüber der Timmerlahstraße auch nicht im Interesse der Feuerwehr und des SB-Markt-Betreibers ist.

Zwischen dem Grundstück der Feuerwehr und dem angrenzenden Wohngrundstück Timmerlahstraße hat der Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes eine geringere Bedeutung. Es kann jedoch für die Feuerwehr ein Einfriedungserfordernis gegenüber dem Wohngrundstück bestehen. Eine solche Einfriedung kann auch im Interesse der Bewohner liegen, um Störungen zu vermeiden. Deshalb sind hier bauliche Einfriedungen im bauordnungsrechtlichen Rahmen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bauliche Einfriedungen auf der Fläche für Anpflanzungen 3 sind unzulässig. Es handelt sich dabei um den 10,0 m breiten Pflanzstreifen, der die Grundstücke des SB-Marktes und der Feuerwehr gegenüber der freien Landschaft eingrünt und somit einen harmonischen und landschaftsgerechten Übergang sichert. Die Anpflanzung muss deshalb auch sicht- und erlebbar sein. Eine bauliche Einfriedung würde diesem Ziel widersprechen. Sollte ein Erfordernis nach einer Einfriedung bestehen, so müsste diese am Rand der bebauten Bereiche errichtet werden.

6 Gesamtabwägung

Am Südostrand des Ortsteils Timmerlah sollen ein Neubau der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein SB-Markt entstehen. Beide Einrichtungen gehören zur unverzichtbaren öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur in Timmerlah sowie im gesamten Stadtbezirk. Die Ansiedlung unterstützt deshalb die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Umsetzung des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche 2010 sowie die Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Da für diese Nutzungen keine Standorte innerhalb von Timmerlah zur Verfügung stehen, erfolgt die Ansiedlung am Ortsrand. Damit ist die Inanspruchnahme von Ackerflächen verbunden, die auch als Lebensraum besonders geschützter Tierarten bedeutsam sind. Durch die Eingrünung der Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch entsprechende Ausgleichs- und Arten-

Schutzmaßnahmen ausgeglichen.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Sondergebiet Nahversorgung	ca. 0,64 ha
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 0,28 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
Gesamt	ca. 1,22 ha

7.2 Geltungsbereich B

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,20 ha
---	--------------------

7.3 Geltungsbereich C

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,45 ha
---	--------------------

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Umbau der Timmerlahstraße,
- Versetzen des OD-Steins an der Timmerlahstraße,
- Abschluss eines Ablösevertrages mit dem Land,
- Errichtung der Feuerwehr,
- Errichtung des SB-Marktes,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C. Sollten vor Baubeginn Feldhamster gefunden werden, so sind diese auf die Fläche im Geltungsbereich B umzusetzen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Stadt hat die Kosten zu tragen, die anteilig der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr zuzuordnen sind. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereit zu stellen.

Der Vorhabenträger hat die übrigen Kosten zu tragen, die dem SB-Markt zu-

zuordnen sind. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

8.2.1 Grunderwerb

- Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr: Die für den Gemeinbedarf Feuerwehr benötigte Fläche wurde im Tauschwege zu einem Wert von 63.043,20 € erworben.
- Straßenverkehrsfläche Timmerlahstraße: Die für die Ausweitung der Straßenfläche nach Süden zusätzlich benötigten Flächen (u.a. Gehweg) werden im Abschnitt des Feuerwehrgrundstückes von der Stadt zur Verfügung gestellt. Dieser Flächenanteil ist in der für die Feuerwehr erworbenen Fläche bereits enthalten. Weitere Kosten fallen somit für die Stadt nicht an. Die zusätzlich benötigten Straßenflächen im Abschnitt des SB-Marktes werden vom Vorhabenträger unentgeltlich auf die Stadt übertragen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C: Die Grunderwerbskosten werden gemäß Textlicher Festsetzung A VIII 6. zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Stadt erwirbt diese Flächen. Die Grunderwerbskosten werden der Stadt vom Vorhabenträger anteilig nach der im Bebauungsplan getroffenen Zuordnung erstattet.

Der Anteil der Stadt beträgt ca. 7.530,- €.

8.2.2 Straßenverkehrsfläche Timmerlahstraße

Die Ausbaukosten für die Timmerlahstraße einschließlich Entwässerung werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Aufteilung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart. Dabei ist der Abschnitt des Straßenausbaus bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes je zur Hälfte von der Stadt und zur Hälfte vom Vorhabenträger zu tragen. Der übrige Straßenausbau ist vom Vorhabenträger zu tragen. Der Vorhabenträger hat auch die Ablösekosten des Landes für den umgebauten Straßenabschnitt, der künftig außerhalb der verlegten Grenze der Ortsdurchfahrt liegen wird, zu tragen.

Der Anteil der Stadt beträgt: ca. 20.000,- €

8.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C

Die Kosten werden gemäß Textlicher Festsetzung A VIII 6. zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Stadt trägt dabei die Kosten, die dem Feuerwehrgrundstück zuzuordnen sind sowie die Hälfte des Anteils, der der zusätzlichen Straßenverkehrsfläche im Abschnitt bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes zuzuordnen ist.

Der Anteil der Stadt beträgt: ca. 13.180,- €

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

Die Stadt hat die für die Feuerwehr erforderliche Grundstücksfläche erworben. In der für die Feuerwehr von der Stadt erworbenen Grundstücksfläche ist bereits die künftige öffentliche Verkehrsfläche bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr enthalten.

Die übrigen zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des SB-Markt-Grundstückes wurden von dem Vorhabenträger erworben und werden unentgeltlich auf die Stadt übertragen.

Die Flächen in den Geltungsbereichen B und C werden von der Stadt erworben. Der Abschluss des Kaufvertrages muss zwingend spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sein.

Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Erläuterung zur Vorplanung

1. Beschreibung der Maßnahme

An der Timmerlahstraße (L 473) in Braunschweig-Timmerlah ist der Neubau eines Discounters geplant. Dazu stellt die Stadt Braunschweig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TI 30 „SB-Markt Timmerlah“ auf. Des Weiteren ist innerhalb des B-Plangebiets der Neubau einer Feuerwache vorgesehen. Beide Baugrundstücke sollen über Zufahrten an der Timmerlahstraße angebunden werden. Im Anschlussbereich der Zufahrt zum Discounter, über die sowohl der Pkw- als auch der Lieferverkehr abgewickelt werden, wird ein Linksabbiegestreifen hergestellt. Für die Anbindung der Feuerwache sind keine Maßnahmen im Zuge der Landesstraße erforderlich.

Die Baumaßnahme beginnt bei Straßen-km 181.05 (Baubeginn Gehweg westl. Grundstücksgrenze Hausnr. 113) und endet bei Straßen-km 351.05. Der Straßenbau beginnt bei Straßen-km 256.85. Die Fahrbahn der Timmerlahstraße wird zur Anlage des Linksabbiegestreifens beidseitig auf eine Gesamtbreite von 10,0 m aufgeweitet. In der Einleitungsfläche des Linksabbiegestreifens wird eine Mittelinsel angeordnet. Im südlichen Seitenraum wird die Mulde in neuer Lage wieder hergestellt, und der bis etwa 30 m östlich der Straße Hopfenanger vorhandene Gehweg wird in Richtung Osten bis zur Grenze des Baugrundstücks weitergeführt. Im Bereich des Grundstücks Hausnummer 113 wird der vorhandene Gehweg bis an die nördliche Grundstücksgrenze verbreitert und bis zur westlichen Grundstücksgrenze erneuert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die Ortsdurchfahrtsgrenze der L 473 in Richtung Osten auf das Ende der fiktiven östlichen Eckausrundung ($R = 6,0 \text{ m}$) der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt verschoben werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird zukünftig 50 km/h betragen. Aufgrund der geplanten Innerortslage des gesamten Ausbauabschnitts ist für den Ausbau der Verkehrsanlagen die RAST 06 maßgebend. Die RPS 2009 wird innerorts nicht angewendet.

Die Baustrecke im Zuge der Timmerlahstraße hat eine Länge von rd. 95 m.

Die Länge der Baustrecke incl. der Feuerwehrezufahrt und des anzupassenden Gehweges vor dem Grundstück Hausnr. 113 beträgt 170 m.

2. Technische Gestaltung

2.1 Vorhandener Zustand

Die Timmerlahstraße (L 473) verläuft geradlinig in West-Ost-Richtung. Die zweistreifige Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf. Die Seitenräume sind im Ausbauabschnitt unbefestigt und als Entwässerungsmulden angelegt, in die die Oberflächenentwässerung erfolgt. Des Weiteren stehen im südlichen Seitenraum Bäume mit Alleecharakter.

2.2 Geplanter Ausbau

Die Verziehung der Fahrbahnränder für den Linksabbiegestreifen beginnt etwa 65 m östlich der geplanten Zufahrt zum Discounter. Auf einer Verziehungslänge von 25,0 m wird eine Verbreiterung um 1,85 m nach Norden und um 2,15 m nach Süden bis auf eine Gesamtbreite von 10,0 m vorgenommen. Durch die Aufweitung müssen drei Alleeebäume gefällt werden. Darüber hinaus wird im westlichen Ausbauabschnitt ein Baum mit starker Vitalitätseinschränkung im Rahmen der Maßnahme ersetzt.

Die Aufstellfläche für die Linksabbieger wird mit 3,25 m Breite ausgebildet. Da sich der Linksabbiegestreifen aus der Mittelinsel entwickelt kann nach RAST 06 ein abrupter Beginn vorgesehen werden. Als Aufstelllänge werden 25,0 m gewählt, so dass der Linksabbiegestreifen auch ein Lieferfahrzeug aufnehmen kann. Die geplante Mittelinsel, die als Geschwindigkeit dämpfendes Element gestaltet wird, weist eine Breite von 2,50 m auf. Die Planungen für einen Radweg auf der Nordseite der L 473 zwischen Timmerlah und Weststadt werden nicht berührt. Die durchgehenden Fahrstreifen sind im Inselbereich 3,75 m, im Bereich des Linksabbiegestreifens 3,50 m (Fahrtrichtung West) bzw. 3,25 m breit (Fahrtrichtung Ost). Die Rückverziehung der Fahrbahnränder beginnt am westlichen Rand der Zufahrt und wird auf 25,0 m Länge vollzogen.

Im Aufweitungsbereich wird der nördliche Fahrbahnrand mit Hochbord und Gosse eingefasst und der unbefestigte Seitenstreifen mit 1,0 m Breite wieder hergestellt. Im südlichen Seitenraum wird der verdrängte Seitenstreifen in neuer Lage zwischen Fahrbahn und Mulde mit 1,75 m Breite angelegt, und es werden sechs Bäume als Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung der Allee gepflanzt.

Da der betroffene Straßenabschnitt zukünftig innerorts liegen wird, ist eine Fortführung der Beleuchtung entlang der Timmerlahstraße bis zur Mittelinsel vorgesehen.

Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt weiterhin in die angrenzenden Mulden. Die nördlich der Fahrbahn vorhandene Mulde muss aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Aufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Mulden. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein 1,00 m breites und ca. 0,4 m hohes Kies-Sandbett verlegt werden.

Die Zufahrt zum Discounter wird zweistreifig mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebaut. Die beiden Fahrstreifen werden durch eine Markierung getrennt.

Für die Feuerwehr wird eine Zufahrt realisiert, die auf dem Grundstück durch einen Grünstreifen in Pkw-Zufahrt und Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge baulich getrennt wird.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Hannover, 18.03.2016

