

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

Sitzung: Mittwoch, 18.05.2016, 15:00 Uhr

Raum, Ort: Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 20.04.2016 (wird nachversandt)
3. Mitteilungen
- 3.1. Zwischenbericht Stadtbahnausbaukonzept
Präsentation durch WVI
- 3.2. Nr. 16-02205 (wird nachversandt)
Überprüfung des Maßnahmenkonzeptes Brodweg
4. 128. Änderung des Flächennutzungsplans "SB-Markt Timmerlah" 16-01892
Auslegungsbeschluss
Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und
Bahnstrecke Braunschweig-Hildesheim
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "SB-Markt Timmerlah", TI 30 16-01832
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
6. 133. Änderung des Flächennutzungsplanes "Heinrich-der-Löwe-Kaserne" 16-02083
Auslegungsbeschluss
Stadtgebiet zwischen der A 39, westlich des Gewerbegebietes Rautheim-Nord, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße

7. Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "GE HDL-Kaserne", AW 113
 Stadtgebiete östl. der Rautheimer Str. (L 632), südl. der A 39 und westl. des GE "Rautheim-Nord" (Geltungsb. A) und Gem. Wagum Flur 4, Flurst. 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2, 182/2, Gem. Bevenrode Flur 3, Flurst. 77/1, 78/2, 79, 80/2 tlw. (Geltungsb. B) und Gem. Bevenrode Flur 5, Flurst. 114, 115/1, 117, 118 (je tlw.) (Geltungsb. C) und Gem. Hondelage, Flur 6, Flurst. 700/4 (tlw.) (Geltungsb. D)
 Auslegungsbeschluss
8. 16-02164 (wird nachversandt)
 Städtebaulicher Vertrag "Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
 Stadtgebiet zwischen der Rautheimer Straße (L 632), der Bundesautobahn A 39 und dem Gewerbegebiet "Rautheim-Nord"
9. 16-02181 (wird nachversandt)
 Referentenentwurf zum Bundesverkehrswegeplan 2030 - Stellungnahme der Stadt Braunschweig
10. Anträge
- 10.1. Nachnutzungskonzept für die Flüchtlingsunterkünfte erstellen
 Verantwortlich: CDU-Fraktion im Rat der Stadt 16-02115
- 10.1.1. Änderungsantrag zu: Nachnutzungskonzept für die Flüchtlingsunterkünfte erstellen, Antrag der CDU-Fraktion
 Verantwortlich: Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt 16-02155
- 10.2. Pocket-Parks in der Innenstadt
 Verantwortlich: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt 16-02192
11. Anfragen
- 11.1. Lärm im Bereich des Flughafens
 Verantwortlich: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt 16-02176

Braunschweig, den 11. Mai 2016

Betreff:

Überprüfung des Maßnahmenkonzeptes Brodweg

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	13.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	18.05.2016	Ö

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 02.07.2014 das „Maßnahmenkonzept Brodweg“ (DS 16810/14) einstimmig beschlossen, das im Wesentlichen die Markierungen der Stellplätze auf dem Brodweg sowie die Aufhebung der Radwegbenutzungspflicht des westlichen gemeinsamen Geh- und Radweges beinhaltete.

In der Drucksache 16810/14 wurde eine Überprüfung des Maßnahmenkonzeptes angekündigt. Dies ist inzwischen erfolgt. Im März 2016 wurde eine verdeckte Geschwindigkeitsmessung durchgeführt. Es gab mehrere Ortsbesichtigungen, u. a. mit der Polizei. Im Ergebnis sind Anpassungen an den getroffenen Maßnahmen sinnvoll und erforderlich. Sie werden im Folgenden dargestellt.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Brodweg mit den engen und kurvigen Bahnübergängen im Norden, mit der engen Bahnbrücke und der schmalen Fahrbahn und teilweise ohne Gehwege nicht die Funktion einer Hauptverkehrsstraße erfüllen kann. Die Belange aller Verkehrsteilnehmer sowie der Anwohner müssen berücksichtigt werden. Auch wenn der Brodweg für Durchgangsverkehr befahrbar ist, können Einschränkungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Leistungsfähigkeit des Brodwegs ist im Norden durch seine Linienführung im Bereich der Bahnübergänge und im Süden durch den signalisierten Knoten mit der höherrangigen Helmstedter Straße begrenzt. Der Rückstau auf den Brodweg in den Spitzentunden bildet sich einerseits in Folge der hohen Verkehrsmenge auf dem Brodweg an der Lichtsignalanlage, die aber den früher dort bestehenden Unfallschwerpunkt (Vorfahrtregelung mit Stop-Schild) beseitigt hat und andererseits durch die zusätzlich erhöhte Verkehrsmenge infolge der Baustelle in der Georg-Westermann-Allee (Vollspernung), die noch bis September 2016 andauern wird.

Festzustellen ist auch, dass der Brodweg keine Unfallhäufungsstelle ist. Beide in jüngster Vergangenheit bekannt gewordenen Unfälle sind nicht ursächlich auf die vorhandenen Markierungen zurückzuführen.

Maßnahmen:

- Die Parkplatzmarkierungen auf dem Brodweg werden unter Beibehaltung des wechselseitigen Parkens gekürzt, damit größere Lücken zwischen den Parkblöcken entstehen und das Ausweichen bzw. Vorbeifahren erleichtert wird. Der Parkblock am südlichen Ende entfällt komplett, da er sich im regelmäßigen Rückstaubereich der Lichtsignalanlage Brodweg/Helmstedter Straße befindet.

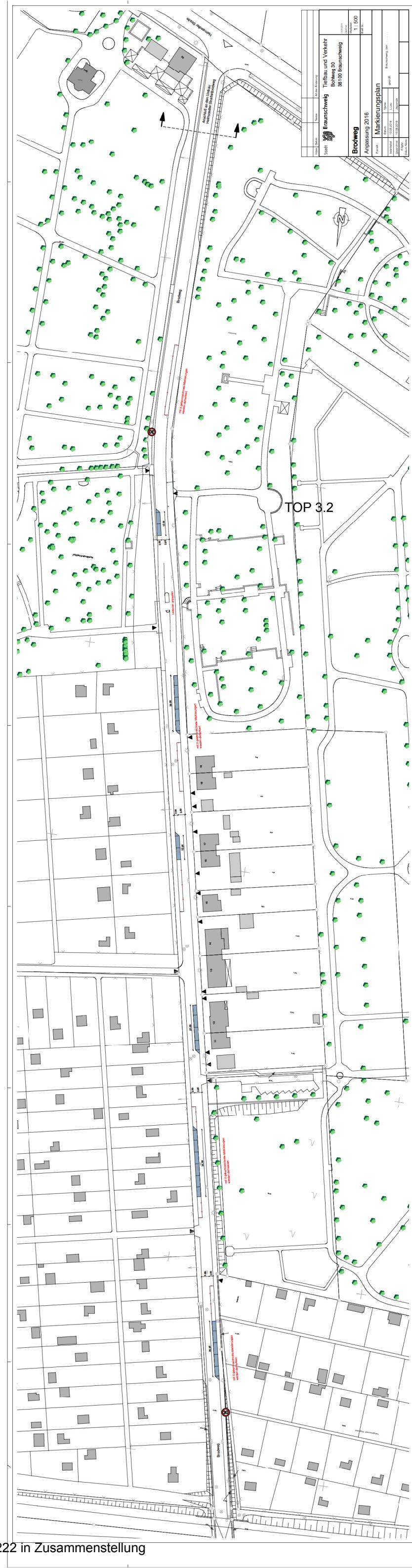
- Es werden Schrägmarkierungen vor Beginn eines jeden Parkblocks aufgebracht, um zu verdeutlichen, dass dies der Beginn eines Parkblocks ist, ein dort stehendes Fahrzeug also parkt und nicht verkehrsbedingt hält. Nach weiterer Beobachtung der Entwicklung wäre hier auch eine bauliche Hervorhebung der Parkbereiche denkbar.
- Im Bereich der wechselseitig angeordneten Parkplatzmarkierungen wird die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Der Radverkehr verbleibt gemäß § 2 StVO in beiden Richtungen auf der Straße, eine zusätzliche Freigabe des Gehweges erfolgt nicht. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn der Regelfall. In Fahrtrichtung Norden besteht ohnehin kein durchgehender Gehweg. Auch der Radverkehr profitiert von der deutlichen Verkürzung der Engstellen im Bereich der Parkplatzmarkierungen und von der reduzierten Geschwindigkeit.

Die Veränderungen werden in den nächsten Wochen umgesetzt. Ergänzend wird die Straßenbeleuchtung in der zweiten Jahreshälfte erneuert und punktuell ergänzt, um eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Die Stadtbezirksräte 120 und 132 erhalten eine gleichlautende Mitteilung parallel außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n:
Übersichtsplan



Betreff:

**128. Änderung des Flächennutzungsplans "SB-Markt Timmerlah"
Auslegungsbeschluss
Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und
Bahnstrecke Braunschweig-Hildesheim**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 18.04.2016
--	-----------------------------

<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 der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚SB-Markt Timmerlah‘ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Beschlusszuständigkeit

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

Inhalt und Verfahren

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

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. Der Stadtteil Timmerlah verfügt derzeit nicht über einen Nahversorger. Die Planung entspricht somit der Zielsetzung der Stadt Braunschweig, eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erzielen.

...

Am 23. September 2014 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans TI 30 und die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan TI 30 „SB-Markt Timmerlah“ durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 8. Dezember 2014 bis zum 23. Dezember 2014 stattgefunden. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Auf eine Anlage „Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB“ wird daher verzichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 5. Dezember 2014 frühzeitig von der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 19. Januar 2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Januar 2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. Februar 2016 aufgefordert. Der Zweckverband Großraum Braunschweig stimmt der Planung zu. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigefügt.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

128. Änderung des Flächennutzungsplanes SB-Markt Timmerlah

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

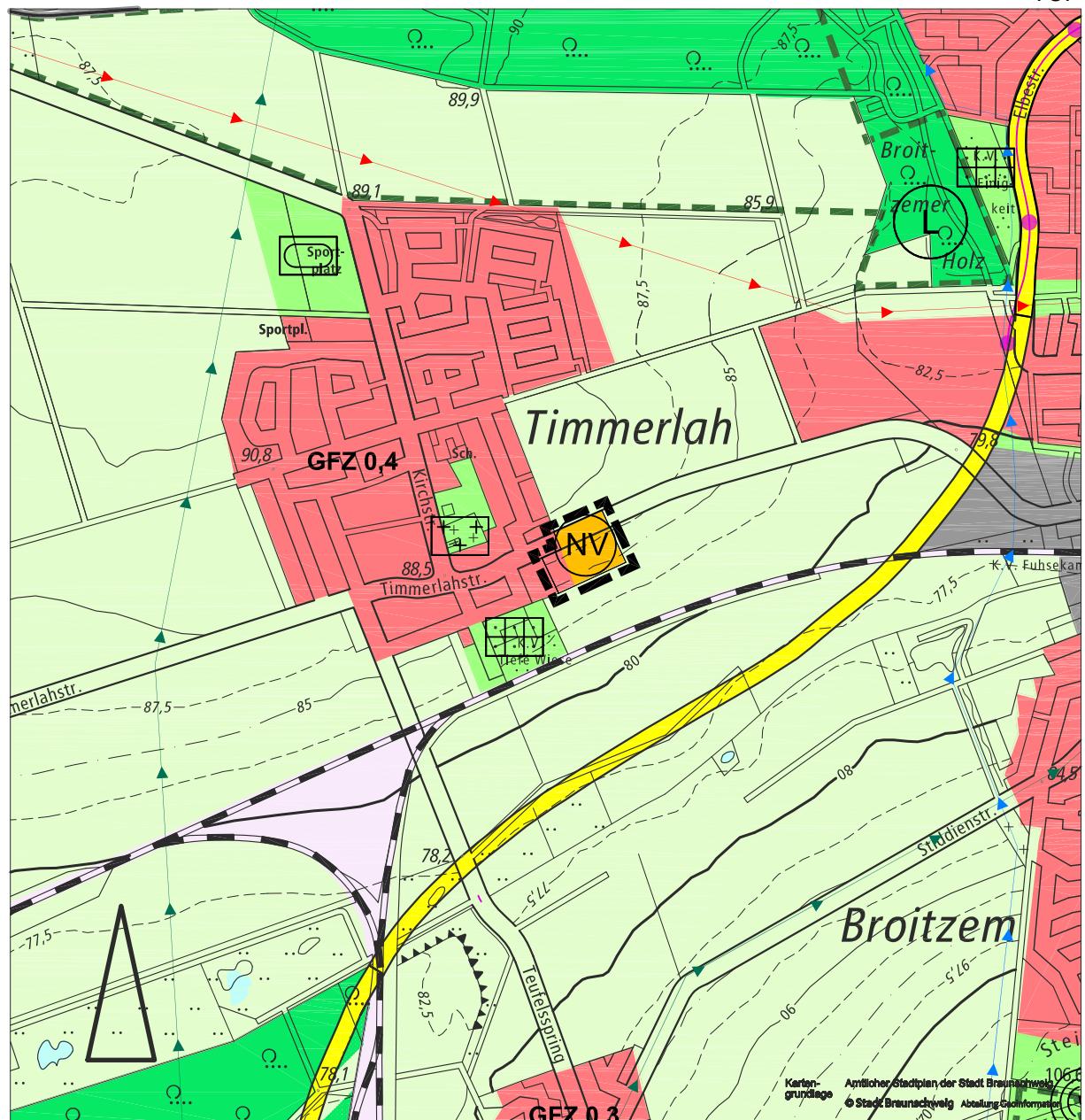
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs

Wohnbauflächen

Sonderbauflächen

Nahversorgung

128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„SB-Markt Timmerlah“

Begründung und Umweltbericht
Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | (Stand: 17. Februar 2016) |
| 2 | Gegenstand der Änderung | |
| 3 | Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | |
| 4 | Umweltbericht | |
| 5 | Begründung der Darstellungen und Fazit | |
| 6 | Verfahrensablauf | |

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 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

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 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2008) für den Großraum Braunschweig ist der Geltungsbereich angrenzend an die mit „Vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnete Ortslage als „Vorbehaltfläche Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich 6 km westlich der historischen Stadtmitte am östlichen Rand des Stadtteils Timmerlah. Er umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig-Hildesheim. Im Norden und Westen befinden sich Wohnbauflächen der Ortslage Timmerlah mit Einfamilienhausbebauung, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2 ha.

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner derzeit geltenden Fassung im Geltungsbereich „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

Die 128. Änderung hat zum Inhalt, dass zukünftig „Sonderbauflächen“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) und „Wohnbauflächen“ dargestellt werden.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers und den Bau eines Feuerwehrgebäudes am südöstlichen Ortsrand von Timmerlah zu schaffen, sollen landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Mit der 128. FNP-Änderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Nahversorgung) und von Wohnbauflächen geplant. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23. September 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 128. FNP-Änderung „SB-Markt Timmerlah“

beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren TI 30 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig“ mit Stand März 2015 weist die Funktion einer wohnortbezogenen Nahversorgung für den geplanten Lebensmittelmarkt in Braunschweig-Timmerlah nach, sodass das geplante Vorhaben nicht einer landesweiten Standortsteuerung im Landesraumordnungsprogramm unterliegt. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Ortslage Timmerlah südlich der Timmerlahstraße und hat insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Zukünftig ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) und „Wohnbauflächen“ vorgesehen.

4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze die den Umweltschutz betreffen, wurden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter und Röckle,
- Kartierung von Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Feldhase (*Lepus europaeus*), Brutvögeln und Pflanzen, LaReG 2014
- Allgemeine Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung, Krauss & Partner GmbH 2014
- Auswirkungen zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2015

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1.a) Bestand

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 Plangebiet bestehen aus Parabraunerden im Übergang zu Pseudogley-Parabraunerden, Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und damit besonders schutzwürdige Böden.

Für die Fläche des SB-Marktes liegt eine Vorprüfung durch einen Bodengutachter vor (Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Krauss & Partner GmbH 2014). Für die Fläche der Feuerwehr wurde bisher keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Nach den Aufschlussergebnissen der Bohrungen lagern im Baugrund des SB-Marktes oberflächig 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.

4.3.1b) Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Es ist eine überwiegend große Bodenverschmutzungsempfindlichkeit auf dem Gebiet zu erwarten. Baubedingt besteht die Gefahr des Stoffeintrags durch Baumaschinen (Öle, Hydraulikflüssigkeit etc.)

Kampfmittel:

Das Plangebiet liegt im 105 m - Sicherheitsradius um Bombardierungen des 2. Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenforschungsmaßnahmen 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.

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

4.3.1c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Trotz Vermeidung und Minimierung entsteht ein Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Aufgrund der Größe des anzunehmenden Eingriffs werden Begrünungsmaßnahmen im FNP-Änderungsbereich voraussichtlich nicht ausreichen, um den Eingriff auszugleichen. Deshalb werden im Rahmen des Bebauungsplans weitere Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sein.

Da bei Durchführung der Planung das Geländegefälle auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden muss, wird es im Süden zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einen Geländeversprung geben. Die notwendige Eingrünung des Grundstückes kann zumindest teilweise in die anzulegende Böschung integriert werden.

4.3.1.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgte im Wesentlichen zu folgenden Punkten mit den dargestellten Ergebnissen:

Verzicht auf Ausweisung als Sondergebiet:

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen an dieser Stelle wäre die Chance vertan, eine verfügbare Fläche für den Bau eines neuen Nahversorgers innerhalb eines bestehenden Ortsteils zu nutzen.

Durch die Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan können die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden**, die mit der FNP-Änderung vorbereitet werden, auf ein insgesamt geringes Maß reduziert werden.

4.3.2 Schutzgut Klima/Luft

4.3.2.a) Bestand

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

4.3.2.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-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.

Durch die Ansiedlung eines SB-Marktes ist ein höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erwarten, dadurch werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen erhöht.

Ohne Verwirklichung der Planung bleibt die Ausgleichsfunktion der Flächen unverändert erhalten.

4.3.2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Insgesamt können durch Minimierung des Gesamtversiegelungsgrades sowie durch die Schaffung klimatisch und lufthygienisch wirksamer Gehölzstrukturen auf den Grundstücksflächen im Plangebiet die geplanten Eingriffe zum Teil kompensiert werden.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima / Luft** sind bei Durchführung der Planung von mittlerer Erheblichkeit.

4.3.3 Schutzgut Wasser

4.3.3.a) Bestand

Oberflächenwasser

Beidseitig der Timmerlahstraße sind Straßenseitengräben vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen. In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Gewässerökologische Funktionen sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen des Plangebietes ist gering. Im Untersuchungsareal lagern unter den urbanen und humifizierten

Deckschichten schwach tonige bis tonige Schluffe (Geschiebelehme). Nur lokal sind in diesen bindigen Schichten örtlich begrenzte Sandlinsen oder geringmächtige Sandlagen mit unterschiedlicher Körnung zwischengeschaltet.

Die bindigen Geschiebelehme fungieren am Standort als Aquiclude, d.h. diese Schichten können zwar größere Wassermengen speichern, aber nicht durchlassen. Somit sind sie als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Die Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers ist damit insgesamt stark eingeschränkt.

Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist gering.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

4.3.3.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Eine zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Wesentliche Änderungen der Grundwassersituation sind allerdings nicht zu erwarten.

Ohne Durchführung der Planung bleiben die Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt mit den bestehenden Vorbelastungen und Empfindlichkeiten im Wesentlichen unverändert bestehen.

4.3.3.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch grundstücksbezogene Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und Verdunstung kann dieser Funktionsverlust minimiert werden.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** sind bei Durchführung der Planung von geringer Erheblichkeit, da ein Teil des Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll.

4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3.4.a) Bestand

Das Plangebiet liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region Braunschweig-Hildesheimer-Lößbörde.

Teil des Plangebiets 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 Planungsraum landschaftsbildprägend ist eine auf der Südseite der L 473 straßenparallel verlaufende Baumreihe.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften ist im Landschaftsrahmenplan als stark bis sehr stark eingeschränkt mit einem mäßigen Biotopentwicklungspotential beschrieben. Die Ackerflächen besitzen einen geringen, die halbruderalen Gras-

/Staudenfluren einen mittleren und die Baumreihe eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Die Ackerflächen und die halbruderalen Gras-/Staudenfluren des Planungsraums sind gegenüber Veränderungen und Verlust weniger empfindliche Biotoptypen; die Baumreihe ist ein empfindlicher Biotoptyp.

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

Die landwirtschaftlichen Flächen bieten Arten der freien Feldflur Lebensraum.

Zur Ermittlung der Bestandssituation wurde im Jahr 2014 das Plangebiet auf Feldhamster, Feldhasen, Brutvögel der Offenlandschaft und auf gefährdete Pflanzenarten hin untersucht.

Feldhamster: Der Geltungsbereich stellt einen Lebensraum des gemäß FFH-Richtlinie und BNatschG streng geschützten Feldhamsters dar. Bei der Frühjahrskartierung 2014 wurde ein Feldhamster-Bau im Plangebiet festgestellt. Im Bebauungsplan ist ein Ersatzlebensraum für den verlorengehenden Lebensraum zu sichern.

Brutvögel: Im Bereich des untersuchten Getreideackers konnten während der Begehungstermine keine Brutreviere von Feldvögeln festgestellt werden. Brutverdacht für die gemäß BNatschG besonders geschützte Feldlerche besteht etwa 40 m nördlich des Plangebiets (nördlich der Timmerlahstraße) und etwa 30 m südlich der Untersuchungsgrenzen.

Pflanzen: Es wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Tiefland auf der Ackerfläche festgestellt.

4.3.4.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Tier- und Pflanzenarten der Ackerlandschaft werden verdrängt und durch ein Artenspektrum der Siedlungsbiotope und des Siedlungsrandes ersetzt.

Feldhamster: Da der Lebensraum des Feldhamsters mit Umsetzung der Planung entfällt, ist im Bebauungsplan ein Ersatzlebensraum zu sichern.

Brutvögel: Aufgrund der Abstandswahrung der Feldlerche zu Siedlungsgrenzen, verringert sich deren Lebensraum nach den Baumaßnahmen.

4.3.4.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Damit sind die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwartenden Eingriffsfolgen groß.

Auch unter Beachtung möglicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen im FNP-Änderungsbereich (insbes. Beschränkung der Bodenversiegelung, Maßnahmen der Grundstücksbegrünung, Erhalt und Neuapfanzung von

Bäumen entlang der Timmerlahstraße) ist anzunehmen, dass erhebliche Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleiben und Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz sowie zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen und planungsrechtlich zu sichern.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind bei Durchführung der Planung von großer Erheblichkeit.

4.3.5 Schutzgut Mensch

4.3.5.a) Bestand

Das Landschaftsbild ist durch großflächig mit Getreide bestellte Ackerflächen geprägt. 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.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Die Flächen des Plangebiets sowie die angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen landwirtschaftlich bewirtschaftet. Potentielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind im Umfeld nicht auszuschließen.

4.3.5.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Lärm

Es wird damit gerechnet, dass sich gegenüber der heutigen Situation keine erhebliche Steigerung der Immissionsbelastung (mehr als 3 dB(A)) der angrenzenden Wohnbebauung ergibt.

Ebenso werden keine erheblichen Lärmbelastungen durch die Feuerwehr erwartet.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Mensch** sind bei Durchführung der Planung von **geringer** Erheblichkeit.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

4.3.6.a) Bestand

Das Landschaftsbild ist durch großflächig mit Getreide bestellte Ackerflächen geprägt. Eine Gliederung durch Feldholzinseln oder Feldhecken existiert nicht. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, das Landschaftserleben ist entsprechend eingeschränkt.

Die Baumreihe entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Weststadt und Timmerlah stellt das einzige auch auf größere Entfernung sichtbare vertikale Strukturelement dar und ist für das Landschaftsbild in diesem Raum von besonderer Bedeutung.

Der im Planbereich liegende Abschnitt der Baumreihe umfasst sechs Baumstandorte.

4.3.6.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Lage am Siedlungsrand und Ortseingang erzeugt für den Standort in der weithin offenen Feldflur eine hohe visuelle Empfindlichkeit. Die landschaftsbildgerechte Gestaltung und Einbindung des Vorhabens ist daher von besonderer Bedeutung. Dabei ist auch die Reliefentwicklung zu beachten. Das Landschaftsbild verändert sich mit der Bebauung dahingehend, dass die Bebauung in den Bereich der Ackerlandschaft vordringt.

Im Zuge des Ausbaus der Timmerlahstraße muss voraussichtlich ein Teil der Straßenbäume (Winterlinden) gefällt werden.

Bei Verzicht auf die Planung bliebe es bei den in der Bestandsbeschreibung dargestellten Nutzungen. Die beschriebenen Biotoptypen hätten weiterhin Bestand.

4.3.6.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung am Siedlungsrand können durch die landschaftsbildgerechte Gestaltung und Einbindung des Vorhabens minimiert werden. Dazu gehört auch eine landschaftliche Gestaltung des für die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen entstehenden Geländeversprungs im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche. Die Baumreihe entlang der Timmerlahstraße ist nach Möglichkeit zu erhalten. Durch Ersatzpflanzungen für die im Zuge eines Straßenausbau erforderliche Fällung von Bäumen kann der Fortbestand der orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe erreicht werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu geeignete Festsetzungen zu treffen.

Die Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft dienen gleichzeitig als Kompensation für einen Teil der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Planung von mittlerer Erheblichkeit.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.3.7.a) Bestand

Das gültige Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) enthält für den Planbereich keine Einträge.

4.3.7.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine archäologischen Belange berührt.

Bei Verzicht auf die Planung bleiben die vorliegenden Verhältnisse unverändert.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind bei Durchführung der Planung von **keiner** Erheblichkeit.

4.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen.

Im Zuge der Umweltprüfung müssen die Wechselwirkungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind und ihre Verknüpfung eingehender untersucht werden.

Die Neuversiegelung führt zu einem Verlust von Lebensraumfunktionen für Tierarten und zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Vegetationsverluste führen neben dem Verlust von Lebensraum auch zu einer Änderung des Ortsbildes.

Wechselwirkungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere auf folgenden Wirkungspfaden:

Die Überbauung bisher unbebauter Flächen verursacht Folgewirkungen sowohl auf den Boden als auch auf den Wasserhaushalt. Hiervon werden wiederum das Kleinklima und auch die Standorte bestimmter Tiere und Pflanzen betroffen. Diese Wechselwirkungen werden in den schutzgutbezogenen Kapiteln beschrieben.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den, soweit bereits erfolgt, unter dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Informationen.

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, erfolgt keine Überwachung.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorläufige Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung
Boden	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen großer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen keiner Erheblichkeit

Insgesamt können die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein insgesamt geringes Maß reduziert werden. Die Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach planungsrechtlicher Abwägung festzusetzen.

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 2a BauBG

Die geplante Sonderbaufläche erhält die besondere Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Ziel dieser Darstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes am südöstlichen Ortsrand von Timmerlah zu schaffen. Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang.

Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Mit der Darstellung von Wohngebietflächen wird die Ortslage Timmerlahs arrondiert und die Nutzung wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Bau eines Feuerwehrgebäudes innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht.

Fazit:

Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen der Stadt Braunschweig, eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erzielen. Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

6 Verfahrensablauf

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.

Am 23. September 2014 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans TI 30 und die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan TI 30 „SB-Markt Timmerlah“ durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 08.12.2014 bis zum 23.12.2014 stattgefunden. Äußerungen die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.12.2014 frühzeitig von der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 19.01.2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.01.2016 frühzeitig von der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 18.02.2016 zur Äußerung aufgefordert. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

*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>
Stadtbeirat 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 beigefügt 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.

Leuer

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

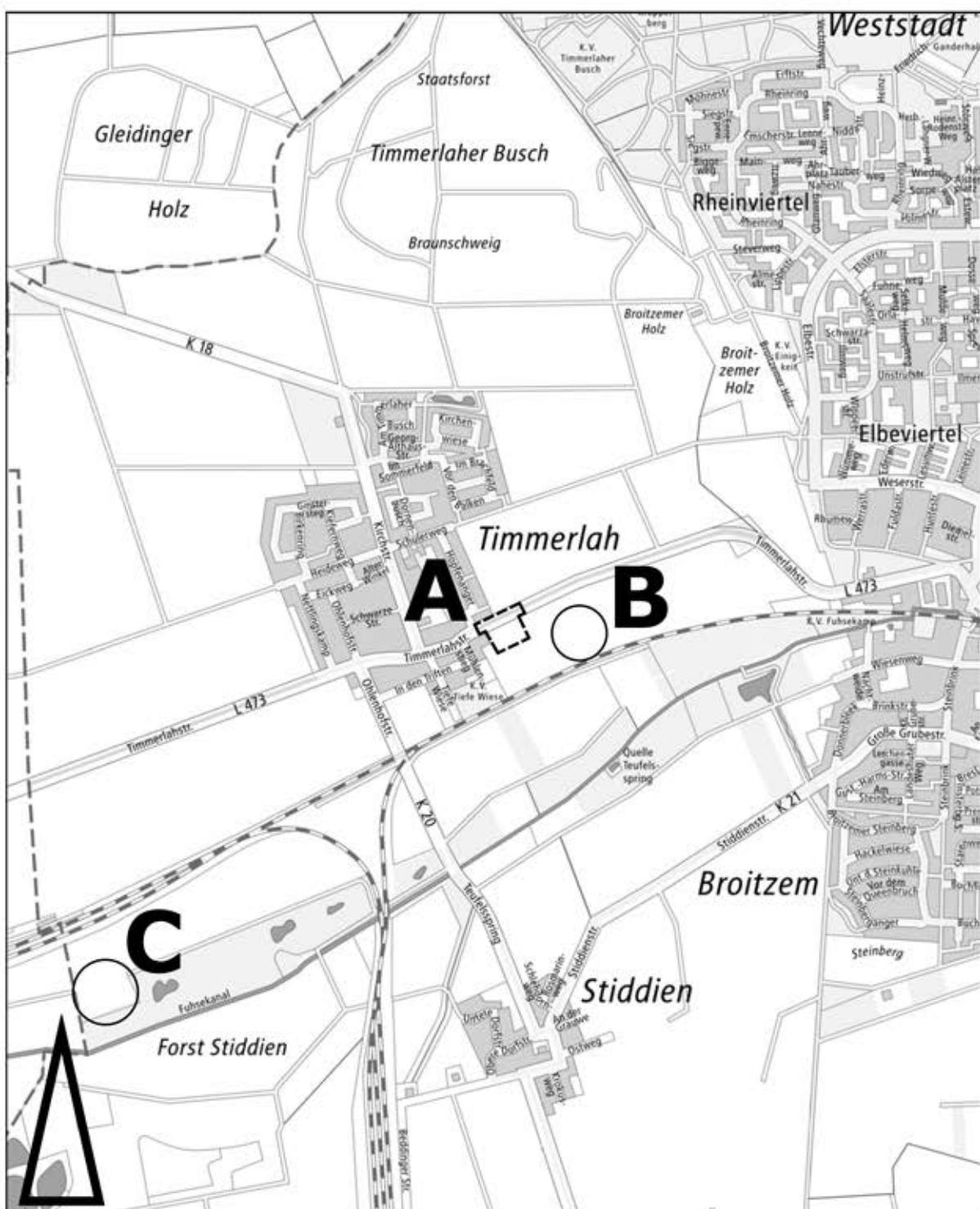


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB-Markt Timmerlah

TI 30

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C



Maßstab ca. 1: 20.000

Anlage 2 a

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB-Markt Timmerlah

TI 30

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

Entwurfskonzept

Die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG aus Regensburg beabsichtigt, am Südostrand 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 Fußwegrätheit. 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 Foliedeckung.

Die Fassade erhält Außenputz in der Farbe weiß. Aussteifungsstützen in Stahlbeton, wärmegedämmt, Oberhalb des Ringankers Fassadenbekleidungsplatten anthrazit aus Aluminium oder HPL (hochdrucklaminierte 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

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

TI 30



Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalstruktur Braunschweig-Wolfsburg

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

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

TI 30



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

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

TI 30



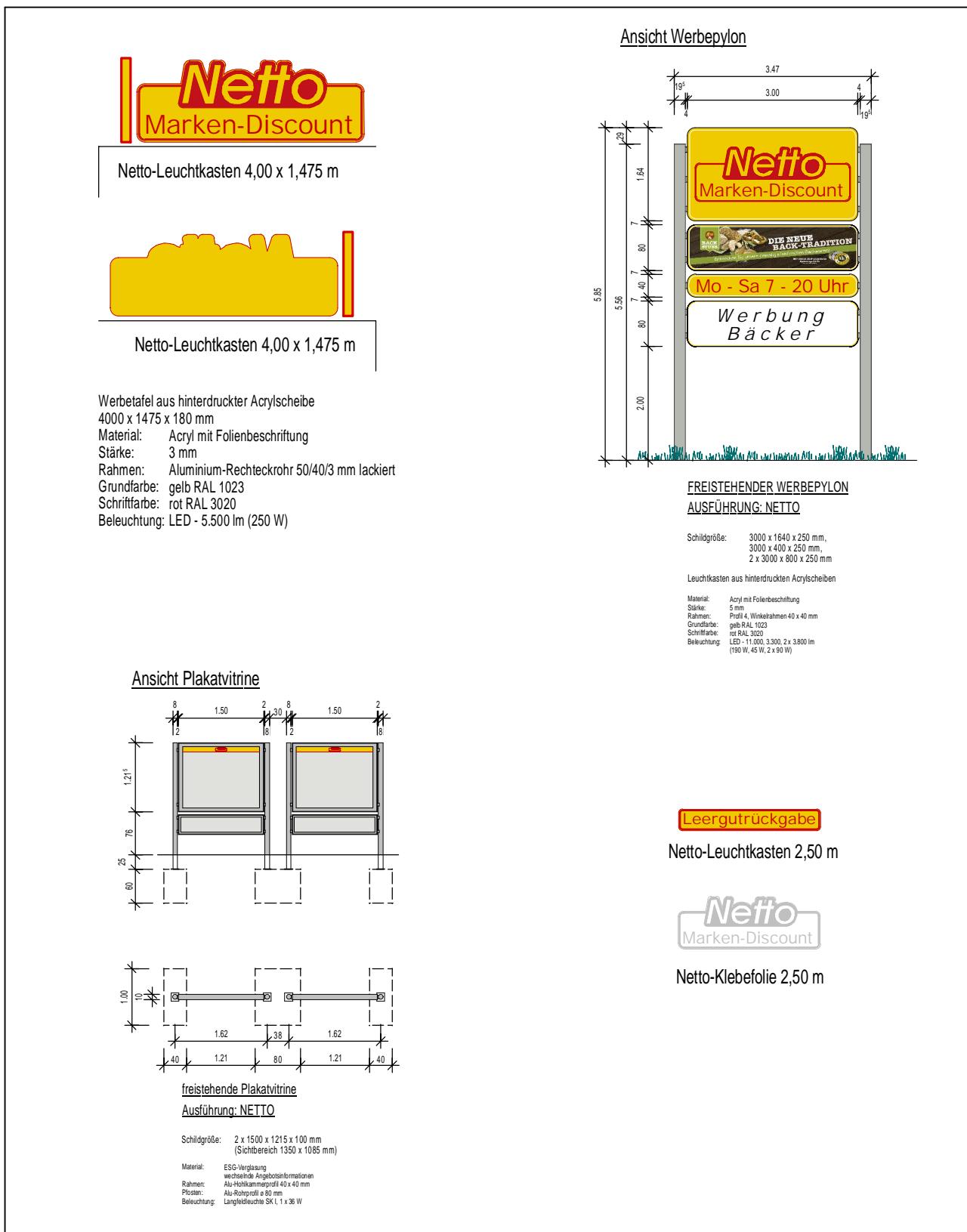


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

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



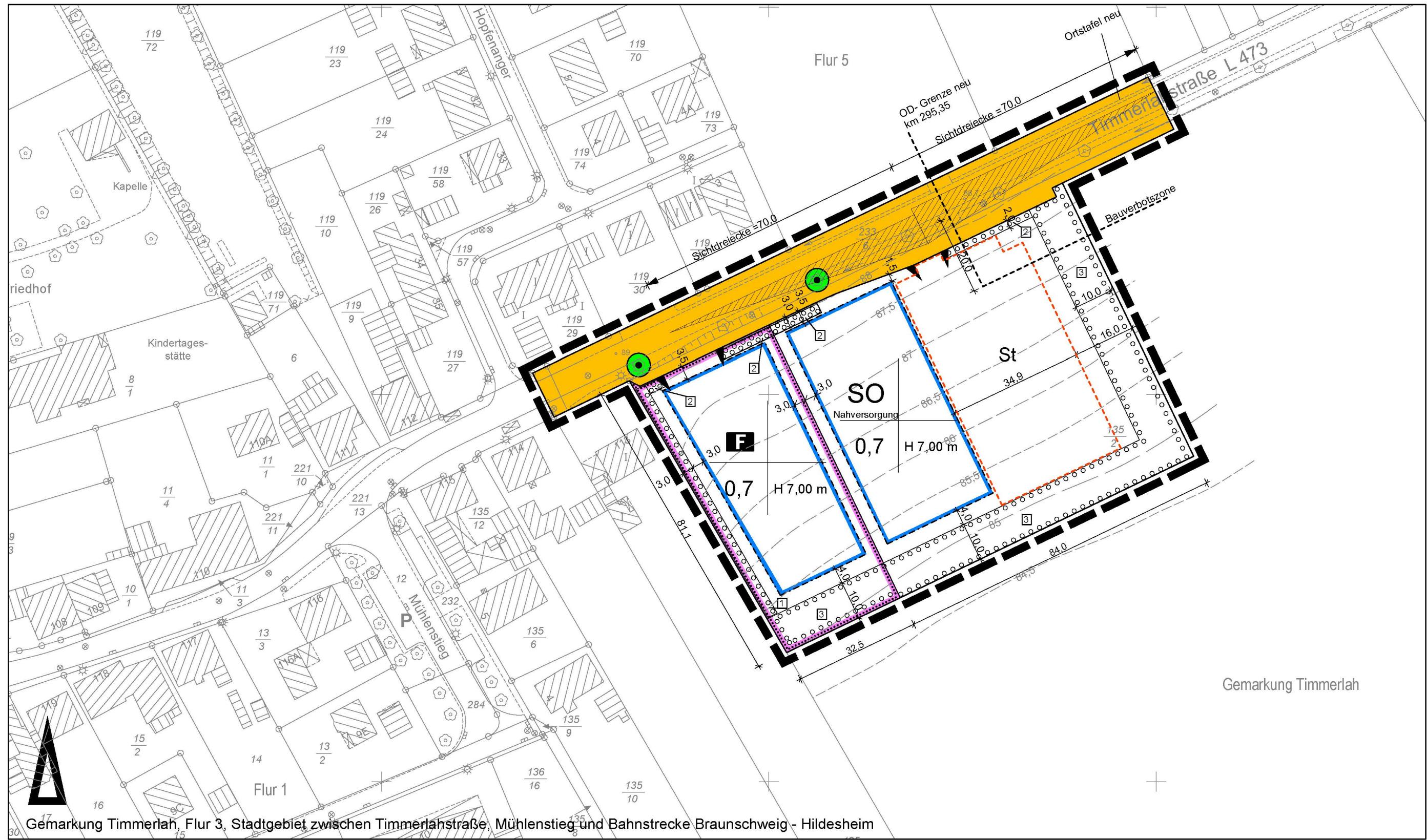
Maßstab 1:100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

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

TI 30



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

Hinweise

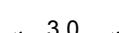


Hinweis auf textliche Festsetzung

s.t.F. VI

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)



Maßangaben

H 7,00 Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß

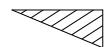
Bauweise

 Baugrenze

Nachrichtliche Übernahmen



Bauverbotszone, OD- Grenze neu



Sichtdreieck

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Ortstafel neu

 Ein- und Ausfahrtsbereich

Bestandsangaben

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Wohngebäude

 Flächen für den Gemeinbedarf



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude

 Feuerwehr



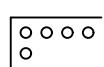
Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten

Maßnahmen für Natur und Landschaft

 Erhaltung einzelner Bäume

II

vorh. Geschosszahl

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

303 117
18

Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 St Fläche für Stellplätze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

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



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

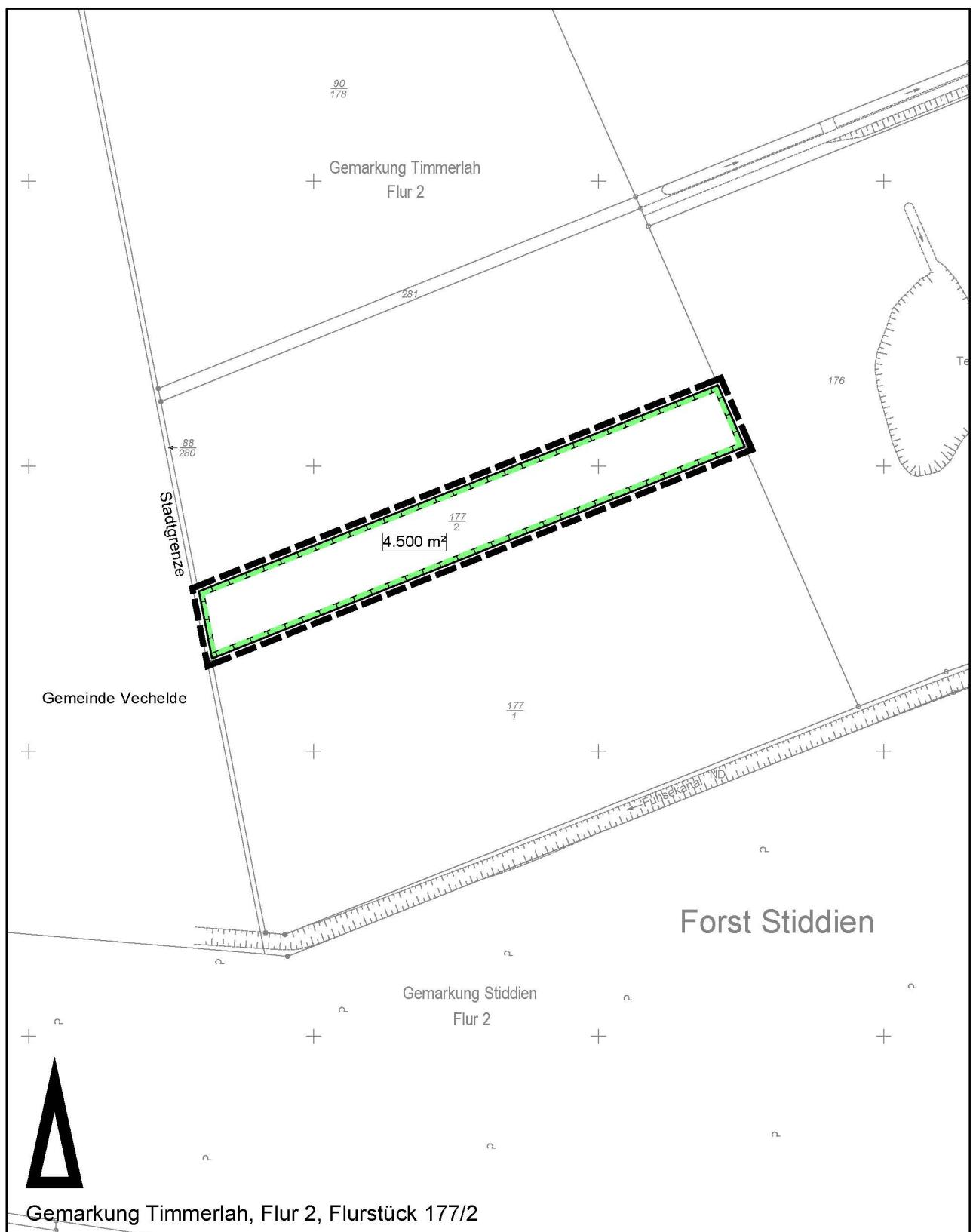
²⁾ ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

SB- Markt Timmerlah

TI 30

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



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

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

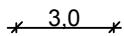
Maßnahmen für Natur und Landschaft

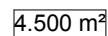
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches

Hinweise

-  3.0 Maßangaben

-  4.500 m² Flächengröße

Bestandsangaben

-  Wohngebäude

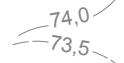
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten

-  Flurstücksgrenze

- II vorh. Geschosszahl

- 303  $\frac{117}{18}$ 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 verbrauchernahen 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 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 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen 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 halbruderalem 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 Entwicklungs-pflege im Anschluss an die Fertigstellungs-pflege 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 Entwicklungs-pflege im Anschluss an die Fertigstellungs-pflege 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 „Regelsaatgutmischung 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 anzurichten.
- 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 Pflegengängen durchzuführen. Der erste Pfleegang ist sechs bis acht Wochen nach Ansaat durchzuführen. Dabei ist die Fläche zu mähen und das Mähgut auf der gesamten Fläche abzuräumen. Die Schnithöhe 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 Lärmpiegelbereich 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 Skybeamers,
 - 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 größerer Umfangs unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwiege.

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 Immisionspunktshöhe 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 vorgenommen 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 vorgenommen 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 Schwerpunkttaufgaben 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 wohnortnahmen 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 Beeinträchtigungsverbot.

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 „Vorbehaltfläche 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 wohnortnahmen Nahversorgung des unversorgten 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 Waren sortiment 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 Einzugsgebiets 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 unversorgten 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.

Beeinträchtigungsverbot

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 (Beeinträchtigungsverbot).

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 %,

- Vechelde, 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 Versorgungsberiche 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 Neuapfanzungen 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 Neubekanntmachung 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 Schwingungs-technik, 2016
- Schalltechnisches Gutachten „Aufweitung Timmerlahstraße (L 473)“, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungs-technik, 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 belaufener 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 Deutschland 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 Geltungsbereich B verlegt.

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 Lebensraumsprüche 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 nährstofffreien 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 Aufschlussergebnissen der Bohrungen lagern im Baugrund des SB-Marktes oberflächig 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 Schutzwert 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 Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Geltungsbereich A 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 hier ebenfalls Gefahrenforschungsmaßnahmen 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 Regenwasser-versickerung 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 verdunsten 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 Straßenausbau 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.

4.5.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zu den weiträumigen Freiflächen im Bereich des südwestlichen Stadtgebietes. Diese Flächen werden im Stadtklimagutachten (Stadtclimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) als Freiflächen mit sehr hoher Ausgleichsfunktion 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 Luftsadstoffemissionen 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. BlmSchV einzustufen ist. Es wurde deshalb untersucht, ob in schalltechnischer Hinsicht eine „wesentliche Änderung“ aufgrund eines „erheblichen baulichen Eingriffs“ im Sinne der 16. BlmSchV 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. BlmschV 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. BlmSchV.

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 Feuerwehrwache (z. B. Hauptwache Feuerwehrstraße).

Für die Feuerwehr erfolgte die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Ausbildung- 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 Erwachsenenausbildung 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 höhere 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 Verbindung 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 Schallschutzaufgaben erforderlich werden, so werden diese Auflagen Bestandteil der Baugenehmigung.

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 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.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Stand: November 2014) enthält für das Plangebiet keine Einträge. Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

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

Mit Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten. Es ist grundsätzlich § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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, Pfaffenbüschel, 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 Lebensraumansprüche 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 Klimaschutzz Zielen 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 Schutgzut 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 Luftschatstoffemissionen 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 verbrauchernahen 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 vorgesehenden 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 Wohng rundstück 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 Landesbehörde 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 Ausbau-strecke.

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 halbhohen, bodendeckenden Laubstrauchgehölzen zu begrünen. Damit können die großen versiegelten Flächen der Feuerwehr und des SB-Marktes zumindest teilweise eingegrünt werden. Die Grundstücksabschnitte, 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 Lebensraumansprüchen des Feldhamsters und der Feldlerche dienen. Dafür ist eine entsprechende Bewirtschaftung (Umbruch, 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 Ursprungsgebietes 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-

schungen“ (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. BlmSchV keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es ist keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BlmschV 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 Niederschlagwassers 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 Niederschlagwassers 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. Prismenwende-anlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbäder, Skybeamers 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 eingrünnt 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 Feuerwehrzufahrt 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 Fahrbahnrand 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 Alleeäume 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 Fahrbahnrand 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 Dränageleitungen 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.

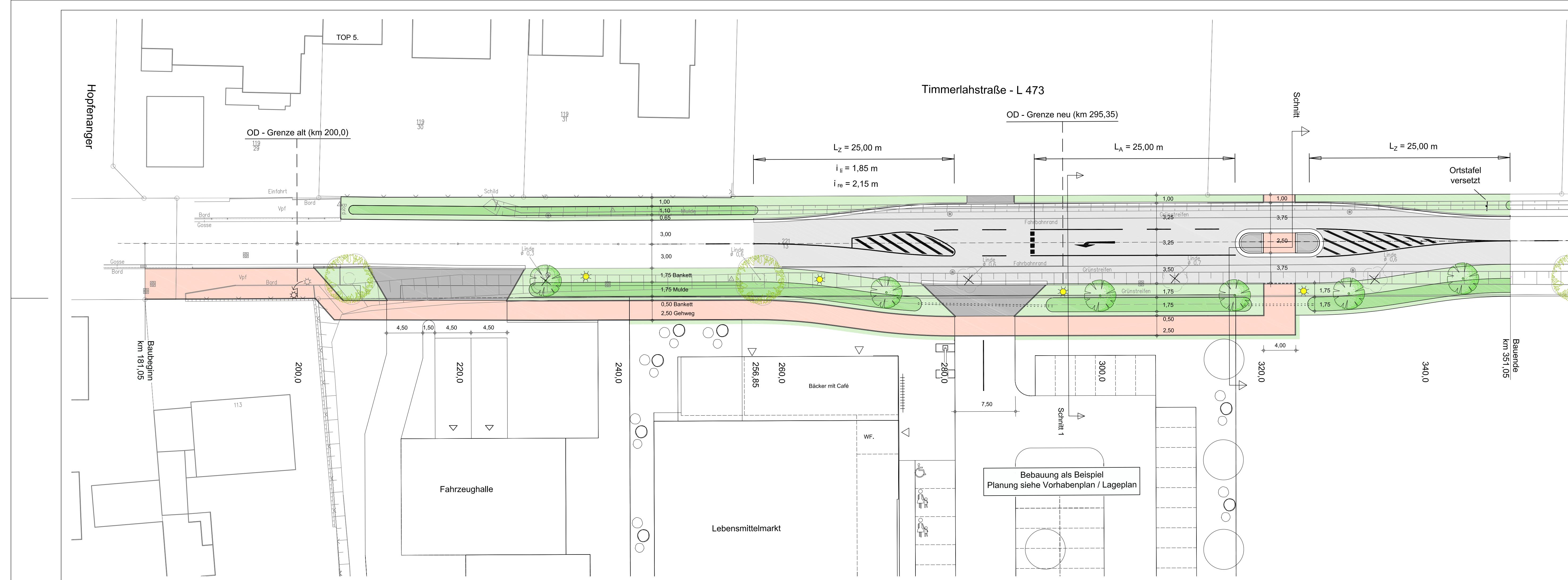
Für die Feuerwehr wird eine Zufahrt realisiert, die auf dem Grundstück durch einen Grünstreifen in Pkw-Zufahrt und Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge baulich getrennt wird.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Hannover, 18.03.2016



Anlage



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Entwurfsbearbeitung:  Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert Am Friedental 1-3, 30627 Hannover Telefon 0511/571079, Telefax 0511/563443 e-mail: schubert-ing.gem@t-online.de			
		Datum	Name
		bearbeitet:	18.03.16 Widera
		gezeichnet:	18.03.16 Widera
		geprüft:	
Bauherr: Ratisbona Holding GmbH & Co. KG Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg		Unterlage Blatt	7 1
Projekt: Neubau eines Discounters in Braunschweig - Timmerlah Anbindung an die Timmerlahstraße (L 473) Entwurfsplanung			
Bau-km = Straßen-km 181,05 bis 351,05 Lageplan M. 1:250			
Grundplan hergestellt: Erdmann Vermessungen Knickwall 16 38518 Gifhorn			

Betreff:**133. Änderung des Flächennutzungsplanes "Heinrich-der-Löwe-Kaserne"****Auslegungsbeschluss****Stadtgebiet zwischen der A 39, westlich des Gewerbegebietes
Rautheim-Nord, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 02.05.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Vorberatung)	17.05.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	18.05.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	24.05.2016	N

Beschluss:

Dem Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlusszuständigkeit

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

Sachverhalt:

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Das Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne soll unter Berücksichtigung der wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung revitalisiert werden. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen, Flächen für hochwertige Büronutzung sowie ein Nahversorgungszentrum geschaffen. Den größten Teil des Areals nimmt ein gemischtes Wohnquartier ein, das sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs bis zur Braunschweiger Straße entwickeln soll und damit zusammen mit den bereits neu entstandenen Wohngebieten den Ortsteil städtebaulich abrundet. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten realisiert werden.

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans AW 100 und die 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“

beschlossen. Bei dem Gesamtprojekt „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ mit der Planung von Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen führte der umfangreiche Klärungs- und Abstimmungsbedarf für den südlichen Teil zur Trennung in zwei Bebauungsplanverfahren (Anlage 2).

Mit dem Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ werden im südlichen Teil des FNP-Geltungsbereiches die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnbaugebietes und eines Nahversorgungs-Standortes geschaffen. Um mögliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbegebiet Rautheim-Nord durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verhindern (u. a. Reduzierung der bisher zulässigen Emissionskontingente), wurden Teile des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans RA 22 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ mit in den Geltungsbereich des AW 100 aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ werden im nördlichen Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur vorwiegenden Büronutzung geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ durchgeführt.

Verkehrliche Erschließung

Als Grundlage der Planung wurde ein Verkehrskonzept bzw. -gutachten erstellt (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH). Hierzu wurden mehrere Alternativen auch unter Berücksichtigung einer Erschließung des Gebietes des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) entwickelt und geprüft.

Das zukünftige Wohngebiet wird im Süden über einen neu zu schaffenden Kreisverkehr an die Braunschweiger Straße angebunden. Die Anbindung des Gewerbegebiets sowie des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen vierarmig auszubauenden lichtsignalisierten Knoten von der Rautheimer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Über die geplante Stadtbahnverlängerung in die Bereiche Lindenbergsiedlung, Südstadt und Mascherode sowie nach Rautheim wird das geplante Wohn- und Gewerbegebiet an den ÖPNV angebunden werden. Durch eine neu anzulegende Haltestelle ist das Gebiet auch über die bereits bestehende Busverbindung angebunden.

Mit den aufgezeigten Planungen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

Schalltechnische Situation

Auf die geplante Wohnbebauung wirken Gewerbe- und Verkehrslärm aus der Umgebung und der Lärm, der von den im Plangebiet selbst vorgesehenen gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen generiert wird, ein.

Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm der A 39 und an den straßennahen Bereichen, insbesondere im Bereich der Rautheimer und der Braunschweiger Straße, sind durch Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

Durch eine Reduzierung der Emissionskontingente des bestehenden benachbarten Gewerbegebietes Rautheim-Nord im Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und weiteren Lärmschutzmaßnahmen (ca. 6,5 Meter hoher Lärmschirm und ca. 80 Meter breiter Lärmschutzstreifen) wird eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Kasernen-Gelände möglich.

Ggf. auftretende Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet Nahversorgung auf das zukünftige Wohnquartier werden durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

Soziale Infrastruktur

Für das geplante Wohngebiet werden im parallelen Bebauungsplan Flächen für einen Spielplatz und einen Jugendplatz festgesetzt. Weiterhin wird eine Vorbehaltfläche für eine 5- bis 6-Gruppen-Kita vorgesehen.

Einzelhandel

Bei dem geplanten Nahversorgungs-Standort sind ein Lebensmittelmarkt mit 1.500 m², ein Drogeremarkt mit ca. 540 m² und ein Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Bis zu rd. 315 m² Verkaufsfläche sind für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Dienstleistungsangebote beabsichtigt, sodass das Gesamtangebot dem eines Nahversorgungszentrums entspricht.

Die gutachterliche Untersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandel (Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) hat dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) vorgelegen. Im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden zukünftigen Wohnbebauung mit ca. 400 Wohneinheiten erfüllt das Einzelhandelsvorhaben das Integrationsgebot des Regionalen Raumordnungsprogramms. Ein Raumordnungsverfahren ist nach Aussage des ZGB für dieses Vorhaben nicht notwendig. Die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandels-Ansiedlung zu den bestehenden Nahversorgern im Stadtbezirk wird in dem Gutachten bestätigt.

Es ist vorgesehen, mit dem Planbeschluss der 133. Änderung des Flächennutzungsplans einen Beschluss zur Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel herbeizuführen und den Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne als Nahversorgungsstützpunkt zu klassifizieren.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 11. bis 25. September 2015 durch Aushang und eine Informationsveranstaltung am 22. September 2015 stattgefunden. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14. August 2015 frühzeitig von der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 18. September 2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Februar 2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. März 2016 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigefügt.

Insgesamt ist das Projekt städtebaulich und funktional gut geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung im Südosten Braunschweigs zu leisten

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Änderungsplan
- Anlage 2: Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne AW 100 und AW 113
- Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4: Niederschrift

133. Änderung des Flächennutzungsplanes Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

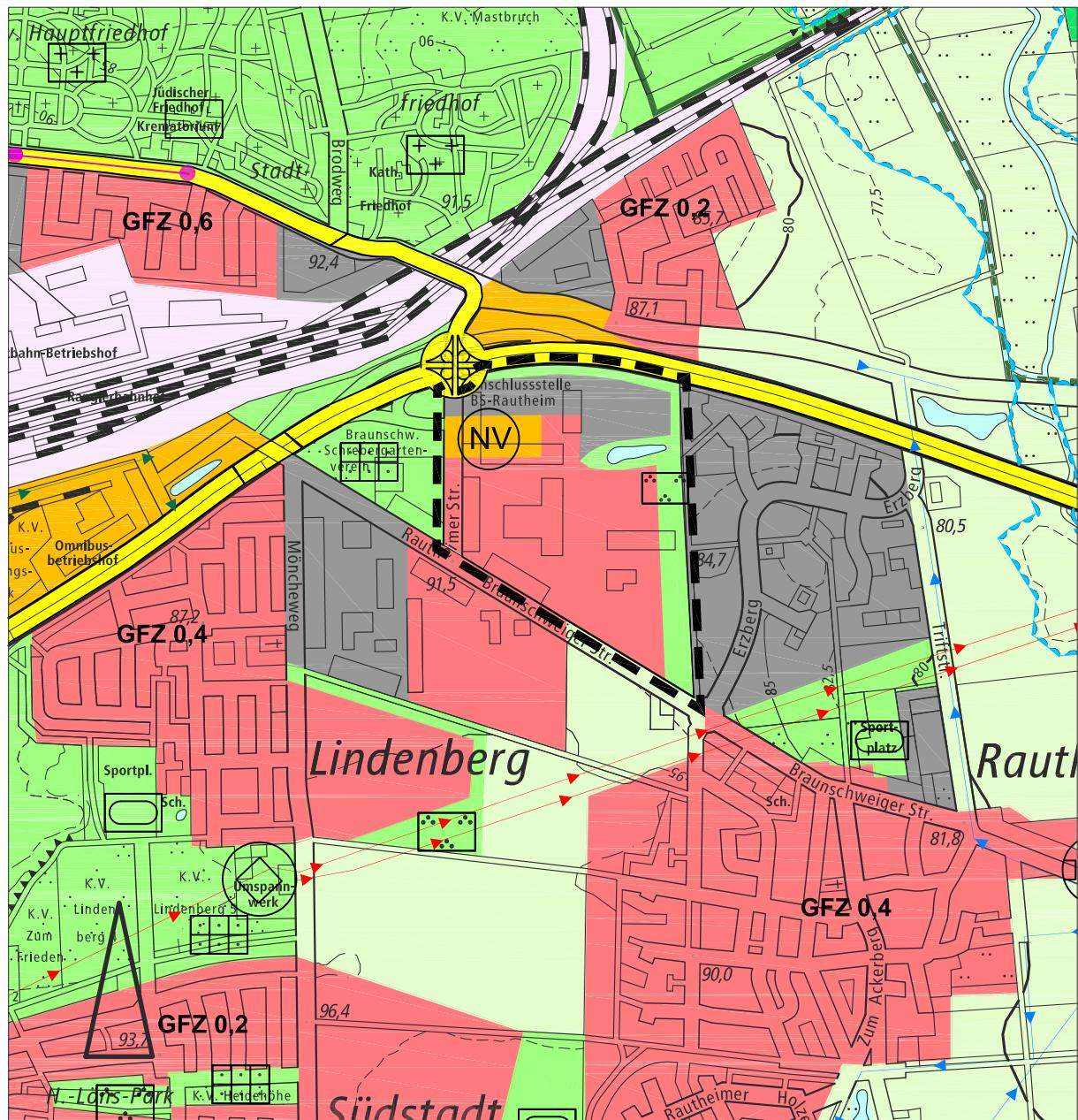
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen der A 39, westlich des Gewerbegebietes Rautheim-Nord, Braunschweiger und Rautheimer Straße

Kartengrundlage Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs

Wohnbauflächen

Grünflächen

Gewerbliche Bauflächen

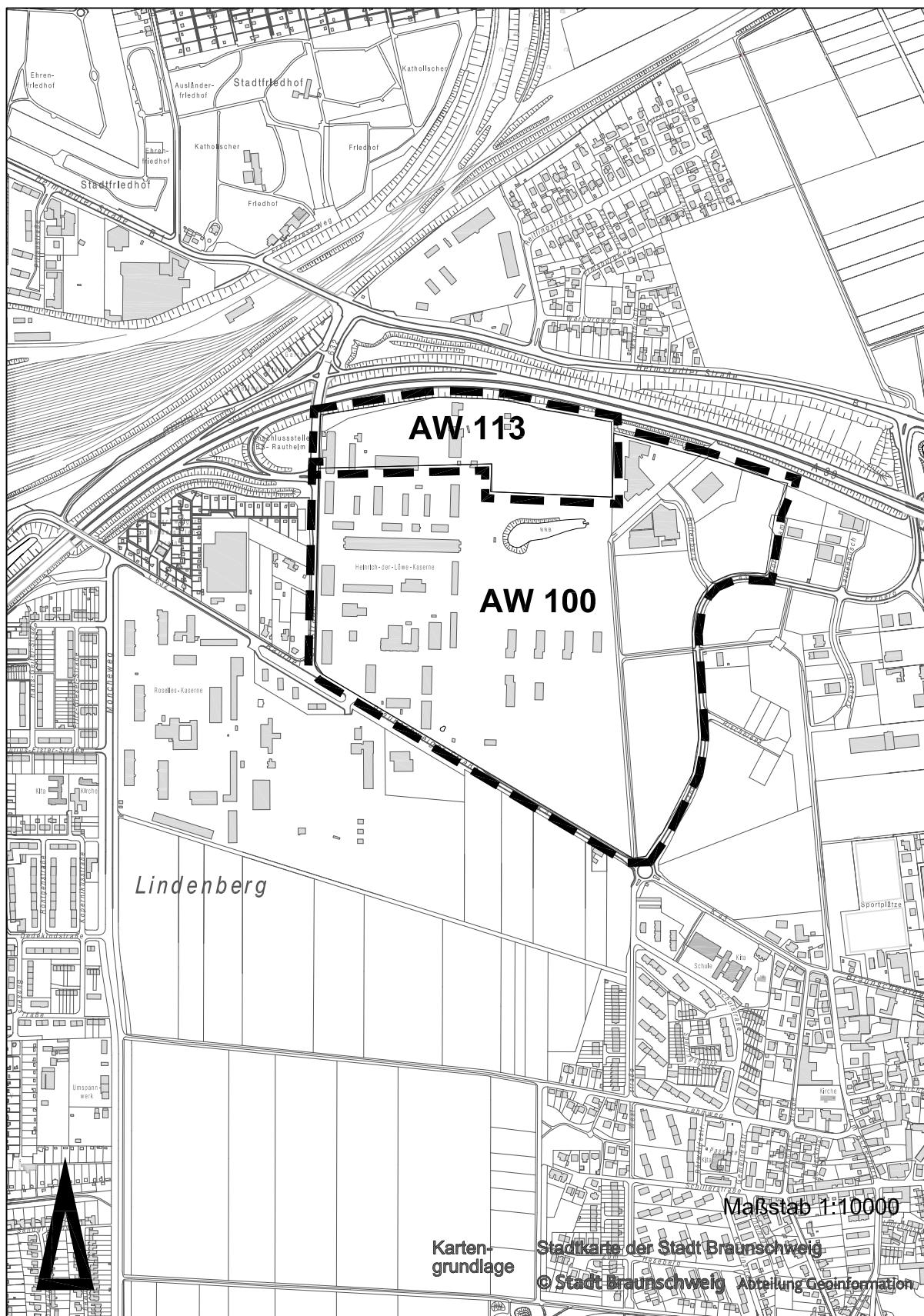
Parkanlagen

Sonderbauflächen

Wasserflächen

Nahversorgung

Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Bereich der Heinrich-der-Löwe-Kaserne
AW 100 Heinrich-der-Löwe-Kaserne
AW 113 Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne



133. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Rechtsgrundlagen (Stand: 17. Februar 2016)
 - 2 Gegenstand der Änderung
 - 3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung
 - 4 Umweltbericht
 - 5 Begründung der Darstellungen und Fazit
 - 6 Verfahrensablauf
 - 7

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 Gegenstand der Änderung

Mit rund 250.000 Einwohnern ist Braunschweig die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

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 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. Das geplante Nahversorgungszentrum soll der Sicherung der Nahversorgung des südöstlichen Stadtgebiets und insbesondere dem geplanten neuen Wohngebiet dienen.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Planung ist mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar und von daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Damit steht die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das Gebiet der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne und hat eine Größe von ca. 30 ha. Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner derzeit geltenden Fassung im Geltungsbereich „Sonderbauflächen“ ohne weitere Zweckbestimmungen und eine Wasserfläche (ca. 0,5 ha) dar.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne im Jahr 2003 besteht die Chance einer zivilen Nachnutzung des Areals im Südosten der Stadt Braunschweig. Die hier vorhandenen Flächen bieten mit ihrer Innenstadtnähe und ihrer Nähe zu zwei Anschlüssen an die Autobahn 39 ein großes Potential sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnnutzung.

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss die 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ beschlossen. Mit der vorliegenden Änderung soll das Planungsrecht zur Schaffung von dringend benötigten

Wohnbauflächen, die Ansiedlung hochwertiger Büronutzung und die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums hergestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst das Gebiet der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne und hat eine Größe von ca. 30 ha. Zukünftig ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (ca. 17 ha), „Gewerbliche Bauflächen (ca. 5 ha)“, „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (ca. 2 ha), „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ (ca. 5 ha) und „Wasserflächen“ (ca. 0,5 ha) vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit den Bebauungsplänen AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan AW 100 wird der südliche Teil des FNP-Änderungsbereiches als Wohngebiet entwickelt und ründet zusammen mit den bereits neu entstandenen Wohngebieten „Roselies-Kaserne“ und „Roselies-Süd“ den Ortsteil nach Osten städtebaulich ab. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 110 Einfamilienhäuser, ca. 85 Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 205 Wohneinheiten. Weiterhin werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums getroffen.

Im nördlichen Teil des FNP-Änderungsbereiches wird mit dem Bebauungsplan AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ das Planungsrecht für die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandorts geschaffen.

Einzelhandel

Die Größe der Verkaufsflächen der vom Vorhabenträger geplanten Einzelhandelsnutzung ist in Abhängigkeit von der gutachterlich bestätigten Verträglichkeit mit den bestehenden Nahversorgungsschwerpunkten zu bewerten und zu entscheiden. Geplant sind ein Lebensmittelmarkt mit 1.500 m², ein Drogeriemarkt mit ca. 540 m² und ein Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche. Bis zu rd. 315 m² Verkaufsfläche sind für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Apotheke, Blumenladen, Kiosk mit Zeitungen/ Zeitschriften, Tabakwaren etc. sowie Backshop mit Gastronomie) sowie weitere Dienstleistungsangebote (z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst, Reinigungsnahme, Friseur, Kosmetik-/ Nagelstudio, Geldautomat/ SB-Terminal) beabsichtigt, sodass das Gesamtangebot dem eines Nahversorgungszentrums entspricht.

Für die Bauleitplanung wurde ein Gutachten zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Gelände der Heinrich-der-Löwe-Kaserne erstellt (Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung).

Durch das Einzelhandelsgutachten wird die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Gelände der Heinrich-der-Löwe-Kaserne zu den bestehenden Nahversorgern überprüft. Diese kann nur bei einer Umsatzverteilungsquote von weniger als 10 % gewährleistet werden.

Die gutachterliche Untersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandel hat dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) vorgelegen. Im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden zukünftigen Wohnbebauung mit ca. 400 WE erfüllt das Einzelhandelsvorhaben das Integrationsgebot des Regionalen Raumordnungsprogramms. Ein Raumordnungsverfahren ist nach Aussage des ZGB für dieses Vorhaben nicht notwendig. Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums wird die Nahversorgungssituation insbesondere für die Einwohner der südlich angrenzenden Wohngebiete, die über kein eigenes Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert.

Damit wird das in der Entwicklung stehende Stadtgebiet 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 gewährleisten.

Es ist vorgesehen, mit dem Planbeschluss der 133. Änderung des Flächennutzungsplans einen Beschluss zur Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel herbeizuführen und den Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne als Nahversorgungsstützpunkt zu klassifizieren.

Grünordnung/ Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Vernetzung der Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Plangebiets sowie auch in die bereits vorhandenen Wohngebiete Roselies-Kaserne und Roselies-Süd und eine fußläufige bzw. Fahrradverbindung in die freie Landschaft vor. Dabei werden vorhandene Grünstrukturen integriert.

Im Osten des Plangebiets soll zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ und dem geplanten Wohngebiet durch eine Grünzäsur mit landschaftlich-naturnah gestaltetem Lärmschutzwall und einem teilräumlich ausgebildeten Grünraum mit integrierten öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche ein angemessener Siedlungsrand ausgebildet werden. Zwischen den zukünftigen gewerblichen Nutzungen sowie den Einzelhandelsnutzungen im Norden des Plangebiets und dem südlich anschließenden Wohngebiet soll ebenfalls eine grüne Zäsur mit integrierten Schallschutzanlagen als Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

Innerhalb des Gebietes bleibt ein Teil der Grünflächen entlang der Haupterschließung der ehemaligen Kaserne erhalten. Diese das gesamte Areal gliedernde grüne Achse integriert die vorhandene Topographie und wird als zentrale Grünachse entwickelt. Durch den Erhalt der noch vorhandenen Alleeäume in ihrem Grünstreifen erhält das geplante Wohngebiet entlang der Braunschweiger Straße ebenfalls einen grünen Siedlungsrand. Das zu erhaltende Regenwasserrückhaltebecken wird Bestandteil des zusammenhängenden Grünsystems. Im Norden entlang der Autobahn 39 soll ebenfalls ein zusammenhängender Grünstreifen mit Schallschutzwall entwickelt werden.

Erschließung

Als Grundlage der Planung wurde ein Verkehrskonzept bzw. -gutachten erstellt (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsorschung und Infrastrukturplanung GmbH). Hierzu wurden mehrere Alternativen auch unter Berücksichtigung einer Erschließung des Gebietes des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) entwickelt und geprüft.

Bei der Verkehrsplanung war die Problematik der bestehenden und prognostizierten Belastung an den verschiedenen Knotenpunkten der Rautheimer Straße (2 Autobahnanschlüsse und Helmstedter Straße) zu berücksichtigen.

Das zukünftige Wohngebiet wird im Süden über einen neu zu schaffenden Kreisverkehr an die Braunschweiger Straße angebunden. Die Anbindung des Gewerbegebiets sowie des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen vierarmig auszubauen-

den lichtsignalisierten Knoten von der Rautheimer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Mit dem Umbau des Knotens Rautheimer Straße / Braunschweiger Straße zu einem dreiarmigen Kreisverkehr und der Schaffung einer separaten Einfahrt für das Wohngebiet Heinrich-der-Löwe östlich von der Zufahrt Roselies-Nord kann nach Aussage des Verkehrsgutachtens eine optimale Verkehrsabwicklung erreicht werden.

Eine direkte Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem Sondergebiet mit Einzelhandelsnutzungen und dem Gewerbegebiet mit Dienstleistungsnutzungen im Norden und dem Wohngebiet im Süden ist nicht Ziel der Planung. Hier soll verhindert werden, dass ein Durchgangsverkehr als Nebenstrecke zur Rautheimer Straße und Braunschweiger Straße durch das Wohngebiet entsteht.

Neben der geplanten Führung der Stadtbahntrasse wurden grundsätzliche konzeptionelle Überlegungen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets angestellt. Ziel ist eine gute Wegevernetzung mit den südwestlich angrenzenden Wohngebieten Roselies-Kaserne und Roselies-Süd.

Die Belange des Radverkehrs wie die Führung durchgehender Radverkehrsbeziehungen und die Führung des Radverkehrs sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere eine attraktive Wegevernetzung zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Wohngebiet anzustreben.

Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung für die Nachnutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne möglich ist. Dazu wurden Maßnahmen aufgezeigt, die zur Sicherung der Erschließung im Zusammenhang mit der Nachnutzung umzusetzen sind. Gleichzeitig sind weitere Maßnahmen, wie beispielsweise der Umbau der abknickenden Vorfahrt an der Ecke Rautheimer Straße/Braunschweiger Straße geplant, die ebenfalls zu einer besseren Abwicklung des Verkehrs beitragen.

Mit den aufgezeigten Planungen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

Soziale Infrastruktur:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird, mit Blick auf das Gefüge des gesamten Stadtteils, auch die Notwendigkeit sozialer Infrastruktureinrichtungen durch das neue Quartier überprüft.

Ausgehend von ca. 400 Wohneinheiten besteht gemäß der DIN 18034, die als Berechnungsgrundlage für eine gute, bedarfsgemessene und wünschenswerte Versorgung mit Spielflächen dient, Bedarf an 1.800 m² Spielfläche für Kinder und ebenfalls 1.800 m² an Spielfläche für Jugendliche. Die Standorte für Spielflächen werden im Bebauungsplan AW 100 im Bereich des multifunktionalen Freiraums im Osten, in der mittleren Grünachse und südwestlich im Planbereich festgesetzt.

Weiterhin ist eine Vorbehaltfläche für den Neubau einer 5- bis 6-Gruppen-Kita von ca. 3.900 m² vorzusehen.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 133. Flächennutzungsplan-Änderung ist ca. 30 ha groß und befindet sich südlich der Autobahn A 39, westlich des Gewerbegebietes Rautheim-Nord, nördlich der Braunschweiger Straße und östlich der Rautheimer Straße. Das Gebiet liegt ca. 4 km südöstlich der Innenstadt Braunschweigs.

Es handelt sich um eine ungenutzte Kasernenfläche die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens zu einer Wiedernutzung geführt wird. Wesentliches Ziel der Planung ist die Revitalisierung der Flächen zur Nutzung als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und als Nahversorgungsstandort.

4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, wurden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Gelände der Heinrich-der-Löwe-Kaserne in Braunschweig, Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, Nürnberg/ Lörrach 2015
- Geräuschimmissionsprognose Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Ingenieurbüro für Bauwesen – P. Karsten, Braunschweig 2016
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Nachnutzung des Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung Infrastrukturplanung, Braunschweig 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2013
- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1 a) Bestand

Die geologische Ausgangssituation im Geltungsbereich ist von glazifluviatilen drenthezeitlichen Sanden geprägt, die bereichsweise von wechselzeitlichen Lösslehmern überdeckt werden. Die Quartärbasis wird durch Tonstein der Kreidezeit bzw. dessen auflagernden Verwitterungsprodukten gebildet. Der nur schwach durchlässige Verwitterungston tritt mit Ausnahme des südlichen Geltungsbereichs bereits oberflächennah auf.

Die Böden des Plangebietes sind durch die Baumaßnahmen zur Herstellung der Kasernengebäude und der Nebenanlagen bereits großflächig und tief greifend überprägt und versiegelt. Im Nordosten befindet sich eine unversiegelte Fläche. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in weiten Teilen nutzungsbedingt stark eingeschränkt.

Altlasten im Bereich zweier Tankstellen wurden in der Vergangenheit bereits saniert. Aktuelle Altlasten-Untersuchungsergebnisse ergeben folgendes Bild:

Es wurden zwei weitere Altlasten identifiziert, die im Zuge des Rückbaus durch Bodenaustausch saniert werden müssen. Acht weitere Flächen sind rückbaubegleitend bzw. dem Rückbau nachgeschaltet zu untersuchen, um den Altlastenverdacht auszuschließen. Insgesamt kann aufgrund der Vornutzung des Geländes nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus noch belastete Bereiche bei Erdarbeiten auftreten.

Nach Beseitigung der bereits identifizierten Altlasten und der im Zuge der weiteren Erkundungen eventuell noch identifizierten Altlasten ist aus Bodenschutzsicht die vorgesehene Nutzung uneingeschränkt möglich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund fehlender Durchlässigkeit nur bereichsweise möglich.

4.3.1 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und Nahversorgungsstandortes wird die Versiegelung des Bodens teilweise zunehmen, im Bereich der geplanten Wohnbebauung teilweise verringert werden. Der Ist-Zustand des Bodens wird bezüglich vorhandener Altlasten verbessert, da Verunreinigungen im Zuge der Umnutzung des Geländes beseitigt werden.

4.3.1 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die vorhandenen Verunreinigungen des Bodens bleiben bestehen.

4.3.1 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Neuversiegelung des Bodens wird sich auf das notwendige Maß beschränken. Ein verbleibendes Defizit wird im Rahmen der verbindlichen Bau- leitplanung durch Maßnahmen zur Aufhebung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Kampfmittel

Das ehemalige Kasernengelände wurde im Zweiten Weltkrieg stark bombardiert. Es besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Die sich aus der Luftbilddetailauswertung ergebenden Blindgängerverdachtspunkte und die vermuteten Bombentrichter sind durch Sondierungen zu überprüfen. Entsprechend dem vom Investor erstellten Kampfmittelbeseitigungskonzept sind die Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Alle nach dem Konzept bekannten Gefahrenpunkte sind nach dem Stand der Technik zu klären. Bombentrichter sind vor einer Überbauung aufzugraben und umzusetzen (Klärung auf hineingeworfene Kampf-

mittel). Geplante Bauflächen sind auf Kampfmittel zu sondieren und zu beseitigen

4.3.1 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die derzeit ungenutzten, zum Teil versiegelten, ehemaligen Kasernenflächen bieten durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Innenstadt ein hohes Potential für die Revitalisierung. Der Standort eignet sich ideal zur Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen, einem Gewerbestandort zur Büronutzung, wie auch zur Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums für die geplante wie auch die bereits bestehende Wohnbebauung zur Nahversorgung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Bei Nichtdurchführung dieses Bauleitplanverfahrens wären die bereits zum Teil versiegelten, wertvollen Siedlungsflächen mit ihrer guten Infrastrukturausstattung für die Großstadt Braunschweig weiterhin ungenutzt. Der Handlungsdruck, dringend benötigte Wohn- und Gewerbegebiete auf unversiegelten Bereichen auszuweisen, würde steigen.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** sind bei Durchführung der Planung durch die ermöglichte Neuversiegelung bei gleichzeitiger Verringerung der Schadstoffbelastung von geringer Erheblichkeit.

4.3.2 Schutzgut Klima/Luft

4.3.2 a) Bestand

Im aktuellen Klimagutachten der Stadt Braunschweig wird dem größten Teil des Planungsgebietes ein Siedlungsklima zugewiesen, die nordöstliche Freifläche weist ein Freilandklima auf. Diese Teilfläche wird als Freifläche mit sehr hoher klimatischer Ausgleichsfunktion beschrieben. Die restlichen Bereiche werden als Siedlungsbereiche beschrieben, die thermisch und lufthygienisch niedrig belastet sind und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweisen.

4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen.

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre führen in den angrenzenden Quartieren zu einer höheren Belastung mit verkehrsbedingten Luftsstadtschadstoffen.

4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne Rückbau der Altgebäude bleibt das Gebiet als Siedlungsfläche mit mäßig hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bestehen.

4.3.2 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Minderung der Beeinträchtigung kann durch eine intensive Durchgrünung des Quartiers und die Schaffung umfangreicher Freiflächen erreicht

werden. Dach- und Fassadenbegrünungen sollten zugelassen und ggf. gefördert werden.

Es sind Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien durch die Orientierung der Baukörper, geringe Verschattung und sinnvolle Dachformen zu schaffen. Des Weiteren sind Voraussetzungen zur Reduzierung des Endenergiebedarfs durch kompakte Bauweise und passive Nutzung von Solarnergie zu schaffen.

Eine sehr gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und eine sinnvolle Verkehrsinfrastruktur (Vorrang für Fahrräder) ist ein wesentlicher Beitrag zur Minimierung dieser Belastungen.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob Festsetzungen getroffen werden, um das bestehende Fernwärmennetz zu nutzen und das geplante Baugebiet mit umweltfreundlicher Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung des Stadtnetzes zu versorgen. Diese neue Wärmeversorgung würde zur dauerhaften Verbesserung der örtlichen Luftqualität beitragen.

4.3.2 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima/Luft** sind bei Durchführung der Planung von **geringer** Erheblichkeit.

4.3.3 Schutzgut Wasser

4.3.3 a) Bestand

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überschwemmungsgefährdet. Die Grundwassersituation im Plangebiet ist hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser eingeschränkt bzw. stark eingeschränkt. Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken hat Retentionsfunktion für das Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Roselies-Kaserne und den westlich benachbarten Kleingartenbereich.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung (Wasserschutzzone III b).

4.3.3 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung ist bei Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet ggf. eine Erweiterung des offenen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Durch die geplante Teilentsiegelung von Erschließungsflächen ist partiell eine Verbesserung der Situation zu erwarten.

4.3.3 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würde der derzeitige Wasseraushalt in der Fläche nicht weiter beeinflusst werden. Gegenüber der sehr hohen Versiegelung in Teilen des Kasernenareals entstünde allerdings auch keine Verbesserung des Wasserrückhaltvermögens des Bodens.

4.3.3 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sollte durch geeignete Maßnahmen versucht werden, die Nutzung des Niederschlagswassers (Grauwasser, Bewässerung der Grünflächen etc.) zu realisieren. Eine Versickerung/Gründach ist der Ableitung vorzuziehen, da in der Nähe kein leistungsfähiger Vorfluter vorhanden ist. Niederschlagswasser, das gedrosselt in die Vorfluter abgeleitet wird, muss qualitativ hierfür geeignet sein. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung von Umweltqualitätsnormen sicherzustellen.

Zusammenfassend ist für das Schutzbau Wasser festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.3.3 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzbau Wasser** sind bei Durchführung der Planung von **geringer** Erheblichkeit.

4.3.4 Schutzbau Tiere und Pflanzen

4.3.4 a) Bestand

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Braunschweig durchgeführt.

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im Hinblick auf Fledermausquartiere ist das Untersuchungsgebiet von sehr geringer Bedeutung. Für die Vogelwelt ist das Gebiet aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Brutvogel-Arten (Zwergtaucher, Nachtigall) sowie durch viele Hausrotschwänze und Brutvorkommen von Arten der Vorwarnliste (Turmfalke, Star und Haussperling) von mittlerer Bedeutung. Es wurde kein Reptilenvorkommen festgestellt. Von hoher Bedeutung ist die Fläche des Regenrückhaltebeckens. Es bildet mit der randlichen Gehölzpflanzung eine ins Gelände tief eingescnittene Kessellage. Diese ist mit einem hohen Zaun abgegrenzt. Innerhalb der Abzäunung bilden randlich umlaufende Gräben diese Kessellage weiter aus. Im abgezäunten Bereich stehen verteilt kleinere und größere Gehölzgruppen, die diese abgeschirmte Kessellage noch verstärken und für die Lebensgemeinschaften dieses Biotops als Puffer zur offenen Landschaft dienen.

Im Bereich des alten bestehenden B-Planes AW 66 (Kasernengelände) sind Gebäude, Verkehrsflächen, Gehölze und Freiflächen. Hier wurden eine Baumbestandskartierung sowie Artenerfassungen durchgeführt, die als Grundlage für Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

4.3.4 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Es kommt zu einem Verlust von Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, insbesondere für die kartierten seltenen Arten (Zwergtaucher, Fledermäuse, ortstreue Vogelarten). In Teilbereichen werden auch Flächen mit sehr geringer Bedeutung aufgewertet (Umbau von Verkehrsflächen und Gebäuden zu Grünflächen). Insgesamt ist mit einer Verringerung der Artenzahl durch erhöhte Störintensität zu rechnen.

4.3.4 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Änderung der bestehenden/verbliebenen Wertigkeiten.

4.3.4 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die prägenden Gehölzbestände sind umfangreich zu erhalten. In dem Maße, wie dies nicht berücksichtigt wird, werden externe Maßnahmen zur funktionalen Kompensation erforderlich.

Für die ortstreuen Vogelarten einschließlich z. B. des Zwergtauchers sind Nahrungs-, Nist- und Lebensraumangebote zu sichern bzw. durch eine strukturreiche Planung von Kompensationsmaßnahmen inner-/außerhalb des Plangebietes neu zu entwickeln. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für bereits gefällte Höhlenbäume wurden zahlreiche Fledermaus-Quartierkästen und Vogel-Nisthöhlen in Bäumen am süd-westlichen Rand des ehemaligen Kasernen-Geländes angebracht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen, das bestehende Regenrückhaltebecken und seine Gehölze in die Grünflächen zu integrieren. Eine naturnahe Ufergestaltung und Bepflanzung mit Ufergehölzen dienen einer Verbesserung sowie zeit- und eingriffsnahen Wiederherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Arten.

Bei naturnaher Gestaltung - insbesondere der südexponierten Böschungen der Lärmschutzwälle - sind die bisher auf dem Gelände gegebenen Lebensraumqualitäten zum Teil wieder herstellbar. Eine qualifizierte Grünordnungsplanung kann durch wertgebende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes das externe Ausgleichserfordernis relevant mindern, wenn sie nicht allein monothematische gestalterische Ziele verfolgt.

Die negativen Auswirkungen des Eingriffs stehen spezielle Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Plangebiet selbst und auf externen Flächen gegenüber. Mit den im Bebauungsplan festzusetzenden entsprechenden Maßnahmen können die Eingriffsfolgen kompensiert werden.

4.3.4 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die Eingriffsfolgen für das Schutgzut Tiere und Pflanzen sind bei Durchführung der Planung von **mittlerer bis hoher Erheblichkeit**.

4.3.5 Schutzgut Mensch

4.3.5 a) Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Kasernenareal ohne Wertigkeit für Freizeit und Erholung. Nach Aussage der Stadt klimaanalyse Braunschweig zählt das Plangebiet klimatisch ökologisch im Bereich der bebauten Kasernenflächen zu den bioklimatisch günstigen Flächen mit Siedlungsklima mit geringfügig erhöhten Temperaturen, ausreichender nächtlicher Abkühlung, relativ gutem Luftaustausch und somit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes weist ein Freilandklima mit einer intensiven nächtlichen Kalt- und Frischluftproduktion und somit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion auf.

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm aus der Umgebung ein. Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (Geräuschimmissionsprognose Heinrich-der-Löwe-Kaserne 2016).

4.3.5 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird dieser bislang militärisch genutzte, allgemein nicht zugängliche Bereich für die Bevölkerung wieder nutzbar. Zu einem großen Teil werden die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt. Im nördlichen Bereich nahe der Autobahn ist eine gewerbliche Nutzung mit Bürogebäuden vorgesehen. Zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen ist ein Sondergebiet Nahversorgung zur Versorgung der nahegelegenen Wohn- und Gewerbe-Standorte geplant. Das Freiraumkonzept sieht eine Vernetzung der Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Plangebiets sowie auch in die umliegenden Bereiche bis in die offene Landschaft vor.

Lärm und sonstige Emissionen/Immissionen

Bei Durchführung der Planung wirkt auf die geplante Wohnbebauung Gewerbe- und Verkehrslärm aus der Umgebung ein. Außerdem wirkt auf die geplanten Wohngebäude auch der Lärm ein, der von den im Plangebiet selbst vorgesehenen gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen generiert wird.

4.3.5 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die o. g. Funktionen und Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.5 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Lärm

Im Hinblick auf den Aspekt Gesundheit sind insbesondere die planerischen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmelastigungen der nördlich, westlich und südlich angrenzenden bestehenden Verkehrsstraßen und den östlich benachbarten gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes Rautheim-Nord zu nennen.

Aus dem Gewerbegebiet liegt gegenwärtig nur eine geringe Belastung vor, da dort vorwiegend geräuscharme Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan RA 22 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ sind jedoch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in einer Höhe festgesetzt, die gegenwärtig von den angesiedelten Gewerbebetrieben nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden. Wenn diese Kontingente von allen Unternehmen vollständig ausgeschöpft würden, wäre zum einen eine Wohnnutzung auf dem HdL-Gelände nur eingeschränkt möglich und zum anderen würden auch im Nahbereich der Teilflächen des B-Planes RA 22 die Richtwerte für GE überschritten. Um im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan AW 100 eine Reduzierung der IFSP im Bebauungsplan RA 22 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ für das benachbarte Gewerbegebiet vorzunehmen, wurde eine Teilfläche des Bebauungsplans RA 22 in den Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplans AW 100 „Heinrich der Löwe-Kaserne“ einbezogen. Im Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ werden für den Teil des bestehenden östlichen angrenzenden Gewerbegebietes Festsetzungen mit geringeren IFSP getroffen, die in Kombination mit weiteren Lärmschutzmaßnahmen (s. u.) weiterhin eine Erweiterung der Betriebe als auch eine Einhaltung der Immissionsricht- und Orientierungswerte für eine Wohnnutzung auf dem HdL-Gelände ermöglichen. Zusätzlich wird an der östlichen Grenze dieser FNP-Änderung im parallelen Bebauungsplan AW 100 ein ca. 80 Meter breiter Streifen festgelegt, der eine Wohnbebauung ausschließt. Des Weiteren wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Obergeschosse eine schallabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen festgelegt.

Sofern die Reduzierung der IFSP im angrenzenden Gewerbegebiet nicht erreicht werden kann, müsste über andere Stellschrauben nachjustiert werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen (z.B. bei gleichem Abstand ca. 10 m Lärmschirmhöhe oder 8,50 m LSW mit größerem Abstand).

Das im nördlichen Teil des Bebauungsplans AW 100 geplante eingeschränkte Gewerbegebiet ist vorrangig für Büronutzungen vorgesehen und wird mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) festgesetzt, die eine benachbarte Wohnbebauung im südlichen Teil ermöglichen.

Zum Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes AW 100 sind mehrere Lärmschirme erforderlich. Der maßgebliche Lärmschirm zwischen dem Gewerbegebiet Rautheim Nord und dem HdL-Gelände wird als Wall mit einer Höhe von ca. 6,5 Metern über Gelände ausgeführt.

Überschreitungen der Orientierungswerte treten auch durch den Straßenverkehrslärm an den straßennahen Bereichen, insbesondere im Bereich der Rautheimer und der Braunschweiger Straße, auf. Daher wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans entlang der Rautheimer Straße eine Lärmschitzwand festgesetzt, die geeignet ist die künftige Wohnbebauung vor Straßen- und Schienenverkehrslärm zu schützen - dabei wurde eine eventuell geplante Straßenbahnhstrasse berücksichtigt. Im Bereich der Braunschweiger Straße wird den Überschreitungen durch Maßnahmen am Verkehrsweg (30 km/h) in Kombination mit passiven und architektonischen Schutzmaßnahmen an (Dämmung) und in (Raumorientierung) Gebäuden entgegengewirkt.

Mit den insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Ggf. auftretende Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet Nahversorgung, insbesondere auf das zukünftige Wohnquartier und die Wohnbebauung südlich der Braunschweiger Straße, werden durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Im Bereich des bestehenden östlich angrenzenden Gewerbegebiets ist derzeit eine Tischlerei ansässig, die auch eine Lackierkabine betreibt. Von dieser Nutzung können Geruchseindrücke im geplanten Wohngebiet wahrgenommen werden. Jedoch ist aufgrund der Lage und Windausbreitungssituation von keinen erheblichen Belästigungen auszugehen. Sofern wider Erwartungen Überschreitungen festgestellt werden, wird ihnen mit den erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf Genehmigungsebene begegnet.

4.3.5 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzbau Mensch** sind bei Durchführung der Planung von **geringer** Erheblichkeit.

4.3.6 Schutzbau Landschaft

4.3.6 a) Bestand

Die Landschaft im Planungsbereich steigt nach Norden hin – zur im Einschnitt geführten und verschwindenden A 39 – an. Diese leicht wellige Topographie ist im unbebauten Bereich noch am besten erkennbar. Von Norden ist ein weiter Blick in Richtung Elm und Mascherode möglich.

4.3.6 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die noch vorhandenen Reste des Landschaftserlebens gehen durch die vor gesehenen Baulichkeiten als auch den angedachten Lärmschutzwall verlo ren. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets werden die hohen und großformatigen Gewerbegebäude weit in die östlich angrenzenden Landschaftsräume hinein wirken und eine neue Stadtsilhouette ausbilden.

4.3.6 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Änderung

4.3.6 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Anlage eines durchgehenden Grünzuges und die Einbeziehung des Lärmschutzwalles in ein Wegekonzept, können Aussichtspunkte in die weitere Umgebung ein gewisses Maß von Landschaftserleben bieten. Die vorgenannte differenzierte Grüngestaltung kann dies verstärken.

4.3.6 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Planung von **geringer** Erheblichkeit.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.3.7 a) Bestand

Im Untersuchungsraum sind keine Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt.

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand Februar 2016) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.

4.3.7 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Keine Änderung

4.3.7 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Änderung

4.3.7 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nicht notwendig

4.3.7 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, siehe 4.3.1 e).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind bei Durchführung der Planung von **keiner** Erheblichkeit.

4.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den unter dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ermittelten Informationen.

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da die Flächennutzungsplanung nur vorbereitenden Charakter hat und in ihren Darstellungen noch keine Baurechte festsetzt, sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Zuge der baulichen Realisierung vorzunehmen.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorläufige Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung
Boden	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen keiner Erheblichkeit

Insgesamt wird die Durchführung der 133. FNP-Änderung geringe Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter haben. Sofern die Eingriffe auf die Schutzgüter nicht minimiert bzw. innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen sind, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Flächen für Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

Wohnbauflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen wird der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Braunschweig im Geltungsbereich Rechnung getragen. Die Wohnbaufläche umfasst dabei auch Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur, die dem Wohnen dient. Bereits absehbar ist beispielsweise, dass bei der Entwicklung von ca. 400 Wohneinheiten im Geltungsbereich die Festsetzung einer Kita-Vorbehaltfläche und je eines Standortes für einen Spiel- und Jugendplatz erforderlich sein wird.

Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird der geplanten Ansiedlung für eine Büronutzung im nördlichen Teil des ungenutzten ehemaligen Kasernengeländes, angrenzend an die A 39, Rechnung getragen.

Sonderbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 2a BauBG

Die geplante Sonderbaufläche erhält die besondere Zweckbestimmung Nahversorgung. Ziel dieser Darstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes zur Versorgung des geplanten

Wohnstandortes zu schaffen. Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang.

Grünflächen gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauBG

Die im Norden und Osten des Geltungsbereiches geplante Grünflächen-Darstellung erhält die besondere Zweckbestimmung „Parkanlage“. Ziel der Freiraumplanung ist es, den geplanten Wohn- und Gewerbestandort durch die Schaffung von Frei- und Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Verbindungen zu bestehenden Wohngebieten wie auch in die freie Landschaft, zu versorgen.

Wasserflächen gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauBG

Um das vorhandene Regenrückhaltebecken zukünftig auf der Ebene der vorbreitenden Bauleitplanung zu sichern, wird es weiterhin als Wasserfläche dargestellt.

Fazit:

Die derzeit ungenutzten zum Teil versiegelten ehemaligen Kasernen-Flächen, bieten durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Innenstadt ein hohes Potential für die Revitalisierung. Der Standort eignet sich ideal zur Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen, einem Gewerbestandort zur Büronutzung, wie auch der Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums für die geplante wie auch die bereits bestehende Wohnbebauung zur Nahversorgung.

Mit der Planung wird die Neuversiegelung und Zersiedelung des Stadtgebietes mit ihren negativen Nebenerscheinungen wie erhöhtem motorisierten Verkehr und unwirtschaftlicher Infrastruktur vermieden.

Die im Umweltbericht benannten Schutzgüter werden durch die Planung mit durchschnittlich geringer Erheblichkeit beeinflusst. Die negativen Auswirkungen werden so weit wie möglich durch Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung begrenzt.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf Mensch, Umwelt und die Stadt jedoch als positiv zu bewerten.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

6 Verfahrensablauf

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans AW 100 und die 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ und AW 113 „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14. August 2015 frühzeitig von der 133. Änderung des

Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 18. September 2015 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Aushang vom 11. bis 25. September 2015 und eine Informationsveranstaltung am 22. September 2015 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23. Februar 2016 frühzeitig von der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 24. März 2016 zur Äußerung aufgefordert. Stellungnahmen die eine wesentliche Planänderung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

133. Änderung des Flächennutzungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“
und

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Heinrich-der-Löwe-Kaserne AW 100

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ort: Saal der Lebenshilfe Braunschweig, Boltenberg 8

Zeit: 22. September 2015, 17.30 Uhr - 19.00 Uhr

Teilnehmer: ca. 65-70 Bürgerinnen und Bürger

Herr Streich, Abteilung Stadtplanung
Herr Meißner, Planungsbüro Meißner Architekten

Zur Information wurden folgende Darstellungen durch Projektion gezeigt:

- Übersichtskarte
- Geltungsbereich der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“
- Nutzungsbeispiel, Entwurf, Stand: 14.08.2015

Herr Streich eröffnet um 17.30 Uhr die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt insbesondere Vertreter des Stadtbezirksrates 213. Herr Streich erläuterte die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplanverfahren werden mit dieser Bürgerbeteiligung die Bürger frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Träger öffentlicher Belange werden vor der Auslegung beteiligt. Die öffentliche Auslegung stellt die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung dar.

Herr Meißner erläutert anschließend den Entwurf. Dem Auftrag aus der Politik vom Juni 2012 folgend hat das Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung einen ersten Vorentwurf erarbeitet, der die Zielsetzungen für das Verfahren schematisch darstellt. Neben einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Gewerbegebieten ist ein vorrangiges Ziel der Planung die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Bautypen, das sich südlich des Gewerbestandortes bis zur Braunschweiger Straße entwickeln soll und damit zusammen mit den bereits neu entstandenen Wohngebieten den Ortsteil nach Nordosten städtebaulich abrundet.

Geplant sind ca. 130 Einfamilienhäuser, 60 - 70 Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 200 Wohneinheiten. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten realisiert werden.

Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Lärmschutztutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der im benachbarten Bebauungsplan RA 22 maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) die Richtwerte für ein WA in der Erdgeschossebene ohne aktiven Lärmschutz mit Ausnahme des südwestlichen Teils des Geltungsbereiches im gesamten Bereich des Wohngebiets überschritten werden. Da selbst bei Anlage eines 10,0 m hohen Lärmschutz-

walls die Richtwerte innerhalb eines bis zu 160 m breiten Streifens am östlichen Geltungsbereich überschritten werden, sollen Möglichkeiten geprüft werden, die Emissionskontingente zu reduzieren und neu festzusetzen, da die benachbarten Gewerbebetriebe die Emissionskontingente des Bebauungsplanes nur teilweise in Anspruch nehmen. Ein Lärmschirm an der östlichen Grenze mit einer Höhe von ca. 6,5 m ist zusätzlich geeignet, die Richtwerte in einem ca. 80 – 110 m breiten Streifen auch in Höhe des 1. Obergeschosses einhalten zu können.

Zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ und dem geplanten Wohngebiet kann so ein angemessener Siedlungsrand mit landschaftlich-naturnah gestaltetem Lärmschutzwall und integrierten öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche ausgebildet werden.

Entlang der Hauptschließung in Nord-Süd-Richtung soll eine das gesamte Areal gliedernde grüne Achse als zentraler Quartierspark entwickelt werden.

Mit dem Erhalt der Alleeäume erhält das geplante Wohngebiet entlang der Braunschweiger Straße eine Eingrünung.

Das zu erhaltende Regenwasserrückhaltebecken wird Bestandteil des zusammenhängenden Grünsystems.

Im Norden entlang der Autobahn 39 soll ebenfalls ein zusammenhängender Grünstreifen mit Schallschutzwällen entwickelt werden.

Das zukünftige Wohngebiet wird über eine zentrale Hauptschließung von der Braunschweiger Straße aus von Süden erschlossen. Die Anbindung des Gewerbegebiets sowie des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen vollsignalisierten vierarmigen Knotenpunkt an der Rautheimer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Im Anschluss bittet Herr Streich die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, sich zu der Planung zu äußern und Fragen zu stellen. Folgende Fragen bzw. Anmerkungen werden gemacht:

- 1. Ist die Verkehrssituation mit der Belastung durch das EAW berücksichtigt worden? Die Situation für den Radverkehr insbesondere an der Braunschweiger Straße muss verbessert werden.**
Der Bebauungsplan soll den Bau einer Sporthalle und die Einrichtung von Sportplätzen berücksichtigen. Außerdem fordert der Bezirksrat weiterhin Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere ein Jugendzentrum.
Der Lärmschutz zur A39 ist ungenügend.

Zurzeit kann keine abschließende Aussage über die zukünftigen Verkehre vom EAW getroffen werden. Verschiedene Erschließungsvarianten werden diskutiert. Es erscheint allerdings nicht opportun, z. B. eine Erschließungsvariante mit Holländischer Rampe an der Anschlussstelle BS-Rautheim zu betrachten, da dies zu einer Verkehrsentlastung auf der Rautheimer Straße führen würde.

Öffentliche Einrichtungen wie die geschilderten sind bislang in die Planung nicht eingeflossen und müssten Ergebnis eines politischen Willensbildungsprozesses mit Finanzierungskonzepten sein. Die Anregungen werden aber aufgenommen.

2. Auch in der Ortslage Rautheim ist die Verkehrslärmbelastung von der A39 sehr hoch.

Im morgendlichen Berufsverkehr entstehen auf Braunschweiger und Rautheimer Straße lange Rückstaus.

Die Verkehrsführung für Radfahrer ist besonders für Schulkinder, die in die Stadt fahren, insbesondere im Bereich der Knotenpunkte sehr gefährlich.

Die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von der A39 für das Gebiet der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne liegt noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schützenswerten Nutzungen auch Vorteile für die Ortslage bringen.

Für die Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße sind der Umbau zu Stadtstraßen mit ausreichend breiten Geh- und Radwegen auf beiden Seiten und eine Ausplanung von Knotenpunkten vorgesehen.

3. 150 Einfamilienhausgrundstücke in der Mastbruchsiedlung sind ebenfalls vom Verkehrslärm der A39 betroffen. Der eingebaute Flüsterasphalt ist bislang nicht erneuert worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Immissionen aus Verkehrslärm der A39 ermittelt und für die schützenswerten Nutzungen ein Konzept zum Schallschutz entwickelt. Dabei spielt auch die Vermeidung von Reflexionswirkungen der Immissionen auf benachbarte Gebiete eine Rolle. Maßnahmen an der A39 sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4. Wie soll das Gewerbegebiet von der Braunschweiger Straße aus erreicht werden?

Eine Erschließung des Gewerbegebietes ist von der Braunschweiger Straße nicht geplant, damit das Wohngebiet nicht durch den gewerblichen Verkehr belastet wird. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich durch die Ausbildung eines Knotens mit der Anschlussstelle der A39 und der Rautheimer Straße.

5. Warum gibt es keine Wegeverbindungen zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet?

Wege- oder Fahrverbindungen, die den geplanten Lärmschutzwall unterbrechen würden, schwächen diesen in seiner Schutzfunktion für das Wohngebiet. Im Freiflächenkonzept werden Fußwege über den Wall eingeplant.

6. Die Verkehrbelastung auf der Braunschweiger Straße ist sehr hoch. Durch zusätzliche Kreisverkehre wird die Leistungsfähigkeit verringert.

Kreisverkehre sollen einerseits die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren, gleichzeitig den Verkehrsfluss verstetigen. Eine Verringerung der Leistungsfähigkeit einer Straße wird damit nicht begründet.

7. Wieso gibt es keine Aussagen zum Kindergartenbedarf?

Der Bedarf wird durch die Fachbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligungsverfahren ermittelt und dem Bebauungsplan in den weiteren Verfahrensschritten zugrundegelegt.

8. Wer ist der Bauträger? Wie wird das Wohngebiet vermarktet?

Vorhabenträger ist die Gesellschaft Kanada-Bau GmbH & Co. Planungsrecht ist nicht vor Sommer 2016 zu erwarten, Baubeginn könnte 2017 sein. Der Vertreter der Gesellschaft erläutert, dass eine Interessentenliste geführt wird. Der Verkauf von Baugrundstücken ist bislang ohne Bauträgerbindung vorgesehen.

9. Wie ist die Energieversorgung geplant? Wird es einen Anschluss an Fernwärme geben?

Das Gebiet wurde durch die Nutzung als Bundeswehr-Kaserne mit Fernwärme aus einem ehemals bundeseigenen Heizwerk mit Wärme versorgt. Bei der Nachnutzung wurde während der Fernwärme-Erschließungsmaßnahmen des Roselies-Gebietes ein Teil der noch weiter genutzten Gebäude zeitweise durch BS|ENERGY eigene Erzeugungen mit Fernwärme aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung des Stadtnetzes versorgt. Zur internen Versorgung der Liegenschaften diente das alte noch vorhandene Verteilnetz der Kaserne. Es besteht über diesen bereits vorhandenen Fernwärmeverchluss die Möglichkeit das geplante Baugebiet mit umweltfreundlicher Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung des Stadtnetzes zu versorgen.

10. Die Problematik aus Verkehrslärm von der A39 betrifft auch das Wohngebiet Roselies. Die Verkehrsproblematik in Braunschweiger und Rautheimer Straße erfordert zunächst ein umfassendes Gesamtverkehrskonzept unter Einbeziehung des EAW:

Die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von der A39 für das Gebiet der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne liegt noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schützenswerten Nutzungen auch Vorteile für das südlich benachbarte Wohngebiet bringen können.

Die Abstimmung über den Umfang der gesamtverkehrlichen Betrachtung für das geplante Gebiet Heinrich-der-Löwe ist Voraussetzung für die nachfolgend gemachten Erschließungsüberlegungen zum Bebauungsplan. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

11. Wann wird der im B-Plan RA25 festgesetzte Kreisverkehr Braunschweiger/Rautheimer Straße realisiert? Wer übernimmt die Kostenträgerschaft?

Zurzeit ist nicht absehbar, ob und wann der geplante Kreisverkehr umgesetzt wird. Die während der Planung zugrundegelegten Verkehrsanteile aus den einzelnen Wohn- und Gewerbegebieten, über die ursprünglich die Kostenanteile für den Bau des Kreisels ermittelt werden sollten, sind noch abschließend zu ermitteln (siehe EAW).

12. Wieso gibt es keine Verbindung zwischen Gewerbegebiet Rautheim-Nord und dem im Bebauungsplan AW 100 geplanten Gewerbegebiet? Dadurch ließe sich die Braunschweiger Straße entlasten.

Eine Verbindung beider Gewerbegebiete wurde in einer Untersuchung möglicher Varianten zur Verkehrsführung diskutiert, allerdings verworfen, da bei direkter Führung das Wohnge-

biet durchschnitten wird. Zudem sind mit Durchstich des Lärmschutzwalls zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord erhebliche Lärmschutzprobleme zu erwarten.

13. Warum wird das Wohngebiet nicht über das Gewerbegebiet Rautheim-Nord erschlossen? Dadurch ließe sich die Braunschweiger Straße entlasten.

Bei einer Erschließung des Wohngebietes über das östlich angrenzende Gewerbegebiet würde der geplante Lärmschutzwall durchschnitten, was zu erheblichen lärmtechnischen Problemen führen würde. Zudem wäre die Erschließung des geplanten Wohngebiets durch ein Gewerbegebiet für die Adressenbildung nicht vorteilhaft und stünde der angestrebten Verbindung und Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten entgegen.

14. Wird das Gesamtverkehrskonzept von der Entwicklung auf dem Gebiet EAW abhängig gemacht?

Die verkehrlichen Auswirkungen zum Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) wurden im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen geprüft. Danach hat sich für die Planungen zur HdL-Kaserne eine Betrachtung ohne EAW als die für die zu treffendende Variantenentscheidung kritischere herausgestellt. Somit wird bei den weiteren Untersuchungen zur leistungsfähigkeit der Knotenpunkte eine Entwicklung des EAW-Gelände nicht berücksichtigt.

15. Das Gesamtverkehrskonzept muss Bestandteil der Planung zum Bebauungsplan AW 100 sein.

Die Abstimmung über den Umfang der gesamtverkehrlichen Betrachtung für das geplante Gebiet Heinrich-der-Löwe ist Voraussetzung für die nachfolgend gemachten Erschließungsüberlegungen zum Bebauungsplan. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

16. Auf der Braunschweiger Straße zwischen Rautheim und Rautheimer Straße befinden sich kein Radweg und auch nur ein schmaler Gehweg. Somit müssen Radfahrer (auch Kinder) auf der Fahrbahn fahren.

Für die Braunschweiger Straße werden Aussagen über mögliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen getroffen, dazu gehören neben Querungshilfen auch der Umbau zu einer Stadtstraße mit ausreichend breiten Geh- und Radwegen auf beiden Seiten, sofern dies rechtlich umsetzbar ist. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das Aufbrechen der trennenden Wirkung relevant.

Herr Streich bedankt sich für die vorgebrachten Anregungen. Er weist darauf hin, dass das Protokoll zu dieser Veranstaltung den beschließenden Mandatsträgern zum Beschluss über die öffentliche Auslegung vorgelegt wird. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können alle Bürgerinnen und Bürger prüfen, inwieweit ihre Anregungen aufgenommen worden sind. Sie haben die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung ihre Anregungen erneut vorzubringen.

Herr Streich beendet die Veranstaltung um 19.00 Uhr.

gez.
Meißner

Betreff:**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "GE HDL-Kaserne", AW 113**

Stadtgebiete östl. der Rautheimer Str. (L 632), südl. der A 39 und westl. des GE "Rautheim-Nord" (Geltungsb. A) und Gem. Waggum Flur 4, Flurst. 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2, 182/2, Gem.

Bevenrode Flur 3, Flurst. 77/1, 78/2, 79, 80/2 tlw. (Geltungsb. B) und Gem. Bevenrode Flur 5, Flurst. 114, 115/1, 117, 118 (je tlw.) (Geltungsb. C) und Gem. Hondelage, Flur 6, Flurst. 700/4 (tlw.) (Geltungsb. D)

Auslegungsbeschluss**Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

04.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	17.05.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	18.05.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	24.05.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, sowie der Begründung mit Umweltbericht 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

Die militärische Nutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne wurde im Jahr 2003 aufgegeben, so dass sich die Möglichkeit einer zivilen Nachnutzung des Areals im Südosten der Stadt Braunschweig ergibt. Diese Konversionsfläche bietet mit ihrer Nähe zur Innenstadt und zu zwei Anschlüssen an die Autobahn 39 großes Potential sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnnutzung.

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss für das Gesamtareal den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, mit dem Ziel beschlossen, hier Planungsrecht für dringend benötigte Wohnbauflächen sowie einen attraktiven Gewerbestandort u.a. zur Ansiedlung hochwertiger Büronutzungen in Sichtweite zur Autobahn zu schaffen. Nach einer Teilung des Bebauungsplanverfahrens wird parallel zu diesem Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan AW 100 der südliche Teil Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne als Wohngebiet mit einem Nahversorgungsstandort entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, beinhaltet eine nördliche Teilfläche der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne und hat eine Größe von ca. 8 ha.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17. August 2015 bis 18. September 2015 durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 24. März 2016 bis 25. April 2016 durchgeführt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 22. September 2015 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Zudem standen in der Zeit vom 11. August 2015 bis 25. September 2015 die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Vorrangiges Thema war die Verkehrsproblematik. Auf die derzeit schon insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten hohe Belastung der Rautheimer Straße und der Braunschweiger Straße wurde hingewiesen und eine Verschlechterung der Situation durch die geplante Gesamtentwicklung des Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne befürchtet. Dazu wurde im Rahmen der weiteren Planung durch die WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH eine Verkehrsuntersuchung zur geplanten Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne erarbeitet (Februar 2016). Auf Grundlage von Bestands- und Prognosedaten sowie umfangreichen Variantenuntersuchungen und Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die unterschiedlichen Knotenpunkte wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die in die Planungen eingeflossen sind. Nach dem Ergebnis des Gutachtens ist unter diesen Voraussetzungen die verkehrliche Erschließung für die geplante Nachnutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne möglich. Mit den aufgezeigten Maßnahmen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

Die Niederschrift der Veranstaltung am 22. September 2015 ist dieser Vorlage als Anlage 6 beigefügt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.

Leuer

Anlage/n:

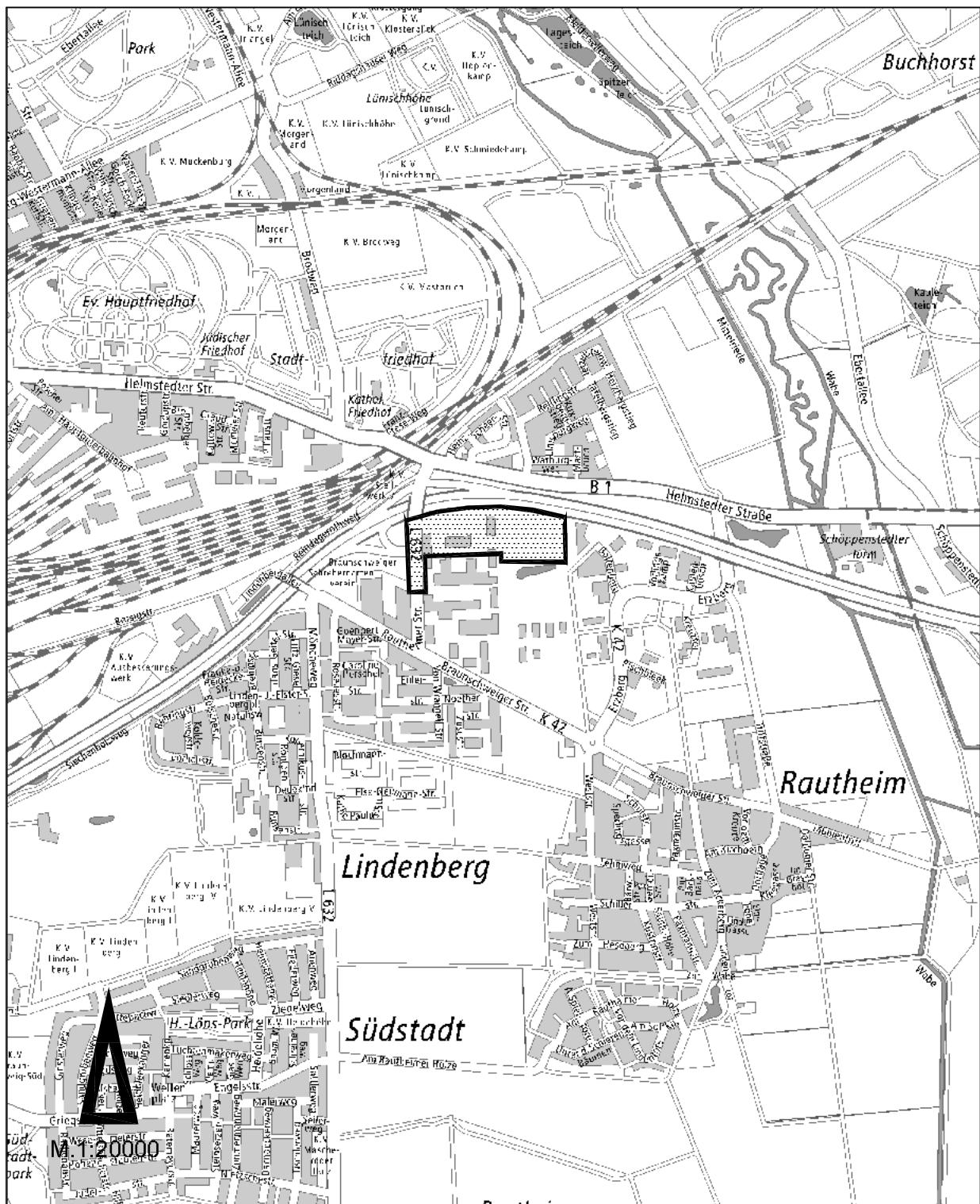
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (über Geltungsbereich A)
- Anlage 1.2: Übersichtskarte (über Geltungsbereiche B, C und D)
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich C
- Anlage 3.4: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich D
- Anlage 3.5: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

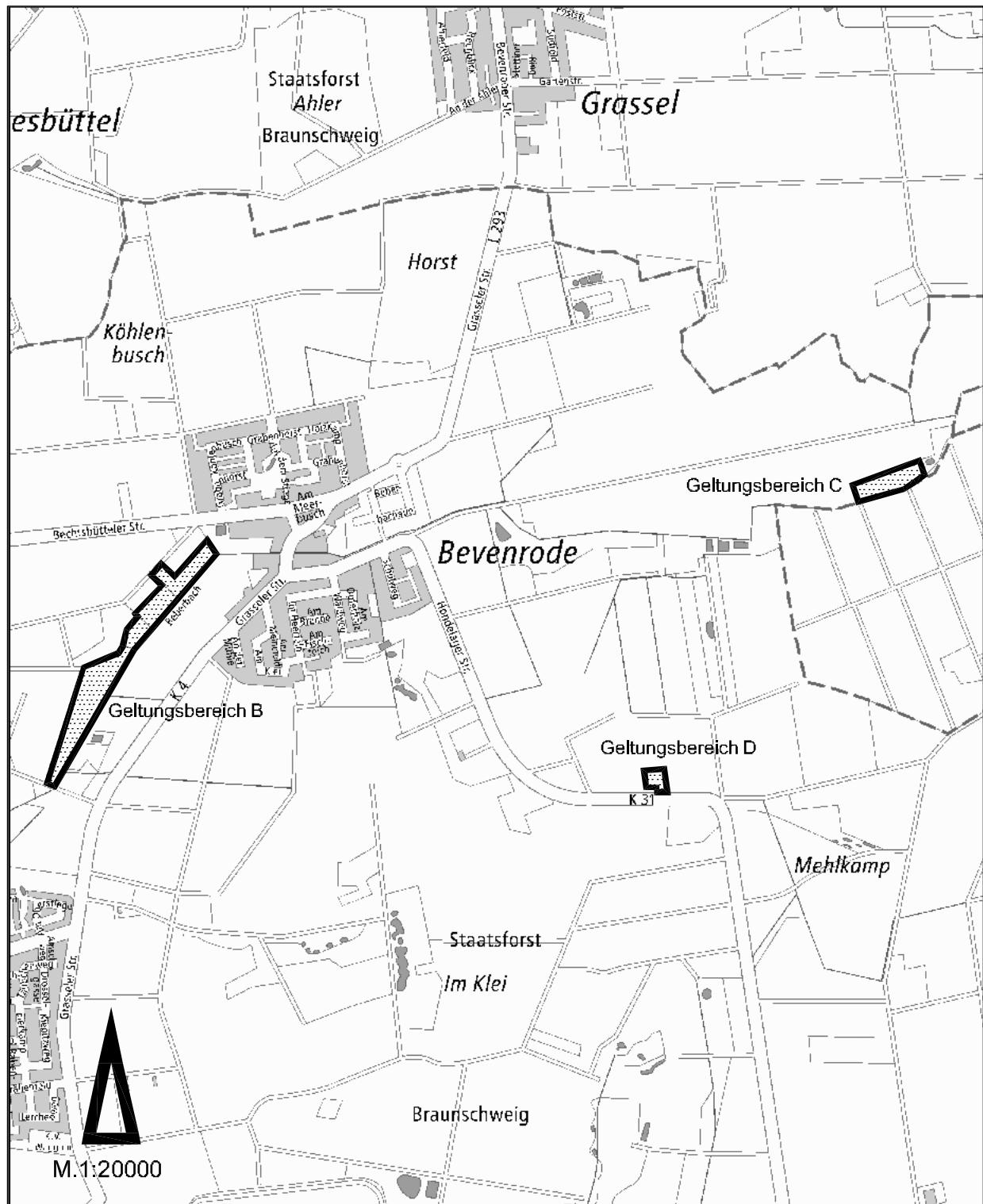
Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes (Geltungsbereich A) im Stadtgebiet



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche B, C und D)
im Stadtgebiet



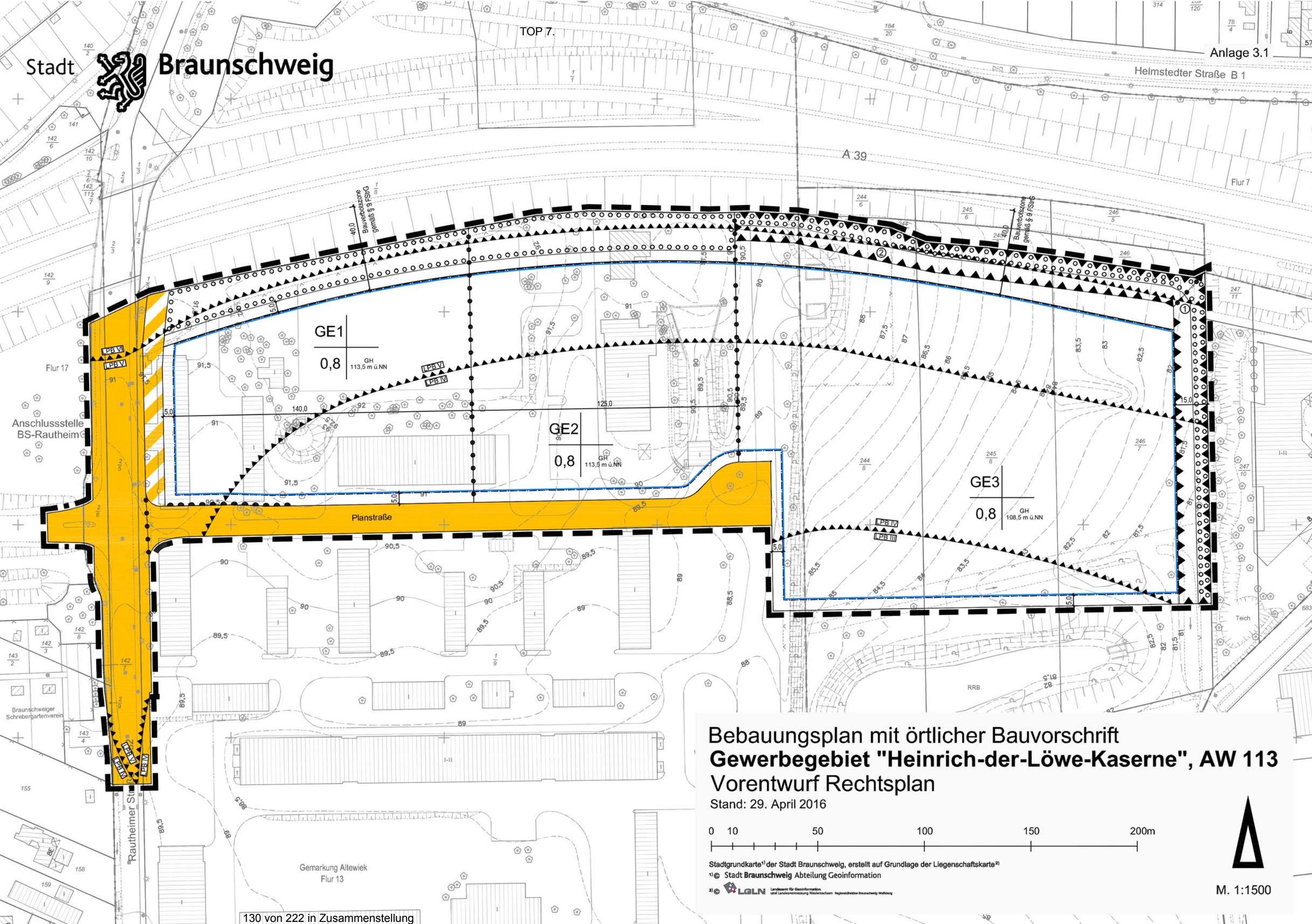
Stadt



Braunschweig

Anlage 3.1

Helmstedter Straße B 1



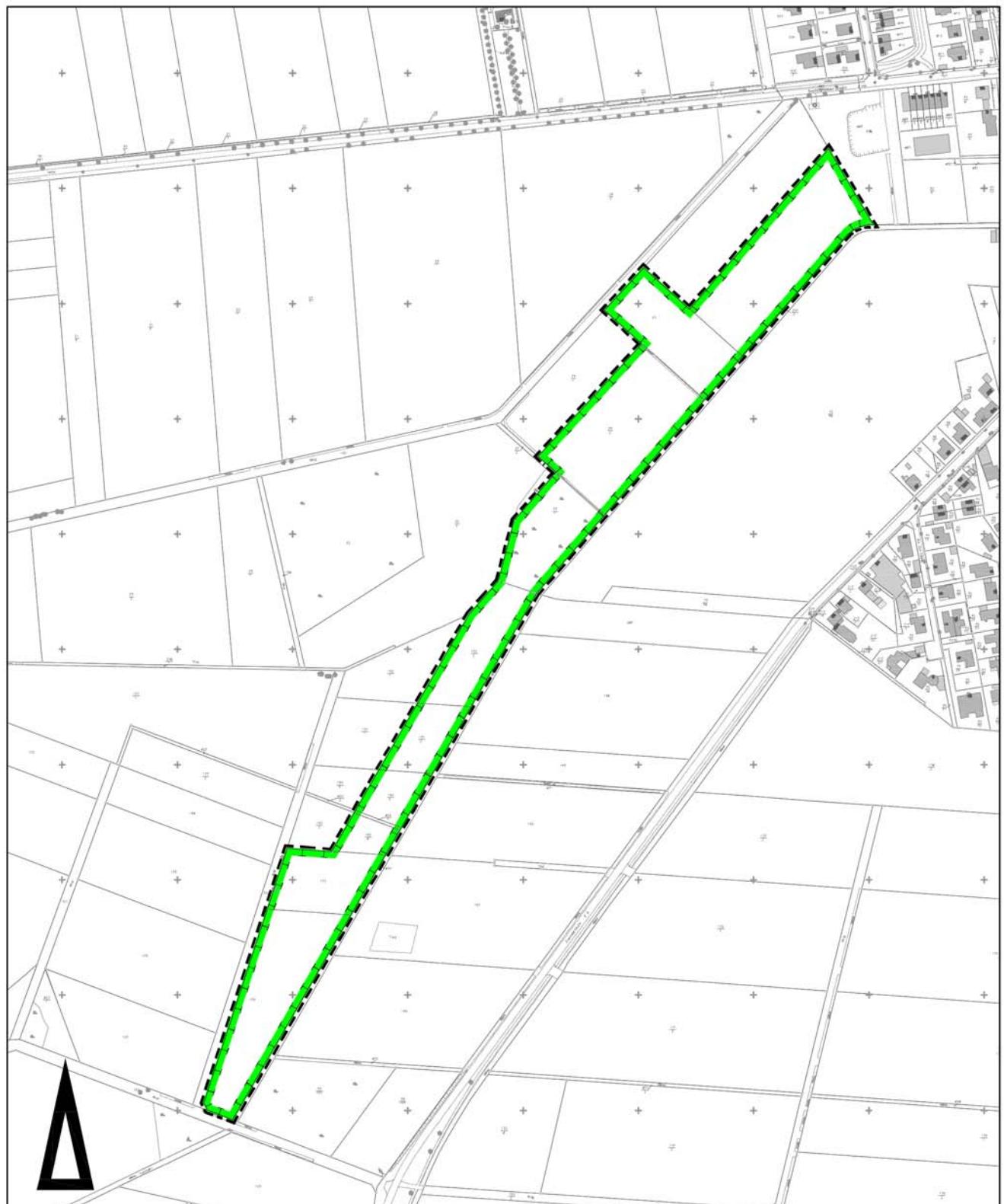
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

(Gemarkung Wagum Flur 4, Flurstücke 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2 und 182/2 sowie Gemarkung Bevenrode Flur 3, Flurstücke 77/1, 78/2, 79 und 80/2 tlw.)



Maßstab 1:5000

0 50 250m

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾© LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich C)

(Gemarkung Bevenrode Flur 5, Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 je tlw.)



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100m

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich D)
(Gemarkung Hondelage Flur 6, Flurstück 700 /4 tlw.)



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100m

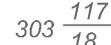
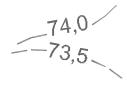
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne
 Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

AW 113

Art der baulichen Nutzung	Bestandsangaben
GE Gewerbegebiet	 Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN	 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
GH 108,5 m ü.NN Gebäudehöhe als Höchstmaß	 Flurstücksgrenze
	II vorh. Geschosszahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	 Flurstücksnummern
 Baugrenze	 Höhenangaben über NN
Verkehrsflächen	 Böschung
 Straßenverkehrsflächen	
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Vorhaltefläche Stadtbahn"	
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Maßnahmen für Natur und Landschaft	
	Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Anlagen des Immissions- schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpiegelbereiche

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“

AW 113

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

I Art der baulichen Nutzung

1. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung
- Tankstellen,
- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung,
- Tankstellen,

II Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 darf die Gebäudehöhe 113,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 3 darf die Gebäudehöhe 108,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Schornsteine und Antennen bis zu 3,00 m sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Höhenmaß der Überschreitung von der Fassadenkante zurückspringen.

III Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung von Baugrenzen

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Ausgenommen davon ist eine Werbeanlage je Grundstück an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Ansichtsbreite dieser Werbeanlagen darf höchstens 2,0 m betragen, ihre Tiefe höchstens 0,2 m und ihre Höhe höchstens 4,00 m. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

IV Grünordnung

1. **Begrünung öffentlicher Flächen**
 - 1.1 Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße sind Insgesamt mindestens 12 großkronige Laubbäume wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen.

- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächendeckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
60 % sind mit je einem strauchartigen Gehölz je 2 m², wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Liguster, Hundsrose oder Weißdorn, zu bepflanzen.
Die übrige Fläche ist mit Rasen oder Wiesen-saat einzugrünen.
Je angefangener 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, wie Birke, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden.
Um angerechnet werden zu können, müssen Pflanzflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen eine Mindestabmessung von 3,0 m Länge bzw. Breite und eine Größe von mindestens 50 m² haben.
Auf die einzugründende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.1 angerechnet werden.
- 2.3 Im Gewerbegebiet GE 3 sind Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächendeckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.4 Im Gewerbegebiet GE 3 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung.
Auf die einzugründende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.3 angerechnet werden.
- 2.5 Stellplatzanlagen in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 mit mehr als 6 Stellplätzen sind je angefangene sechs Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane in die Stellplatzanlage zu integriert zu begrünen.
- 2.6 Der Lärmschutzwall auf den Flächen für besondere Anlagen des Immissionsschutzes ist wie folgt zu begrünen:
- Die nach Osten zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord und die nach Norden zur BAB A 39 geneigten Hangflächen sind vollflächig mit einheimischen strauchartigen Laubgehölzen wie Liguster, Felsenbirne, Hartriegel und Heckengras im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m² mit zusätzlich 3 einheimischen baumartigen mindestens mittelkronigen Laubgehölzen wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel und Stieleiche zu pflanzen.
 - Die Wallkrone und die nach Westen bzw. Süden geneigten Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv, d.h. mit einer maximal einmaligen Mahd und Entnahmen des Mähgutes im Jahr zu pflegen.
 - In den Wall ist mindestens ein großräumiges Winterquartier für Fledermäuse zu integrieren. Die Standortwahl, Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit einem Monitoring ist diese Maßnahme über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen.
- 2.7 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen. Alle unter den Textlichen Festsetzungen IV, 1. und 2. festgesetzten Anpflanzungen dienen der Eingriffskompensation.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Anzupflanzende Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden. Für die anzupflanzenden Sträucher ist als Pflanzqualität 2 x verpflanzte Ware mit Ballen, Mindesthöhe 100 cm, zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 3.3 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

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

1. Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Verlauf des Beberbachs südwestlich von Bevenrode auf folgenden Flurstücken umzusetzen: Gemarkung Bevenrode Flur 3 Flurstücke 80/2, 79, 78/2, 77/1 Gemarkung Waggum, Flur 4 Flurstücke 466/3, 182/2, 181/2, 180/6, 180/4, 179 und 178. Alle Maßnahmen sind an die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung des Beberbachs – Abschnitt 5“ im erforderlichen Umfang anzupassen und wie folgt naturnah zu entwickeln:

Innerhalb der o.g. Flurstücke ist der Beberbach als naturnahes Gewässer in einem neuen bis zu 12 m breiten (Hochwasserprofil) Profil herzustellen. Mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Bermenbreiten und geschwungenem Mittelwasserprofil sind Möglichkeiten für die eigene Gewässerdynamik zu schaffen. Das Gelände seitlich des neuen Beberbachs ist partiell abzusenken, es sind flache Mulden auszubilden, die bei Hochwassereignissen periodisch überstaut werden können. Die Gewässerfläche ist extensiv zu pflegen und im Sinn der Festsetzung zu einer artenreichen Biotopfläche zu entwickeln. Mit Ausnahme des Flurstücks 77/1 sind die verbleibenden Grundstücksflächen zu feuchtem bis nassem Wiesen- bzw. Weidegrünland zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 77/1 führt die Durchleitung des renaturierten Baches zu einer feuchten Ausprägung des vorhandenen mesophilen Gebüsches.

Das Flurstück 80/2 ist Kompensationsmaßnahmenfläche innerhalb des Bebauungsplanes BV14 „Bevenrode Nord“. Hier wurden auf ca. 1,54 ha ein Feldgehölz und auf 0,5 ha Feuchtegrünland festgesetzt. Die Umleitung des Grabens sowie die Durchleitung des Beberbachs durch die genannten Flurstücke in einem neuen Bett führen zu einer Aufwertung der geplanten Biotopstruktur mindestens innerhalb des 12 m breiten Gewässerkorridors.

Im Geltungsbereich C ist auf Teilen der Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 der Gesamtgröße von 1,36 ha in der Gemarkung Bevenrode Flur 5 (nach im Jahr 2015 erfolgter Neuordnung der Flurbereinigung Flurstück 451 – In den Hasselwiesen) ein Waldrand mittlerer Standorte durch eine abgestufte Pflanzung heimischer und standortgerechter Baumarten und Sträucher auf dem südlichen Grundstücksteil von ca. 11.000 m² herzustellen. Der nördlich daran angrenzende Teil von 2.600m² ist zu einer Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln

Im Geltungsbereich D ist im Süden auf einem ca. 4.200 m² großen Teil des Flurstücks 700/4 in der Gemarkung Hondelage Flur 6 auf ca. 3.350 m² sonstiges mesophiles Grünland her-

zustellen. Nördlich daran angrenzend ist in Ostwest-Richtung auf weiteren 600m² eine mindestens 8m breite Strauch-Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Der Anteil an Baumarten soll nicht weniger als 10 % betragen. Die Hecke ist durch eine mindestens 4-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen und erhält südlich davon auf ca. 250m² Fläche eine 3 m breite Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Heister: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- Waldneugründung / Waldrand: Jungpflanze, 80-120 cm, 3-jährig verpflanzter Sämling, 1/2

2. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünlandflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen, die Waldneugründung / Waldrand mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
3. Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbörde abzustimmen. Mit einem Monitoring sind diese Maßnahmen über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a-c BauGB:

1. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C und D werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

GE 1, GE 2, GE 3	93,68 %
Planstraße	6,32 %

VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Lärmschutzmaßnahmen Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe zu errichten.

- 1.2 Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer waagerechten Wallkrone zu errichten, der mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe im Osten nach Westen hin durch das in dieser Richtung ansteigende Gelände auf eine Höhe von 0 m ausläuft.
2. **Emissionsbeschränkungen** Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immisionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) nicht überschritten werden:

Bau-gebiet	L _{WA} in dB(A)/m ²	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
GE 1	58	43
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Schallausbreitungsrechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h_S = 4 m GOK (= über Geländeoberkante) sowie C₀ = 0 dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3. Lärmpegelbereiche:

- 3.1 In den Gewebegebieten GE 1 bis GE 3 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 3.2 Von der Festsetzung unter 3.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

4. Nachweis im Einzelfall

- 4.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und für eine meteorologischen Korrektur C_{met} mit C₀ = 0 dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.
- 4.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.
- 4.3 Für die Immissionshöhe ist für den Außenwohnbereich eine Höhe von H_{IO,AWB} = 1,8 m, für das Erdgeschoss eine Höhe von H_{IO,EG} = 2,1 m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von jeweils H_{IO,G} = 2,9 m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunktshöhe für Fassaden liegt beim Straßen- und Schienenverkehrslärm i. d. R. bei 21,5 m (7. OG), beim Gewerbelärm i. d. R. bei 7,9 m (2. OG) und bzgl. der LPB bei 21 m (\approx 7. OG). Ausnahmen:
GE 1 Westfassade bzgl. Schienenverkehrslärm bei 5 m (1. OG)
GE 3 Ostfassade bzgl. Gewerbelärm bei 13,7 m (4. OG)

- 4.4 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.

- 4.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.

II Dächer

Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen ange-rechnet werden. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit unterhalb dieser die Begrünung umgesetzt wird.

III Werbeanlagen

1. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.2 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² nicht überschreiten.
 - 1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine maximale Höhe von 18 m über Ge-ländehöhe, maximal bis zur Oberkante des zu-gehörigen Gebäudes, nicht überschreiten.
 - 1.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhen über Geländehöhe nicht über-schreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 6 m,
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4 m.
 - 1.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine An-sichtsfläche von je 15 m² nicht überschreiten
 - 1.6 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden. Je Baugrundstück ist eine Anzahl von insgesamt maximal zehn freistehenden Werbe-anlagen zulässig. Maximal fünf dieser freiste-henden Werbeanlagen dürfen Fahnenmasten sein.
 - 1.7 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
2. In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-chen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffent-lichen Verkehrsflächen eine freistehende Wer-beanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sam-melanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² betragen.
3. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards.

- Blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder
- Werbetürme

IV Einfriedungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitter-zaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
2. In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitter-zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

V Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen
Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanla-gen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rund-schreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:
 - innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbean-lagen
 - außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbe-anlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwe-renden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leich-tigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d.h.:
 - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - Höhe der Werbeanlagen in der Regel ma-ximal 20,0 m,
 - keine Prismenwendeanlagen, keine Lauf-lichtbänder, keine Rollbänder, keine Film-wände, keine Licht- und Laserkanonen, kei-ne Werbung mit Botschaften, keine akusti-sche Werbung u.a.
2. Kampfmittelverdacht
Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
3. Freiflächengestaltungspläne
In den Gewerbegebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
4. Ausgleich Vorhaltefläche Stadtbahn

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.

5. Emissionsbeschränkungen

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen 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,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

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



Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)
Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne
 Begründung und Umweltbericht

AW 113Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	32
6	Gesamtabwägung	44
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	44
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	46
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	46

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 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt. Im Ordnungsraum Braunschweig soll die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums mit seinen auch für das Umland wichtigen zentralörtlichen Funktionen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten und verbessert werden.

Den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) entsprechend soll sich Braunschweig als verkehrlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Region weiter zum hochqualifizierten Dienstleistungs-, Forschungs- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang entwickeln. Das Regionale Raumordnungsprogramm (2008) für den Großraum Braunschweig sieht für das Planungsgebiet keine Festlegungen vor (nachrichtliche Darstellung als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“). Allerdings ist es in das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung einbezogen.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebiets ist durch den seit 2. Oktober 1969 rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan AW 66 überplant. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche der Rautheimer Straße setzt dieser ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Kaserne“ fest.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist nicht überplant und ist als planungsrechtlicher Außenbereich zu bewerten.

Für den im westlichen Plangeltungsbereich liegenden Teil des Bebauungsplans AW 66 werden die bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen durch den Bebauungsplan AW 100 überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans AW 113 treten daher die Festsetzungen des Bebauungsplans AW 66 außer Kraft.

Gleiches gilt für einen Teil des Geltungsbereichs B dieses Bebauungsplans, der in seinem nördlichen Bereich Teile des Bebauungsplanes BV14 „Bevenrode Nord“ (Geltungsbereich C) überplant, der an dieser Stelle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne im Jahr 2003 besteht die Chance einer zivilen Nachnutzung des Areals im Südosten der Stadt Braunschweig. Die hier vorhandenen Flächen bieten mit ihrer Nähe zur Innenstadt und zu zwei Anschlüssen an die Autobahn 39 ein großes Potential sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnnutzung.

Am 17. Februar 2015 hat der Verwaltungsausschuss für das Gesamtareal den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ mit dem Ziel beschlossen, hier Planungsrecht für dringend benötigte Wohnbauflächen sowie einen attraktiven Gewerbestandort u.a. zur Ansiedlung hochwertiger Büronutzungen in Sichtweite zur Autobahn zu schaffen. Nach einer Aufteilung des Gesamtareals in zwei Bebauungsplanverfahren wird zeitlich parallel zu diesem Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan AW 100 der südliche Teil Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne als Wohngebiet mit einem Nahversorgungsstandort entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, beinhaltet eine nördliche Teilfläche der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne und hat eine Größe von ca. 8 ha.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

4.1 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, handelt es sich um das nördliche Teilgebiet einer in ihrem größten Teil bisher als Kaserne genutzte Fläche zwischen der Rautheimer Straße (L 632) und dem Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“. Im Süden wird die Kasernenfläche durch die Braunschweiger Straße begrenzt. Im Norden begrenzt die BAB 39 das Plangebiet. Südlich der Braunschweiger Straße befinden sich Wohnbauflächen mit Mehr- und Einfamilienhausbebauung (Baugebiet „Rosalies-Kaserne“).

Der Geltungsbereich des AW 113 wird im Norden von der BAB A 39 begrenzt, im Osten von dem Gewerbegebiet Rautheim Nord, im Westen von der Westgrenze der Rautheimer Straße (L632) und im Süden von dem Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans AW 100.

Das Gebiet liegt ca. 4 km südöstlich der Innenstadt Braunschweigs. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 7,93 ha, von denen als Gewerbegebiet ca. 6,98 ha und für Verkehrsflächen ca. 0,95 ha vorgesehen sind.

Die entlang des Nordrandes vorgesehenen Grünflächen bilden eine Einfassung innerhalb der Bauverbotszone gegenüber der das Gebiet berührenden BAB 39. Die weiteren Grünflächen zur Rautheimer Straße sowie zu dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ binden im Süden an die Grünflächen des zukünftigen Wohngebiets an.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Rautheimer Straße im Bereich der südlichen Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Beziehung stehen, dargelegt.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Braunschweig besteht weiterhin eine Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen mit guter Infrastrukturanbindung. Derzeit stehen nur wenige Baugebiete zur Verfügung, um die anhaltende Nachfrage zu befriedigen.

Das neue Gewerbegebiet ermöglicht die Chance einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und somit einer Erhöhung von deren Wirtschaftlichkeit. Zudem liegt das Gebiet relativ zentrumsnah und ist gut an den ÖPNV angebunden. Im gesamtstädtischen Vergleich gehören die Flächen des Planbereiches somit zu denjenigen, die sich gut für die Ausweisung eines gewerblichen Baugebietes eignen.

Der neue Gewerbestandort mit sehr guter Anbindung an die Autobahn bietet Entwicklungsmöglichkeiten auch für großflächige Nutzungen.

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde eine Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher Varianten entwickelt und hinsichtlich Erschließung, Bebaubarkeit sowie städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten geprüft. Bestimmende Parameter waren dabei notwendigen Schallschutzmaßnahmen bzw. –abstände zu den östlich gelegenen Gewerbeflächen sowie die Trennung der Erschließung für den Bebauungsplan mit gewerblicher Nutzung im Norden und den Bebauungsplan mit überwiegender Wohnbaunutzung im Süden.

Unter Einbeziehung der Stadtentwicklung im Zwischenbereich Südstadt - Rautheim - Lindenbergs und den bereits realisierten Planungen auf den benachbarten Flächen der ehemaligen Roselies-Kaserne wird durch diese Planung eine Konversion der aufgegebenen, großflächigen militärischen Nutzungen zu Wohn- und Gewerbeflächen in diesem Raum fortgeführt und so der Stadtorganismus ergänzt. Auch eine Vernetzung von Freianlagen zum Nutzen und mit Bezügen zu den angrenzenden Stadtteilen wird geschaffen.

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. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen und die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen und Gutachten

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle 2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Entwurf), Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2013
- Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf dem Gelände der ehemaligen „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ 2013, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2013
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne in Braunschweig, WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsrecherche und Infrastrukturplanung GmbH
- Geotechnische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes, geo-log 2016
- Schalltechnische Untersuchung, AAS Akustik-Analyse-Service 2016
- Baumhöhlenkontrollen im Februar 2015, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2015
- CEF-Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ Anbringen von künstlichen Fledermaus-Quartierkästen und Vogel-Nisthöhlen im April 2015, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2015
- Naturnahe Umgestaltung des Beberbaches von der Stadtgrenze (nordöstlich von Bevenrode) bis zum Durchlass am Bechtsbütteler Weg (nordwestlich von Waggum) in Braunschweig und den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt – Planfeststellungsbeschluss; Braunschweig, 21.Okttober 2013

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind die planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Sie schließen die Untersuchungen von Fauna und Flora innerhalb des Geltungsbereiches sowie die schalltechnischen Untersuchungen unter Berücksichtigung relevanter Lärmquellen der Umgebung ein. Die Umweltbelange werden unter Auswertung der vorliegenden Fachplanungen und Gutachten erfasst und gewichtet. Für die Beurteilung künftiger Vorhaben i. S. der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 4.6) erfolgt eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des bei der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kom-

menden Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell dient der Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei wird für die zu bilanzierenden Planungsbereiche beim Vergleich zwischen Bestand und Planung vom baurechtlich maximal zulässigen Nutzungs- und Versiegelungsgrad ausgegangen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind auf Basis der verfügbaren Daten im vorliegenden Umweltbericht zusammengestellt.

Folgende Gutachten und Fachplanungen wurden erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Gutachten zu Bodenbelastung und Schadstoffen
- Kampfmittelvorerkundung der Luftbilddatenbank
- Schalltechnische Untersuchungen
- Planungen zu RegenwasserRetention und –ableitung unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen RRB und der Gräben
- Zusammenstellung externer Kompensationsmaßnahmen

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

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

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein heute für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Kasernenareal ohne Wertigkeit für Freizeit und Erholung. Nach Aussage der Stadtklimaanalyse Braunschweig zählt das Plangebiet klimatisch ökologisch im Bereich der bebauten Kasernenflächen zu den bioklimatisch günstigen Flächen mit Siedlungsklima mit geringfügig erhöhten Temperaturen, ausreichender nächtlicher Abkühlung, relativ gutem Luftaustausch und somit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes weist ein Freilandklima mit einer intensiven nächtlichen Kalt- und Frischluftproduktion und somit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion auf.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

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

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird dieser bislang militärisch genutzte allgemein nicht zugängliche Bereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Das Freiraumkonzept sieht eine Vernetzung der Grünflächen in die umliegenden Bereiche vor. Die geplanten Gewerbe- und Verkehrsflächen sind für die wohnortnahe Erholung auch weiterhin ohne Nutzen.

Im Hinblick auf den Aspekt Gesundheit sind insbesondere die planerischen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigungen der nördlich angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu nennen. Eine gewerbliche Bebauung entlang der Autobahn vermag neben dem vorgesehenen Lärmschutzwall auch die südlich anschließenden Wohngebiete des Bebauungsplans AW 100 im Sinne eines Lärmschutzschildes zu schützen.

Erhebliche Lärmbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet und die Erschließungsstraße auf die in einem Abschnitt südlich angrenzenden empfindlichen Nutzungen (geplante Wohnbebauung) sind nicht zu erwarten. Eine Lärmschutzwand zwischen der Rautheimer Straße mit dem westlich begleitenden Straßenbahnhofvorhaltekorridor und dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht notwendig. Zur Verminderung von Lärmbeeinträchtigungen des südlich an den Geltungsbereich anschließenden Bebauungsplans mit überwiegender Wohnnutzung ist die Anlage eines Lärmschutzwalls zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord und im nordöstlichen Abschnitt entlang der BAB A 39 vorgesehen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Mensch/Gesundheit festzustellen, dass die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestandsaufnahme:

Für das Plangebiet liegen sowohl ein faunistisches Gutachten sowie ein Artenschutgzutachten mit einer Bestandsaufnahme von 2013 vor.

Die Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Braunschweig von April bis September 2013 auf dem Gelände für das Plangebiet durchgeführt. Im Hinblick auf Fledermausquartiere ist das Untersuchungsgebiet von sehr geringer Bedeutung. Für die Zwerghelmermaus hat das Plangebiet eine Bedeutung als Jagdgebiet von mittlerer Bedeutung. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet für die Vogelwelt aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Brutvogel-Arten (Zergtaucher und Nachtigall) sowie durch Hausrotschwanz und Brutvorkommen von Arten der Vorwarnliste (Turmfalke, Star und Haussperling) von mittlerer Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilienvorkommen festgestellt. Für diese Tiergruppe zeigt das Untersuchungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung. Das Regenrückhaltebecken und die beiden flachen Betonbecken sind als Laichhabitatem von Amphibien von geringer Bedeutung.

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im Rahmen der Biotoptypenbestandsaufnahme konnten keine besonders geschützten Biotope festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet wird dominiert von Siedlungsbiotopen mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Gebäude, versiegelte Flächen) und Grünanlagen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Scherrasenflächen, Ziergebüsche, Siedlungsgehölze). Von hoher Bedeutung ist die Fläche des Regenrückhaltebeckens im südlich angrenzenden Geltungsbereich mit seiner tief eingeschnittenen Kessellage mit abschirmenden Gehölzbeständen. Dieses Biotop ist wichtig vor allem als

Lebensraum für Amphibien und für gefährdete Vogelarten, u. a. den Zwergtaucher (Rote Liste NDS Stufe 3 gefährdet). Es stellt damit als naturnahes Kleingewässer ein Besonders Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG dar. Einige der vorhandenen Gebäudekomplexe sind durch die umgebende Vegetation landschaftlich eingebunden.

Ein Sendeturm innerhalb des südlich angrenzenden Plangebietes sowie eine Freileitung, die östlich des Plangebietes entlang führt, stellen weiträumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die Grünflächen bei fortgeführter extensiver Pflege weiter ruderallisieren und als Lebensraum v. a. für Insekten, Vögel und Kleinsäuger an Bedeutung gewinnen. Für die Gebäude und Verkehrsflächen würde sich keine Bedeutungsänderung der Lebensraumfunktionen ergeben. Das Landschaftsbild bliebe unverändert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Die Durchführung der Planung führt zu einem Verlust von Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. In Teilbereichen werden auch Flächen mit sehr geringer Bedeutung aufgewertet (Umbau von Verkehrsflächen und Gebäuden zu Grünflächen).

Aus den Datenerhebungen zum Artenschutz (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2013) geht hervor, dass von den untersuchten Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien nur bei den Fledermäusen und Vögeln Artenschutzkonflikte im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind. Unter den erfassten Amphibien befinden sich keine geschützten Arten, und Reptilien kommen im untersuchten Gebiet nicht vor. Insgesamt ist mit einer Verringerung der Artenzahl auch durch die erhöhte Störungsintensität zu rechnen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die im März 2015 ermittelten gefällten Höhlenbäume wurden am 9. April 2015 insgesamt 36 Fledermaus-Quartierkästen und Vogel-Nisthöhlen in Bäumen am südwestlichen Rand des ehemaligen Kasernen-Geländes angebracht.

Auf den externen Flächen sind keine zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen. In Bezug auf den besonderen Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Amphibien) sind Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen (Verzicht von Gehölzrodungen und Gebäudeabriß in der Brutzeit, Abriss von Gebäudestrukturen und Rodung von potenziell geeigneten Bäumen erst nach Kontrolle auf Quartiere, Erhalt des Regenrückhaltebeckens mit zusätzlichen Böschungsbepflanzungen) zu vermeiden. Für die höhlenbrütenden Vogelarten Hausrotschwanz, Haussperling, Star und Turmfalke sind vor der auf den Abriss der Gebäude folgenden Brutperiode in der Umgebung des Kasernengeländes künstliche Bruthöhlen an geeigneten Bauwerken anzubringen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen).

Die beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sorgen dafür, dass mit dem geplanten Projekt keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG verbunden sind. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen nicht erforderlich. Allerdings sind vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen nochmals Untersuchung von möglichen Baum- und Gebäudequartieren für Fledermäuse durchzuführen. Hieraus resultieren ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Vorhandene, periodisch wasserführende Gräben am Südostrand des Geltungsbereiches werden überbaut (Lärmschutzwand). Der Fanggraben am Südostrand verliert seine begleitende dichte Gehölzstruktur. Innerhalb des Gewerbegebiets GE 3 wird für die Niederschlagsentwässerung des Grundstück die Anlage einer kaskadenartig gestuften, offenen Retentionsanlage geprüft, die naturnah zu gestalten ist. Diese kann Teillebensraumfunktionen für angepasste Tierarten wie u. a. Amphibien, Insekten und Vögel bieten.

Die Planung für das angrenzende Baugebiet sieht vor, das bestehende Regenrückhaltebecken und seine Gehölze in die Grünflächen zu integrieren. Eine naturnahe Ufergestaltung und Bepflanzung mit Ufergehölzen dienen einer Verbesserung sowie zeit- und eingingriffsnahen Wiederherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Nachtigall, Teichhuhn und Zwergtaucher sowie der Amphibien.

Die geplanten dichten Gehölzpflanzungen am Nord- und am Ostrand des Gewerbegebiets binden an die vegetationsbestimmten Strukturen der Autobahnböschung und die geplanten Grünflächen des südlich anschließenden Lärmschutzwalls mit seinen differenzierten Grüngestaltungen an. Sie bieten Lebensraumfunktion für angepasste Tierarten des Siedlungsraums. Dies gilt auch in sehr eingeschränktem Maß für die gärtnerisch zu gestaltenden Flächen der Gewerbegrundstücke.

Die negativen Auswirkungen können durch den Erhalt von Grünstrukturen minimiert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten.

Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen mit ihren Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglichen zum Ausgleich vielfältige neue Lebensräume.

Die visuellen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf die südlich anschließenden, niedriger liegenden Flächen und Gebiete wird durch die vorgesehene hohen und dichten Gehölzpflanzungen am Nord- und Ostrand des Gewerbegebiets minimiert. Die ermöglichten hohen und großformatigen Gewerbegebäude am relativ hoch liegenden Nordrand des Geltungsbereichs werden in die östlich und nördlich angrenzenden Landschafts- bzw. Städträume hinein wirken und auch zusammen mit den geplanten mehrgeschossigen Wohngebäuden des südlich angrenzenden geplanten Wohngebietes eine neue Stadtsilhouette ausbilden.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.5.3 Boden

Bestandsaufnahme:

Die geologische Situation im Geltungsbereich ist von durchlässigen glazifluviatilen Sanden des Drenthe-Stadions geprägt, die von wechselzeitlichen Lösslehmern überdeckt werden. Die Quartärbasis wird durch Tonstein der Kreidezeit bzw. dessen auflagernden Verwitterungsprodukten gebildet, die bereichsweise bereits oberflächennah auftreten.

Die Böden des Plangebietes sind etwa hälftig durch die Baumaßnahmen zur Herstellung der Kasernengebäude und der Nebenanlagen tief greifend überprägt und versiegelt. Eine ca. 3,5 ha große östliche Teilfläche des Geltungsbereichs ist bisher unbebaut. Die natürlichen Bodenfunktionen im westlichen Teil des Plangebietes sind entsprechend nutzungsbedingt stark eingeschränkt.

Gemäß Gutachten des Büros geo-log vom 29.01.2016 stellt sich die Altlastensituation im Geltungsbereich wie folgt dar:

- Es gibt als Altlast, eine ehemalige Tankstelle (KF 1), die im Zuge der Umnutzung zu sanieren ist.
- Es gibt drei Flächen (KVF 2, eine Kfz-Werkstatt, Flächen 133/134, Betriebsstofflager), die rückbaubegleitend noch zu untersuchen und ggfs. zu sanieren sind.
- Daneben müssen noch zwei Leichtflüssigkeitsabscheider (2 x KF 6/25) rückgebaut werden und eventuell vorhandene Verunreinigungen beseitigt werden.

Die Durchführung der genannten Maßnahmen durch die Erschließungsträgerin wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die Bodenverunreinigungen verbleiben, da keine Gefährdungen bestehen solange das Grundstück nicht genutzt und keine Erdarbeiten ausgeführt werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Sämtliche Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen werden beseitigt.

Bei Durchführung der Planung werden summarisch zusätzliche Flächen versiegelt, so dass von einem weiteren Verlust von natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden muss. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird das Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete ausgeschöpft. Eine Überschreitung dieser Obergrenze wird ausgeschlossen, um den Erhalt von Teilstücken mit Bodenfunktionen zu sichern.

Eine planmäßige Niederschlagswasserversickerung ist auf Grund der oberflächennah anstehenden gering durchlässigen Böden bzw. des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Die festgesetzten Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen tragen zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen bei.

Altlasten

Auf dem Gelände wurden in der Vergangenheit in mehreren Schritten verschiedene Altlastenuntersuchungen und -sanierungen durchgeführt. Bezogen auf die Größe des Geländes, dessen Nutzung und die vorgesehene Nutzung sind Untersuchungsumfang und -dichte erweitert worden. Die Methodik der ergänzenden Untersuchungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und in das weitere Verfahren eingestellt worden.

Kampfmittel

Das ehemalige Kasernengelände wurde im Zweiten Weltkrieg stark bombardiert. Es besteht der Verdacht auf Blindgänger im Erdboden und auf vergräbene Kampfmittel z.B. in den Bombentrichtern. Vor einer Bebauung ist mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik nachzuweisen, dass das gesamte Plangebiet frei von Kampfmitteln ist. Die Methodik der ergänzenden Untersuchungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und in das weitere Verfahren eingestellt worden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die o. g. Funktionen und Beeinträchtigungen bestehen bleiben. Es besteht keine Gefährdung durch Kampfmittel und Altlasten, solange das Grundstück nicht genutzt und keine Erdarbeiten ausgeführt werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung können zusätzliche Flächen versiegelt werden, in relativ kleinen Teilflächen ist auch mit einer Wiederherstellung von Teifunktionen des Bodenhaushaltes durch Flächenentsiegelung sowie durch die Herstellung von privaten Grünflächen zu rechnen. Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf das Höchstmaß gemäß

§ 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete (GRZ von 0,8) ermöglicht zumindest den Erhalt von Teilflächen mit Bodenfunktionen. Eine planmäßige Niederschlagswasserversickerung als Vermeidungsmaßnahme ist auf Grund der oberflächennah anstehenden gering durchlässigen Böden bzw. des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Auf externen Flächen sind daher zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen.

Eventuell vorhandene Kampfmittel werden vor einer Bebauung nach dem Stand der Technik erkundet und beseitigt, so dass das Plangebiet für die geplante Nutzung geeignet ist.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen in weiteren Geltungsbereichen des Bebauungsplanes kompensiert werden können.

4.5.4 Wasser

Bestandsaufnahme:

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überschwemmungsgefährdet. Die Grundwassersituation im Plangebiet ist hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser eingeschränkt bzw. stark eingeschränkt. Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im südlich angrenzenden Geltungsbereich hat auch Retentionsfunktion für das Wohngebiet auf dem Gelände der ehem. Roselies-Kaserne und den westlich benachbarten Kleingartengelände. Begleitende Gräben führen nur periodisch Wasser.

Im Untersuchungsgebiet wird die hydrogeologische Situation durch die glazifluviatilen Sande des Drenthe-Stadions und den unterlagernden Kreideton bestimmt. Großräumig wird die Grundwasserspiegellage durch den östlich verlaufenden Vorfluter „Wabe“ und den westlich verlaufenden Vorfluter „Oker“ beeinflusst. Die oberflächennahen hydrogeologischen Verhältnisse werden in erster Linie von den stark durchlässigen bis durchlässigen glazifluviatilen Ablagerungen und den unterlagernden, grundwasserstauenden Verwitterungsprodukten des Tonsteins bestimmt.

Grundwasser ist innerhalb der Schmelzwassersedimente und der Auffüllungen anzutreffen. Es ist oberflächennah ausgebildet und stark niederschlagsabhängig. Eine Niederschlagswasserversickerung ist bei diesen Verhältnissen nur eingeschränkt möglich. Es besteht ein hohes bis sehr hohes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung. Das Wasserrückhaltevermögen ist in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der Böden mäßig bis stark eingeschränkt. Die Grundwassererneuerungsrate der umliegenden Siedlungsflächen wird als sehr gering eingeschätzt.

Der Geltungsbereich liegt im einem Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzonen III b). Die Bestimmungen des § 4 der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg“ sind zu beachten, ebenso sind die Anforderungen und Empfehlungen der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSt-Wag-2002)“ zu beachten und die Nutzungseinschränkungen im Sinne der DVGW-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete zu berücksichtigen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würde der derzeitige Wasserhaushalt in der Fläche nicht weiter beeinflusst werden. Gegenüber der sehr

hohen Versiegelung in Teilen des Kasernenareals entstünde allerdings auch keine Verbesserung des Wasserrückhaltvermögens des Bodens.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Durch die Planung wird die Überbauung bisher unversiegelter Flächen ermöglicht. Es kommt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Vorhandene, periodisch wasserführende Gräben am Südostrand des Geltungsbereiches werden überbaut (Lärmschutzwand). Für die Retention des angrenzenden Gewerbegrundstücks wird die Anlage einer gestuften, offenen Retentionsanlage geprüft. Die Ableitung erfolgt durch eine geschlossene Haltung in das System des östlich angrenzenden Gewerbegebiets.

Die in Kap. 4.6 aufgeführten Maßnahmen sind geeignet, auch die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten.

Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen mit ihren Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft führen zu einer Nutzungsextensivierung und damit zu einer Aufwertung der natürlichen Grundwasserfunktionen im Stadtgebiet. Der Verlust von periodisch wasserführenden Gräben wird durch die Neuanlage einer naturnahen Retentionsfläche teilweise ausgeglichen. Auf den externen Kompensationsflächen sind zusätzliche Maßnahmen wie z. B. die Neuanlage von kleinen Stillgewässern oder der naturnahe Umbau eines Fließgewässerabschnitts notwendig.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Wasser festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.5.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet liegt direkt südlich angrenzend an die BAB 39 und der B 1. Westlich des Areals verläuft die L 632, die nach Überquerung der BAB 39 in die B 1 mündet. Aufgrund der hohen Frequentierung der genannten Straßen durch KFZ, ist von einer erhöhten Luftschatstoffbelastung im Planungsgebiet auszugehen.

Das aktuelle Klimagutachten der Stadt Braunschweig weist für den westlichen Teil des Gebietes ein Siedlungsklima mit geringfügig höheren Temperaturen, ausreichender nächtlicher Abkühlung und relativ gutem Luftaus tausch aus, was die Verweildauer der Luftschatstoffe begrenzt. Die Planungshinweiskarte zeigt hier einen insgesamt niedrig belasteten Siedlungsbereich mit starkem Einfluss auf benachbarte Räume und somit insgesamt hoher Empfindlichkeit auf. Als Planungsempfehlung wird eine mögliche Siedlungsverdichtung/-erweiterung genannt, bei Neuplanungen ist auf geringen Flächenverbrauch, energieoptimierte Bauweise und umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung) zu achten.

Im östlichen Teil findet man, wenn auch kleinräumig, Freilandklima. Die Tagessgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sind hier stärker ausgeprägt. Es herrscht relative Windoffenheit und eine gewisse nächtliche Kalt- bzw. Frischluftproduktion ist zu erwarten. Als Planungsempfehlung wird im Außenbereich ein großräumiger Erhalt gefordert. Bebauung und Versiegelung soll nur in geringem Umfang und unter Erhalt des Siedlungsbezuges erfolgen. Im Innenbereich wird der Erhalt angestrebt, keine weitere Versiegelung, abwechslungsreiche Pflanzstrukturen und Vernetzung der Grünstrukturen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

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

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Die geplante Bebauung wird im westlichen Bereich keine Veränderung der stadtclimatischen Bedingungen herbeiführen. Im östlichen Teilbereich werden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Offenbodenbereichen negative kleinklimatische Effekte auftreten, wie z.B. verstärkte Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit aufgrund des Verlustes von Verdunstungsflächen/-bereichen.

Eine Minderung der Beeinträchtigungen wird durch die Schaffung randlicher Freiflächen und die gärtnerisch zu gestaltenden Flächen der Gewerbegebiete erreicht. Die Bereiche stellen Verdunstungsflächen dar. Kleinklimatische Effekte entstehen durch die Gliederung der Stellplatzanlagen mit Großbäumen, die Anlage einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sowie die teilweise vorgeschriebenen Dachbegrünungen. Dach- und Fassadenbegrünungen werden zugelassen, können aber im gegenwärtigen Planungsstand nur eingeschränkt festgesetzt werden.

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre führen in den angrenzenden Quartieren zu einer höheren Belastung mit verkehrsbedingten Luftsstadstoffen. Die Erschließung des Gewerbegebiets über die Rautheimer Straße und den direkten Anschluss an die BAB 39 minimieren diese Belastungen.

Stadtclimatisch wird die geplante Maßnahme auch mit dem teilweisen Wegfall der nordöstlichen Freifläche keinen wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Klima darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den ausgedehnten Freiflächen am östlichen Stadtrand ist eine gute Belüftung des Gebietes auch bei austauscharen Wetterlagen gewährleistet.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft zu erwarten.

4.5.6 Lärm

Bestandsaufnahme:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den nördlichen Bereich des seit 2003 brachliegenden Geländes der ehemaligen „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“. Das Plangebiet ist insbesondere vom Straßenverkehrslärm der BAB 39, der Rautheimer Straße (K 79) sowie vom Gewerbelärm des östlich angrenzenden Gewerbegebiets „Rautheim-Nord“ lärmvorbelaetzt. Des Weiteren wirkt sich der Schienenverkehrslärm der nordwestlich der BAB 39 gelegenen Schienenwege der BD-AG auf das Plangebiet aus.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

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

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Das Plangebiet wird zu einem Gewerbegebiet mit Bauten bis zu einer maximalen Höhe von 22 m (5-geschossig) entwickelt. Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Rautheimer Straße im Bereich der südlichen Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim. Im Plangebiet sind betriebsbedingte Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit der Gewerbenutzung stehen, in ein Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung integriert und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Ergänzend zu den schon im Bestand gegebenen Beeinträchtigungen ist bei Umsetzung der Planung noch der potentielle Schienenverkehrslärm der optional im Plangebiet angedachten Stadtbahntrasse östlich entlang der Rautheimer Straße zu berücksichtigen. Des Weiteren werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan AW 100 (südlich des AW 113) die östlich ans Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans RA 22 überplant. Entsprechend sind die im Rahmen der Überplanung neu entwickelten festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) als Vorbelastung zu berücksichtigen. Bei den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen handelt es sich um Gewerbelärm und den Straßenverkehrslärm der Erschließungsstraße.

Weitere immissionsrelevante Emissionsquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den beiden Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, eine schalltechnische Untersuchung (AAS Akustik-Analyse-Service 2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschs situation im Plangebiet auf

Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) in Bezug auf die Entwicklung als Gewerbegebiet mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005:

	Verkehrslärm		Gewerbelärm	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
GE	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2. Die Bodendämpfung ist nach Gleichung 10 der DIN 9613-2 zu bestimmen. Des Weiteren werden die Reflexionen nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 bzw. der RLS 90 bis zur ersten Reflexion berücksichtigt. Für die Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt. Die meteorologische Korrektur (C_{met}) wird bei der Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel mit $C_0 = 0$ dB berücksichtigt. Für die Immissionsaufpunkte wird eine Immissionspunktshöhe von 1,8 m für den Außenwohnbereich, 2,1 m für das Erdgeschoss und jeweils 2,9 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

Neben der Entwicklung von Gewerbeflächen im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind in dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen und südlich und östlich direkt angrenzenden Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, auch die Entwicklung eines Sondergebiets Einzelhandel sowie Allgemeiner Wohngebiete vorgesehen. Der östliche Bereich des Bebauungsplans AW 100 umfasst die überplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplans RA 22.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beider Planvorhaben (AW 100 und AW 113) zeigte sich, dass insbesondere die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (AW 100) von zum Teil erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen sind. Um dennoch im Geltungsbereich des AW 100 Wohnnutzung realisieren zu können, wurde vorab schalltechnisch geprüft, inwieweit Schallschutzschrime (z. B. Wall, Wand, Kombinationen aus Wall/ Wand) entlang der BAB 39, entlang der überplanten östlich angrenzenden Gewerbeflächen und entlang der Rautheimer Straße bzw. der optional geplanten Stadtbahntrasse zu einer ausreichenden Lärminderung führen, um im Plangebiet des AW 100 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Entsprechend wurden auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans AW 113 zur Ermittlung der Lärmbelastungssituationen nachfolgende Lärm- schutzschrime in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt:

- Östlich: Lärmschutzwand
Höhe = 6,5 m
Verlauf = entlang der östlichen Plangebietsgrenze - von der Braunschweiger Straße bis BAB 39
- Westlich: Lärmschutzwand
Höhe = 3 m
Verlauf = entlang der optional vorgesehenen Stadtbahntrasse im Plan-

gebiet von AW 100 – von der Braunschweiger Straße bis zur Südgrenze des Sondergebiets im Plangebiet AW 100

- Nördlich: Lärmschutzwand
Höhe = 5 m
Verlauf = entlang der Süd- und Ostgrenze des Sondergebiets im Plangebiet von AW 100
- Nördlich: Lärmschutzwall
Höhe = unter Erhalt einer absoluten Höhe von 88,5 m üNN von 6,5 m
Höhe im Osten mit waagerechter Krone dem ansteigenden Gelände im Westen auf eine Höhe von 0 m auslaufend
Verlauf = unter Beachtung der Bauverbotszone der BAB 39 und bei lückenlosem Anschluss an den östlichen Lärmschutzwall, entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes GE 3 des Plangebiets

Straßenverkehrslärm

Die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehrslärm erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr) der umliegenden Straßen für das Prognosejahr 2025 (Verkehrsuntersuchung, WVI). Als immissionsrelevante Straßen wurden dabei nachfolgende Straßenzüge berücksichtigt:

- BAB 39
- Helmstedter Straße (B 1)
- Rautheimer Straße (K 79)
- Braunschweiger Straße (K 42)
- weitere Straßen der Umgebung (z. B. Erzberg, Erschließungsstraße und Planstraßen AW 100)
- Erschließungsstraße zum Plangebiet (AW 113)

a) Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Straßenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Lärmschutzschieibe gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für den Außenwohnbereich / das Erdgeschoss (AWB / EG) sowie die kritische Immissionspunktshöhe (7. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW ^{*1)} in dB(A)	Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)
GE 1	EG	Tags	6.00-22.00	65	58 - 64
		Nachts	22.00-6.00	55	50 - 57
	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	60 - 68
		Nachts	22.00-6.00	55	53 - 61
GE 2	EG	Tags	6.00-22.00	65	57 - 64
		Nachts	22.00-6.00	55	49 - 56

	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	59 - 68
		Nachts	22.00-6.00	55	52 - 61
GE 3	EG	Tags	6.00-22.00	65	53 - 61
		Nachts	22.00-6.00	55	45 - 54
	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	51 - 68
		Nachts	22.00-6.00	55	49 - 61

Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

D.h., durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet bezogen auf die Baufläche die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005

- im Erdgeschossbereich im Gewerbegebiet GE 3 zur Tag- und Nachtzeit und in den beiden anderen Gebieten zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit im Gewerbegebiet GE 1 um bis zu 2 dB(A) und im Gewerbegebiet GE 3 um bis zu 1 dB(A) überschritten,
- in der kritischen Immissionshöhe in allen Gewerbeflächen um bis zu 3 dB(A) zur Tagzeit und um bis zu 6 dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass der Verkehr auf der BAB 39 pegelbestimmend ist. Dabei beschränken sich die Überschreitungen auf den nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der BAB 39 (20 m) und im Gewerbegebiet GE 1 ebenso auf den westlichen Bereich entlang der Rautheimer Straße.

- b) Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Bei den vom Plangebiet ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen handelt es sich lediglich um den Straßenverkehrslärm der Erschließungsstraße.

Der im Plangebiet zu erwartende Verkehr wurde in einer Verkehrsuntersuchung von der WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsorschung und Infrastrukturplanung GmbH mit 3.270 Kfz pro 24h (DTV) bei einem Lkw-Anteil von 0,7% zur Tagzeit prognostiziert. Unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ergeben sich Emissionspegel von rd. 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts, die mit in die Berechnung zum Straßenverkehrslärm (s. o.) eingegangen sind. Die aus dieser Gesamtstraßenverkehrslärberechnung resultierenden ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an dem südlich an das Plangebiet angrenzenden vorgesehenen Sondergebiet „Einzelhandel“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird im Rahmen des Bebauungsplans AW 100 umgesetzt.

Für sich allein betrachtet werden durch die vom Erschließungsverkehr des Plangebiets verursachten Teilpegel - an dem immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet zu bewertenden Sondergebiet (AW 100) - die maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sicher eingehalten. Die maßgeblichen Orientierungswerte für das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (AW 100) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unter den oben genannten Voraussetzungen zur Tagzeit nach

rd. 13 m Abstand von der Planstraße und zur Nachtzeit nach rd. 16 m Abstand eingehalten.

c) Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr nach

16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung):

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich dem Grunde nach um einen Neubau einer Straße. Entsprechend ist unabhängig von einer Beurteilung des Straßenverkehrslärms nach DIN 18005, eine Beurteilung nach den Kriterien der 16. BlmSchV vorzunehmen.

Gemäß der 16. BlmSchV ist sicherzustellen, dass bei einem Neubau von Straßen - durch den zu erwartenden Verkehr auf diesen Straßen - die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BlmSchV entsprechend der Gebietsart, an den schutzwürdigen Gebäuden und Außenwohnbereichen nicht überschreiten.

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
GE	69 dB(A)	59 dB(A)
SO → MI ^{*1)}	64 dB(A)	54 dB(A)
WA	59 dB(A)	49 dB(A)

Bemerkung: *1) entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandel ist das Sondergebiet immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet einzustufen

Überschlägige Berechnungen zeigten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV durch den Neubau der Erschließungsstraße sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets unterschritten werden.

Schienenverkehrslärm

Die Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 (1990) unter Verzicht auf die Berücksichtigung des Schienenbonus'. Nachfolgend aufgeführte Schienenverkehre wurden schalltechnisch berücksichtigt:

- Schienenwege der DB-AG, nordwestlich der BAB 39 (Bestand),
- Stadtbahn, entlang der Ostseite der Rautheimer Straße (Planung).

a) Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Schienenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Lärmschutzschrime für den Außenwohnbereich / das Erdgeschoss (AWB / EG) sowie die kritische Immissionspunktthöhe (7. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW ^{*1)} in dB(A)	Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)
GE 1	EG	Tags	6.00-22.00	65	45 - 56
		Nachts	22.00-6.00	55	46 - 50
	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	47 - 54

		Nachts	22.00-6.00	55	48 - 52
West	1. OG	Tags	6.00-22.00	65	46 - 56
		Nachts	22.00-6.00	55	47 - 51
GE 2	EG	Tags	6.00-22.00	65	44 - 45
		Nachts	22.00-6.00	55	45 - 46
	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	45 - 47
		Nachts	22.00-6.00	55	46 - 48
GE 3	EG	Tags	6.00-22.00	65	43 - 44
		Nachts	22.00-6.00	55	43 - 45
	7. OG	Tags	6.00-22.00	65	43 - 45
		Nachts	22.00-6.00	55	44 - 46

Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Demnach werden durch die Schienenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 in allen 3 Gewerbeplänen über alle Immissionshöhen zur Tag- und Nachtzeit unterschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass sich die Schienenverkehrslärmimmissionen vor allem im Gewerbegebiet GE 1 auswirken. Dabei ist der Schienenverkehr der DB-AG grundsätzlich pegelbestimmend. Durch den Güterzugverkehr zur Nachtzeit werden die Pegel in den Gewerbeplänen GE 2 und GE 3 um rd. 1 dB(A) über die Tagpegel angehoben. Die Stadtbahn hat auf den Großteil des Plangebiets keinen wesentlichen Einfluss auf die Immissionen. Sie wirkt sich jedoch deutlich auf den östlichen Bereich des Gewerbegebiet GE 1 aus und bestimmt dort die Pegelhöhe und für die Westseite des Baufeldes die kritische Immissionshöhe von 5 m (1. OG).

- b) Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Östlich entlang der Rautheimer Straße und somit im Plangebiet ist optional die Entwicklung einer Stadtbahntrasse vorgesehen. Der daraus resultierende anteilige Schienenverkehr wirkt sich außerhalb des Plangebiets lediglich auf die westlich und südlich zur Trasse gelegenen Bereiche aus. Bei Umsetzung der Planung dieser Trasse ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach 16. BlmSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird und ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Des Weiteren wird der immissionsrelevante südlich gelegene Bereich unabhängig vom Planfeststellungsverfahren ebenfalls vorab im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AW 100 ermittelt und bewertet.

- c) Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr nach 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung):

Bei Umsetzung der Planung dieser Trasse ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach 16. BlmSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird und ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, um innerhalb und

außerhalb des Plangebiets gemäß Schutzanspruch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Gewerbelärm

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Berechnung erfolgt für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 4 m.

Im Plangebiet sollen Gewerbeflächen für wenig störende Nutzungen entwickelt werden. Mit dem Ziel den künftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet größtmögliche Entwicklung zu ermöglichen und eine Planungssicherheit gegenüber den Planungen im Bebauungsplan AW 100 zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich in drei Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 unterteilt und den Teilflächen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der geplanten und bestehenden umgebenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, $L_{WA}^{''}$) zugewiesen.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich für die Gewerbeflächen im Plangebiet nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, $L_{WA}^{''}$):

Teilfläche ^{*1)}	$L_{WA}^{''*2)}$ in dB(A)/m ²	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
GE 1	58	43
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Bemerkung:
 *1) gemäß zeichnerischen Festsetzungen
 *2) immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)

Des Weiteren befinden sich in der Nachbarschaft zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen deren Geräuschemissionen auch als flächenbezogene Schallleistungspegel im Simulationsmodell berücksichtigt wurden.

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die geplanten und bestehenden Gewerbenutzungen innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans AW 100. Für die Berechnung der Immissionsbelastung im Plangebiet wurden die für den Bebauungsplan AW 100 entwickelten IFSP in Ansatz gebracht.

Alle anderen (südlich und westlich der Rautheimer Straße, nördlich der BAB 39 und östlich des Plangebiets AW 100 im Plangebiet RA 22) werden entweder entsprechend ihrer im Bebauungsplan festgesetzten IFSP oder aber in Anlehnung an die Gebietskategorien der DIN 18005 gemäß des jeweils geltenden Baurechts (§§ 30 und 34 BauGB) angesetzt.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich für die in der Berechnung in Ansatz zu bringenden Gewerbeflächen

außerhalb des Plangebiets nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}^{**}):

Teilfläche ^{*1)}	L_{WA}^{**2} in dB(A)/m ²	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
Südl. Rautheimer Straße	60	45
Westlich Rautheimer Straße	60	45
nördl. BAB 39 – GE 1/2	62	50
nördl. BAB 39 – GE 3/4	58	40
AW 100 – SO	60	45
AW 100 – GE 1.1	63	47
AW 100 – GE 2.1	63	48
AW 100 – GE 2.2	63	48
AW 100 – GE 2.3	65	55
AW 100 – GE 3	63	48
RA 22 – GE 1.2	67	47
RA 22 – GE 1.3	67	47
RA 22 – GE 1.4	67	47
RA 22 – GE 4	65	50
RA 22 – GE 5	65	50

Bemerkung:
 *1) gemäß Anlage 1 und 2 der Schalltechnischen Untersuchung
 (AAS Akustik-Analyse-Service; 2016)
 *2) immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)

a) Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe, die sich auf das Plangebiet auswirken

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Lärmschutzschrifte für den Außenwohnbereich/ das Erdgeschoss (AWB/ EG) sowie die kritische Immissionspunktshöhe (2. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW ^{*1)} in dB(A)	Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)
GE 1	EG	Tags	6.00-22.00	65	59 - 62
		Nachts	22.00-6.00	55	43 - 47
	2. OG	Tags	6.00-22.00	65	58 - 63
		Nachts	22.00-6.00	50	43 - 48
GE 2	EG	Tags	6.00-22.00	65	58 - 61
		Nachts	22.00-6.00	55	43 - 45
	2. OG	Tags	6.00-22.00	65	58 - 61
		Nachts	22.00-6.00	50	43 - 46
GE 3	EG	Tags	6.00-22.00	65	59 - 65
		Nachts	22.00-6.00	55	43 - 50
	2. OG	Tags	6.00-22.00	65	59 - 63
		Nachts	22.00-6.00	50	43 - 48

Ost	4. OG	Tags	6.00-22.00	65	60 - 64
		Nachts	22.00-6.00	55	44 - 48
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

Demnach werden durch die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 in allen 3 Gewerbegebieten über alle Immissionshöhen zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass die „Eigenverlärzung“ pegelbestimmend ist. Im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall verlagert sich aufgrund der Gewerbelärmimmissionen aus dem Bebauungsplan AW 100 an der Ostseite des Gewerbegebiets GE 3 die kritische Immissionshöhe auf 13,7 m bzw. auf das 4. OG.

- b) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:
- Im Plangebiet werden Gewerbeflächen für wenig störende nutzungen entwickelt, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie sich im Allgemeinen nicht störend auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auswirken. Entsprechend wurden für die vorgesehenen Gewerbeflächen im Rahmen der schalltechnischen untersuchung iterativ immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) ermittelt, die in ihrer Abstufung unterhalb der Orientierungswerte eines Mischgebiets (OW_{M1} tags/ nachts: 60 dB(A)/ 45 dB(A)) und im Fall des Gewerbegebiets GE 2 lediglich in Höhe der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (OW_{M1} tags/ nachts: 55 dB(A)/ 40 dB(A)) liegen (s. o.).

Lärmpegelbereiche

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen nutzungen (betriebsbedingtes Wohnen, Büronutzungen) Rechnung zu tragen, wurden im Schallgutachten allgemeingültige Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 ('Schallschutz im Hochbau') ermittelt. Dazu wurden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschoss Höhe von 21 m (7. OG) bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Lärmschutzschrime schalltechnisch berechnet.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 aus den Gewerbelärmimmissionen sowie den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene). Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall auf Grundlage der um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit.

Dementsprechend wurden im Plangebiet innerhalb der bebaubaren Bereiche Außenlärmpegel von rd. 62 dB(A) bis 74 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis V. Dabei ergibt sich der LPB V entlang der BAB 39 (30 m) und insbesondere im Bereich des Gewerbegebiets GE 1. Während in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 im weitaus größeren Bereich der LPB IV und im südlichen Bereich des GE 3 auch LPB III vorliegt.

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind – zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs innerhalb und außerhalb des Plangebietes – zum Teil Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen und / oder Immissionsorte zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktivem und passivem Schallschutz auch planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Untersuchungsraum sind keine Elemente der historischen Kulturlandschaft oder Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler bekannt. Bei den archäologischen Begutachtungen des Trassenbaus der Südwesttangente Braunschweig nördlich des Geltungsbereichs sind keine archäologischen Befunde angetroffen worden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

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

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Archäologischen Belange sind nicht berührt. Bei Durchführung der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht zwischen den einzelnen Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere Schutzgüter weiterwirken. Diese Effekte können aufgrund von Verkettungen gesteigert werden. Aus diesem Grund müssen die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen betrachtet werden.

Gravierende Wechselwirkungen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes weder für den Geltungsbereich selbst noch für die angrenzenden Bereiche zu erwarten. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die vorgesehene Neuversiegelung zu einem Verlust von Lebensraum und zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion führt und gleichzeitig die örtliche Wasserhaushaltsfunktion beeinträchtigt (z.B. Grundwasserneubildung) sowie Auswirkungen auf das lokale Klima hat (z. B. kleinflächige Überwärmung).

Weitere erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach BNatSchG werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von festgestellten Eingriffen in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Landschaft, Boden, Wasser, Klima/ Luft bewertet. Die hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1 a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vor liegenden Bebauungsplan mit den nun folgenden Ergebnissen angewendet worden.

Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§1 a Abs. 3 BauGB)

Nach § 13 und §15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

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

Zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der nach der Bilanzierungsmethode des Osnabrücker Modells den Ausgleich und Ersatz des durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffes bewertet.

Zur Vorbereitung der Erstellung der Bilanzierung im Zuge der grundsätzlichen Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

ist im Spätsommer 2013 eine Biotoptypkartierung im Plangebiet durchgeführt worden. Diese wird als Grundlage für die Bestandsbewertung verwendet.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ wurde keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da diese Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens sein wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden folgende städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen ergriffen:

- Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Tieren;
- Begrünung des privaten Raumes zur Minimierung der Eingriffsfolgen von Versiegelung/ Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes;
- Mindestbegrünung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Stellplatzanlagen;
- sachgerechter Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln;
- Sammlung von Niederschlagswasser und offene Regenwasserrückhaltung in Teilbereichen zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Wasserhaushalt;
- Verwendung von hauptsächlich einheimischen und standorttypischen Pflanzen für Neuapflanzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild;
- separate Erschließung des Gebietes durch leistungsfähige Anbindung (BAB A 39, L 632) unter Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender und geplanter Wohngebiete durch Verkehrslärm und –schadstoffemissionen;
- Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch/Gesundheit;
- Möglichkeit einer Dach- und Fassadenbegrünung über das vorgeschriebene Maß der Dachbegrünung hinaus, soweit baukonstruktiv möglich.

Es ist davon auszugehen, dass bei dem Rückbau der betroffenen Gebäude schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau ist daher gutachterlich zu begleiten und von einem sachkundigen Unternehmen durchzuführen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei dem Rückbau der Gebäude asbesthaltige Materialien sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial als Abfall anfallen. Die beiden Abfälle sind getrennt voneinander als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Die besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Asbest - Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) bzw. der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Faserstäube (TRGS 521) sind zu beachten.

Sofern Asphaltflächen von den Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau dieser Flächen vor Beginn des Rückbaus mindestens auf die Schadstoffe PAK und Asbest zu untersuchen. Bei der Entsorgung sind die Vorgaben der RuVA-StB 01(2005), der TRGS 519 und der LAGA 23 - Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle- sowie der TRGS 517 zu berücksichtigen.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte ggf. verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien sind die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Baugrund- oder Altlastenuntersuchungen sind beim abfallrechtlichen Umgang mit Bodenaushub aus dem Planungsgebiet zu berücksichtigen.

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

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

Die Stadt Braunschweig hat das Ziel bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990) den Ausstoß von Treibhausgasen um 40 % zu senken. Neubauten sollten daher möglichst ohne oder mit wenig fossilen Energieträgern auskommen.

Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert.

Ausgleich und Ersatz

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verringert werden. Je doch verbleiben teilweise erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis, insbesondere für das Schutzgut Boden. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, andererseits aber innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen in nur geringem Umfang möglich sind.

Die Pflanzgebote mit ihrer Gestaltung als Gehölz- und Wiesenflächen am nördlichen und östlichen Rand der Gewerbegebiete dienen der teilweisen Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbe-

reichs, in geringem Maße auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen und der Verkehrsflächen. Die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs A in weiteren Geltungsbereichen nachgewiesen.

Im Geltungsbereich B, der einen Teil des Flurstücks Bevenrode Flur 3 Flurstück 80 sowie im weiteren die Flurstücke 79, 78/2 Bevenrode Flur 3 und in der Gemarkung Waggum Flur 4 die Flurstücke 466/3, 182/2, 181/2, 180/5, 180/4, 179, 178 umfasst, wird der noch entlang dieser Grundstücke in einem tiefen Bett verlaufende Beberbach in einem neuen oberflächennahen Bett durch diese Grundstücke geleitet. Das neue Bachprofil hat eine Breite von maximal 12 m (Hochwasserprofil). Das geschwungene Mittelwasserprofil hat eine Breite von ca. 40 cm und wird 20 cm tief. Das Bachbett wird naturnah gestaltet, so dass dem Gewässer die Möglichkeit gegeben wird, sich weitgehend ungehindert zu entwickeln. Dementsprechend wird die Unterhaltung möglichst extensiv durchgeführt. Die Funktion vorhandener Drainagen wird trotz der Gewässerrenaturierung gewährleistet. Im Einzelnen wurden die Maßnahmen innerhalb des Planfeststellungsverfahrens „Naturnahe Umgestaltung des Beberbachs ...“, das mit Beschluss vom 21. Oktober 2013 beendet wurde, festgelegt.

Voraussetzung für die vorgesehene Vernässung im Geltungsbereich B ist, dass auf dem Flurstück 447, Flur 2, Gemarkung Bevenrode - auf dem im Bebauungsplan BV14 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde - der von Norden aus dem Baugebiet kommende Entwässerungsgraben oberflächennah nördlich um das Regenrückhaltebecken herum geleitet wird .

Im weiteren Verlauf im nördlichen Teil des Geltungsbereichs B wird der umgestaltete Beberbach durch eine Kompensationsmaßnahmenfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes BV14 „Bevenrode Nord“ verlegt. Hier sind die festgesetzten Ziele der Maßnahmen, nämlich feuchtes Grünland zu entwickeln, bisher kaum erreicht. Durch die naturnahe Umgestaltung des Beberbaches und die damit verbundene Vernässung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, sondern es wird die Zielerreichung sogar unterstützt.

Die naturnahe Umgestaltung führt auf allen o.g. Flächen zu einer Vernäsung der unmittelbar angrenzenden Bereiche. Hier ist feuchtes bis nasses Grünland zu entwickeln, dass gemäht oder extensiv beweidet wird.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 77/1. Hier wird der Bach durch ein mesophiles Gebüsch geführt, wobei darauf geachtet wird, dass es nur zu einem geringen und vorrübergehenden Gehölzverlust kommt. Hier werden die angrenzenden Bereich ebenfalls vernässt, so dass sich das Gebüsch in Richtung eines Feuchtgebüsches entwickeln wird.

Im Geltungsbereich C wird auf Teilen der Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 in der Gemarkung Bevenrode Flur 5 (in der 2015 erfolgten Neuzuteilung und Besitzeinweisung im Flurbereinigungsgebiet Flughafen werden diese als Flurstück 451 ausgewiesen) ein naturnah aufgebauter Waldrand mit Saumzone entwickelt. Dieser schließt nördlich an den dort geradlinig verlaufenden

Beberbach an, der hier die Grenze des Waldstücks „Wöhren“ vom FFH-Gebiet 101 bzw. Vogelschutzgebietes V 48 bildet.

Im Geltungsbereich D ist eine 3.300 m² große Grünlandfläche herzustellen, die zu mesophilem Grünland zu entwickeln ist. Im Norden der Fläche ist angrenzend eine mindesten 8 m breite Strauch-/Baumhecke mit Saumzone anzulegen.

Durch die o.g. Maßnahmen in den Geltungsbereich B, C und D wird das sich im Geltungsbereich A ergebende Kompensationsdefizit ausgeglichen, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen nach BauGB bzw. Naturschutzrecht verbleiben.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten. Dieses sogenannte Monitoring ist notwendig für die Überwachung des Erfolges der erforderlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

Diese Daten wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ggf. aktualisiert.

Insbesondere im Bereich des naturnah gestalteten Beberbaches ist eine Überwachung der Wirksamkeit der hergestellten Maßnahme von besonderer Bedeutung, so dass hier in einem Zeitraum von 5 Jahren nach der Fertigstellung zweimal jährlich eine Begehung und erforderlichenfalls ein Nachjustierung vorzunehmen ist.

4.8 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht ein Gewerbegebiet zwischen Rautheimer Straße, BAB A 39 und Gewerbegebiet Rautheim-Nord. In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzzügen und auf das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzzüge des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

Mensch und Gesundheit:

Die geplanten Schallschutzmaßnahmen bewirken eine Vermeidung von erheblichen Auswirkungen. Zusammenfassend ist für das Schutzzug Mensch / Gesundheit festzustellen, dass die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.

Tiere, Pflanzen:

Durch die Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Diesen negativen Auswirkungen stehen spezielle Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und auf noch näher zu bestimmenden externen Flächen gegenüber. Mit entsprechenden Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

Landschaftsbild:

Beeinträchtigungen durch die vorgesehene großformatige Bebauung werden durch die Festsetzung von privater Begrünung, in Abschnitten auf Lärmschutzwällen, gemindert. Die hohen und großformatigen Gewerbegebäude werden weit in die östlich angrenzenden Landschaftsräume hinein wirken und eine neue Stadtsilhouette ausbilden.

Boden:

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Überbauung sind daher nicht ausgleichbar. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/bebauten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen und im besonderen Maße auf den externen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft gegenüber. Die externen Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereich B - D führen auch zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Nutzungsextensivierung), so dass die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden daher kompensiert werden können.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung bisher offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und mit möglichen Folgen für das betroffene Wasserschutzgebiet. Durch die Gestaltung von Retentionsflächen sowie die positive Wirkung der Beberbachrenaturierung im Geltungsbereich B auf den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Klima, Luft:

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und der geringen Bedeutung der überplanten Flächen für das Schutzgut auch für angrenzende Bereiche führen die durch die Planung ermöglichten Eingriffe zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft.

Lärm

Das Plangebiet wird vorrangig durch Straßenverkehrslärm der BAB 39 und der Rauheimer Straße sowie Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebiets Rauheim-Nord beeinträchtigt. Die aus dem Thema Lärm resultierenden Konflikte werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die Schutzgüter sind nicht von der Planung betroffen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, den Arten-schutzmaßnahmen und den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den externen Ausgleichs-flächen können die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung voraussichtlich ausgeglichen werden.

5 Begründung der Festsetzungen**5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines verkehrsgünstig angebun-den attraktiven Gewerbestandorts zur Ansiedlung vor allem hochwertiger Büronutzungen. Dementsprechend werden sämtliche Bauflächen im Plange-biet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen werden in die drei Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert, für die unterschiedliche Einschränkungen bzgl. der Art der bauli-chen Nutzung getroffen werden. Für das östliche Gewerbegebiet GE 3 be-steht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors, sodass der Nut-zungskatalog hierauf zugeschnitten ist. Städtebauliches Ziel ist es, durch Ausschluss bestimmter Nutzungen zum einen die angestrebten hochwertigen Gewerbenutzungen zu ermöglichen, zum anderen aber auch Gewerbebe-triebe mit einem hohen Störgrad auszuschließen, um die im südlich angren-zenden Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, vorgesehene Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Betriebsbedingte Wohnungen sind in den Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit der Gewerbenutzung stehen und in ein Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung integriert sind. Mit dieser Festsetzung soll eine Herausparzellierung von Wohngebäuden und damit eine Entwicklung der gebietsuntypischen Nutzung „Wohnen“ als eigen-ständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Ferner muss die betriebs-bedingte Wohnnutzung gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Im Regelfall kann dabei je Betrieb nur eine Wohneinheit zugelassen werden, die nachweislich betriebsbedingt erforderlich ist. Auch die Woh-nungsgröße ist bei der Frage der Erteilung oder Versagung der Ausnahme zu berücksichtigen. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf das zwingend betrieblich notwendige Maß dient dem Schutz der gewerblichen Nutzungen, da auch betriebsbedingte Wohnungen einen Schutzstatus entwickeln.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend soll im Rahmen des Bebau-ungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ein Sondergebiet Einzel-handel festgesetzt werden, in dem ein Nahversorgungszentrum für das ge-plante Wohnaugebiet und die sich südlich anschließenden Wohnbereiche entstehen soll. Daher wird in den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplans weitergehender Einzelhandel ausgeschlossen.

Zum Schutz des südlich angrenzend geplanten Wohngebiets werden weitere verschiedene Gewerbebetriebe mit einem hohen Störgrad – wie z.B. Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung, Tankstellen, Autohäuser sowie Speditionen und Logistikbetriebe - ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden ausgeschlossen. Die gewerblichen Flächen sollen dem Produktions- und Dienstleistungsbereich vorbehalten bleiben. Eine Entwicklung in Richtung Freizeit und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl!

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird das Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete ausgeschöpft, sodass die gewollte intensive Ausnutzung dieser attraktiv gelegenen Gewerbegrundstücke ermöglicht wird.

5.2.2 Geschossflächenzahl!

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Da bei gewerblich genutzten Gebäuden die Höhen der einzelnen Geschosse sehr unterschiedlich sein können, wird stattdessen die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Auch auf eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Geschosshöhen der Gewerbegebauten sehr unterschiedlich ausfallen können und damit die Höhenbegrenzung erschwert wird. Dafür werden maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten werden die maximalen Höhen durch Angabe von NN-Höhen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen Gebäude bis ca. 22 m über Gelände. Dies entspricht z. B. den Anforderungen eines Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes mit 5 Geschossebenen.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Schornsteine und Antennen bis zu 3,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie um das Höhenmaß der Überschreitung von der Fassadenkante zurückspringen. Diese technischen Aufbauten entwickeln bei entsprechendem Versatz von der Außenkante des Gebäudes und aufgrund ihrer i.d.R. untergeordneten Grundfläche nur eine verringerte raumbildende Wirkung, die als städtebaulich verträglich bewertet werden kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen,

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Sie lassen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken zu. Von einer Überbauung ist im Wesentlichen die Bauverbotszone entlang der nördlich angrenzenden Bundesautobahn sowie am östlichen Rand des Plangebiets die Fläche für den erforderlichen Lärmschutzwall ausgenommen. Im Übrigen verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

5.4 Stellplätze und Garagen

Zu Stellplätzen und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Die aus gestalterischen Gründen notwendigen Abstände der Stellplatzanlagen und Garagen zu den öffentlichen Flächen werden bereits durch den Ausschluss außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, und „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, wurde durch die WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH eine Verkehrsuntersuchung zur geplanten Nachnutzung des Gesamtareals des ehemaligen Kasernengelände erarbeitet (Februar 2016). Auf Grundlage von Bestands- und Prognosedaten sowie umfangreichen Variantenuntersuchungen und Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die unterschiedlichen Knotenpunkte wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die in die Planungen eingeflossen sind. Nach dem Ergebnis des Gutachtens ist unter diesen Voraussetzungen bei einer Betrachtung der Gesamtverkehrssituation die verkehrliche Erschließung für die geplante Nachnutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne möglich. Mit den aufgezeigten Maßnahmen kann die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Derzeit ist das Plangebiet lediglich über zwei Haltestellen im Zuge der Braunschweiger Straße / Rautheimer Straße (ca. 300 m südlich des Plangebiets) von der Linie 412 im 15 bzw. 30 minütigen Takt erschlossen.

Im Zuge der geplanten Realisierung des südlich angrenzenden Nahversorgungsstandorts und des Wohngebiets „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ ist eine Buslinienführung über die westlich angrenzende Rautheimer Straße mit einem Haltepunkt vorgesehen.

Die aktuellen Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept sehen optional eine Weiterführung der Stadtbahntrasse von der Helmstedter Straße in das südöstliche Stadtgebiet östlich der Rautheimer Straße verlaufend vor. Zur Sicherung dieser Flächen vor Überbauung wird der Trassenbereich als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadt-

bahn“ festgesetzt. Falls diese Trasse im weiteren Auswahlverfahren nicht mehr benötigt wird, kann die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als attraktive und großzügige Grünverbindung entwickelt werden, die vor allem für Fußgänger und Radfahrer bedeutend ist. Eine Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke im GE 1 über diese öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ ist ausgeschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Gewerbegebiet wird durch eine neue Planstraße erschlossen, die als ca. 300 m lange Stichstraße mit einem Wendehammer in östlicher Richtung von der Rautheimer Straße abgeht. Dazu wird an der Anschlussstelle der Autobahn 39 an die Rautheimer Straße zu einem vollsignalisierten vierarmigen Knotenpunkt ausgebaut. Mit der Anbindung an den bestehenden Knoten wird insbesondere der Verkehr von und zur Autobahn A 39 ohne einen Verlauf durch sensible Wohnbereiche abgewickelt.

Die Ausbaubreite der Planstraße beträgt insgesamt 13,5 m. Neben einer Fahrbahnbreite von 6,5 m sind beidseitige Gehwege mit jeweils 2,5 m Breite sowie ein nördlich der Fahrbahn vorgesehener Parkstreifen, der durch Straßenbäume gegliedert ist. Im Bereich des westlichen Knotenpunktes erfolgt eine Aufweitung des Straßenquerschnitts auf insgesamt 14,5 m. In diesem Bereich entfällt der Parkstreifen zugunsten einer zusätzlichen Abbiegespur. Im kreuzungsnahen Bereich wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die verkehrlichen Abläufe der Kreuzung nicht durch ein- oder ausfahrende Pkw oder Lkw zu behindern.

Der Gesamtquerschnitt des östlichen Wendehammers beträgt 30 m. Dieser deckt die erforderlichen Schleppkurven für den in einem Gewerbegebiet zu erwartenden Lkw- und Schwerlastverkehr ab.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Planstraße verläuft ein beidseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,5 m. Vom östlichen Wendehammer aus ist eine Geh- und Radweganbindung an das Erschließungssystem des südlich angrenzend geplanten Wohngebiets vorgesehen. Diese soll auch als Not- bzw. Rettungsfahrt nutzbar sein.

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

Das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept für das Plangebiet leitet sich aus den fachlichen Zielstellungen und Planungsvorgaben, den in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und der örtlichen Situation ab (vgl. Umweltbericht). Die Maßnahmen erfüllen sowohl ökologische als auch städtebauliche Funktionen. Sie werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

5.6.1 Grünordnung

Private Flächen

Das Freiraumkonzept sieht eine Vernetzung der Grünflächen innerhalb des Plangebiets sowie auch in die umliegenden Bereiche vor. Dabei werden vorhandene Grünstrukturen integriert.

Hohe Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauverbotszone zur Autobahn und nach Osten zum bestehenden Gewerbegebiet zur Eingrünung der geplanten hohen Baukörper tragen somit zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Die Gehölze bilden in Verbindung mit den vorhandenen Autobahnböschungen mit ihrem Mosaik aus Strauch- und Sukzessionsflächen und der geplanten Grüngestaltung (differenzierte Gehölz- und Rasenflächen mit Einzelbäumen) der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzanlagen des südlich angrenzenden geplanten Wohngebiets eine verbindende Biotopstruktur mit eingeschränkter Lebensraumfunktion für angepasste Tierarten.

Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Für eine wirkungsvolle Gliederung mit Vegetation sind dabei die Pflanzdichte und Vegetationsflächengröße bedeutsam. Falls eine Integration des vorhandenen Baumbestands in die Gestaltung der Gewerbegrundstücke gelingt, reduziert sich der Bedarf an neu anzulegenden Grünflächen dementsprechend.

Für das östliche Gewerbegebiet GE 3 sind voraussichtlich betriebliche Sicherheitsanforderungen relevant, die eine vollständige Einsehbarkeit der nicht überbauten Flächen erfordern. Aus diesem Grund sind diese Flächen als Wiesen zu entwickeln, auch im Bereich von Anlagen zur offenen Rückhaltung und Abführung von Niederschlagswasser. Weitere Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen regeln die angemessene Gestaltung und Gliederung dieser Bereiche mit Bäumen.

Verkehrsflächen

Die neue Planstraße in Verlängerung der Autobahnausfahrt erhält durch eine Baumreihe eine deutlich andere Charakteristik als die zuführenden Straßen. Die in regelmäßigen Abständen gesetzten großkronigen Bäume gliedern die Stellplätze entlang der Planstraße und binden mit ihrem hohen und großen Grünvolumen die großmaßstäblichen Gewerbegebäuden in die Umgebung ein.

Die aktuellen Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept sehen optional eine Weiterführung der Stadtbahntrasse von der Helmstedter Straße in das südöstliche Stadtgebiet östlich entlang der Rautheimer Straße vor. Zur Sicherung dieser Flächen vor Überbauung wird der Trassenbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „–Vorhaltefläche Stadtbahn“ festgesetzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in diesem Bereich wird im Rahmen des für den Stadtbahnausbau notwendigen Planfeststellungsverfahrens abgearbeitet. Falls diese Trasse im weiteren Auswahlverfahren nicht mehr benötigt wird, kann dieser Korridor als attraktive und großzügige Grünverbindung entwickelt werden, die vor allem für Fußgänger und Radfahrer bedeutend ist. Unter Einbeziehung der wenigen großen Bestandsbäume

kann dort eine lange Baumreihe entstehen, die in ihrer Erscheinung zu den nach Süden und Osten weiterführenden, ebenfalls durch Baumreihen und Alleen geprägten Straßenräumen des Mönchewegs und der Braunschweiger Straße anbindet.

Alle vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung oder dem Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Weitere Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu privaten Flächen regeln die zeitliche Bindung von Pflanzungen, um eine Kopplung der Errichtung der Gebäude mit den Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten sowie die Qualität (Mindestgröße) von neu zu pflanzenden Gehölzen, ihrem Standort mit der Sicherung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes, der notwendigen Pflegemaßnahmen und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Bäume und der anderen Anpflanzungen und Ansaaten.

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

Die im Geltungsbereich B festgesetzte Renaturierung des Beberbaches führt einerseits zu einer Aufwertung der Fließgewässerbiotope und der angrenzenden Biotopstrukturen, sie führt aber auch zu einer Verbesserung der Situation des Wasserhaushalts, die durch die weitreichende Versiegelungsmöglichkeit im Gewerbegebiet beeinträchtigt wird.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen kann noch kein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen in dem Gewerbegebiet stattfinden. Daher werden in den Geltungsbereichen C und D weitere Maßnahmen umgesetzt, die teils vorhandene Landschaftsstrukturen aufwerten (Waldrand) aber auch extensiv genutzte Strukturen schaffen (Extensivgrünland und Hecke mit Saum). Diese bilden einerseits einen Ausgleich für überplante Biotope und stellen andererseits einen Ausgleich für beeinträchtigte Bodenfunktionen durch Extensivierung der vorhandenen Nutzungen dar.

Zeitliche Bindung für die Maßnahme

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Maßnahmen wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert.

Zuordnung

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B, C und D mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern im Geltungsbereich A (Bauland, öffentliche Verkehrsfläche) insgesamt zugeordnet. Berücksichtigt wurde die eingeschränkende Wirkung der anzupflanzenden Bäume und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den beiden Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, eine schalltechnische Untersuchung (AAS Akustik-Analyse-Service 2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Das Plangebiet wird zu einem Gewerbegebiet mit Bauten bis zu einer maximalen Höhe von 22 m (7-geschossig) entwickelt. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Rautheimer Straße im Bereich der südlichen Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Das Plangebiet ist insbesondere vom Straßenverkehrslärm der BAB 39, der Rautheimer Straße (K 79), dem Schienenverkehrslärm der DB-AG sowie vom Gewerbelärm der östlich angrenzenden - aktuell vom parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan AW 100 überplanten - Gewerbevlächen des Bebauungsplans RA 22 lärmvorbelastet. Des Weiteren ist der potentielle Schienenverkehrslärm der optional kommenden - auch im Plangebiet angeachten - Stadtbahntrasse östlich entlang der Rautheimer Straße zu berücksichtigen.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen (s. a. Nr. 4.5.6):

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm
- Gewerbelärm

In den schalltechnischen Berechnungen wurden neben den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzschildern auch die im aktuell im Parallelverfahren AW 100 festzusetzenden Lärmschutzschilder berücksichtigt (s. Nr. 4.5.6).

Die Beurteilung der Geräuschs situation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der DIN 18005 (‘Schallschutz im Städtebau’).

5.7.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‘Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen’ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen für das Prognosejahr 2025.

Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßen-

verkehr werden im Plangebiet bezogen auf die Baufläche die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 in allen Gewerbeflächen um bis zu 3 dB(A) zur Tagzeit und um bis zu 6 dB(A) in der Nachtzeit überschritten. Dabei zeigt sich, dass der Verkehr auf der BAB 39 pegelbestimmend ist. Dadurch wird die Lärmsituation im Plangebiet hinsichtlich „Straßenverkehrslärm“ im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Die Überschreitungen beschränken sich dabei auf den nördlichen Bereich der jeweiligen Baufenster entlang der BAB 39 (20 m) und im Gewerbegebiet GE 1 ebenso auf den westlichen Bereich entlang der Rautheimer Straße. Gemäß DIN 18005 ist ohne besonderem Nachweis davon auszugehen, dass an der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bei offener Bebauung um mind. 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um mind. 10 dB(A) gemindert ist.

Als Alternative zu einem Abrücken der Bebauung von der Schallquelle bis zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte, kann im vorliegenden Fall durch sinnhafte Gebäudestellung, z. B. bzgl. des Schutzes vor dem Verkehrslärm der BAB 39 durch eine Ost-West-Ausrichtung oder U-Form mit offener Hoflage nach Süden, je nach Höhe des Gebäudes für die Geschosse im rückwärtigen Bereich eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte erreicht werden.

Entsprechend verbessert solch ein Gebäude auch die Immissionssituation in den südlichen Bereichen der Gewerbepläne.

Bezüglich der künftig von Überschreitungen betroffenen Fassaden (s. o.) sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang der BAB 39, für die oberen Geschosse der Gebäude nicht zielführend. Entsprechend sind hier zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen (s. Nr. 5.7.4 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen / Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen“).

Bei den vom Plangebiet ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen handelt es sich lediglich um den Straßenverkehrslärm der Erschließungsstraße. Dieser führt jedoch aufgrund der Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan AW 100 erst ab einem Abstand von bis zu 16 m (ab südliche Straßenkante) zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte. Dies ist bei den Festsetzungen im Bebauungsplan AW 100 zu berücksichtigen. Somit kann hier kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Erschließungsstraße dem Grunde nach um einen Neubau einer Straße. Entsprechend ist unabhängig von einer Beurteilung des Straßenverkehrslärms nach DIN 18005, eine Beurteilung nach den Kriterien der 16. BlmSchV vorzunehmen. Dazu wird ausschließlich die neu zu bauende Straße betrachtet.

Überschlägige Berechnungen zeigten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV durch den Neubau der Erschließungsstraße sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets unterschritten werden. Somit kann grundsätzlich diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

5.7.2 Schienenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 (1990) für das Prognosejahr 2025 konservativ ohne Berücksichtigung des für die Gleise privilegierten Schienenbonus' von 5 dB(A).

Der Schienenverkehr führt zu keinen Überschreitungen im Plangebiet. Somit kann grundsätzlich diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Des Weiteren ist bei einer Realisierung der Stadtbahn ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation gemäß 16. BlmSchV mit den dann vorliegenden konkreten Daten erneut schalltechnisch ermittelt und bewertet wird. Daraus resultierende Schallminderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens umgesetzt. Somit kann aktuell kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

5.7.3 Gewerbelärm

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 4 m GOK.

Den geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet sowie den geplanten und bestehenden Gewerbeflächen in der Nachbarschaft wurden unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der geplanten und bestehenden umgebenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) zugewiesen (vgl. Nr. 4.5.6). So dass, der Gewerbelärm zu keinen Überschreitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets führt.

Entsprechend wird mit dem Ziel den künftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet größtmögliche Entwicklung zu ermöglichen und eine Planungssicherheit gegenüber den Planungen im Bebauungsplan AW 100 zu gewährleisten, der Geltungsbereich in drei Teilflächen (GE 1 bis GE 3) unterteilt und die Teilflächen mit den im Schallgutachten iterativ ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Somit kann grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

5.7.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen/ Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen

Neben der Entwicklung von Gewerbeflächen (GE) im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind in dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen sowie südlich und östlich direkt angrenzenden Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, auch die Entwicklung eines Sondergebiets Einzelhandel sowie Allgemeiner Wohngebiete vorgesehen. Der östliche Bereich des Bebauungsplan AW 100 umfasst die überplanten Gewerbe- flächen des Bebauungsplans RA 22.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan AW 100 untersucht. Dabei zeigte sich, dass insbesondere zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans (AW 100) Schallschutzschrime (z. B. Wall, Wand, Kombinationen aus Wall/Wand) entlang der BAB 39, entlang der überplanten östlich angrenzenden Gewerbeflächen und entlang der Rautheimer Straße bzw. der optional geplanten Stadtbahntrasse erforderlich sind.

Entsprechend wurden in den zeichnerischen Festsetzungen Flächen gekennzeichnet innerhalb derer zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes Lärmschutzwälle zu errichten sind. Dabei handelt es sich im Einzelnen um den Bereich nördlich des Gewerbegebietes GE 3 entlang der BAB 39 und lückendicht daran anschließend auch um den Bereich entlang der östlichen Seite zu den aktuell überplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplan AW 100 hin.

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis V.

Dabei ergibt sich der LPB V entlang der BAB 39 (30 m) und insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes GE 1. Während in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 im weitaus größeren Bereich er LPB IV und im südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 3 auch LPB III vorliegt (vgl. Nr. 4.5.6).

Entsprechend werden in den relevanten Bereichen des Plangebiets folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme).

Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (Energieeinsparverordnung – EnEV) ergeben sich - dadurch dass diese Anforderungen mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten werden - bis Lärmpegelbereich II keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile.

Im Allgemeinen können des Weiteren planerische / bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes berücksichtigt werden. So wirken Gebäude entlang der BAB 39 bzw. der Rautheimer Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die rückwärtig liegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung schutzwürdige Räume (Büros, betriebsbedingte Wohnräume), an den von der maßgebenden Schallquelle (BAB 39 bzw. Rautheimer Straße) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung an diesen Fassaden zu erzielen. Ergänzend kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen, vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse - ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf. Um im Rahmen des betriebsbedingten zulässigen Wohnens einen ungestörten Nachschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungspiegel von 45 dB(A) (Fenster) die Lüftung von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Dies ist entsprechend mittels Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen möglich.

Die Festsetzungen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften wurden entsprechend der obigen Ausführungen getroffen.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige / zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Entsprechend wurden die Berechnungsverfahren eindeutig bestimmt und für den Nachweis im Einzelfall festgesetzt.

5.8 Technische Infrastruktur

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungsnetze in den öffentlichen Verkehrsflächen und erstmalige Herstellung der Planstraße kann die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen gewährleistet werden.

Die Ableitung des Niederschlagwassers erfolgt durch die Planstraße nach Osten in das südlich gelegene bestehende Regenrückhaltebecken. Dazu ist eine gedrosselte Ableitung erforderlich. Die konkrete Entwässerungsleitung wird im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsplanung mit der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH abgestimmt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Städtebauliches Ziel ist auch eine ansprechende Gestaltung und ein harmonisches Ortsbild. Dieses wird in Gewerbegebieten insbesondere durch Werbeanlagen beeinträchtigt. Um die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, reichen die getroffenen Festsetzungen allein nicht aus. Daher werden diese durch eine örtliche Bauvorschrift ergänzt.

5.9.2 Dächer

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen bietet Vorteile aus stadtklimatischer Sicht. Die Nutzungen von Photovoltaik- und Solaranlagen oberhalb der Begrünung bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung muss dabei gewährleistet bleiben. Es erscheint sinnvoller, Photovoltaikelemente und Solaranlagen in nicht begrünten Dachbereichen unterzubringen. Allerdings gibt es anerkannte Systeme, die solche Anlagen auch oberhalb der Dachbegrünung ermöglichen. Die Ausnahmenregelung soll je nach Energiekonzept bei erhöhtem Bedarf eine gewisse Flexibilität gewährleisten.

Für das Gewerbegebiet GE 3 wird auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet, da bei dem vorgesehenen Bauvorhaben eines Investors durch umfangreich erforderliche technische Aufbauten eine Begrünung der Dachfläche nicht oder nur sehr eingeschränkt umsetzbar wäre. Um nicht bereits jetzt in eine Befreiungslage hinein zu planen, wird daher auf Dachbegrünung verzichtet.

5.9.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Nutzung. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Da Werbeanlagen erheblichen

Einfluss auf die Qualität des Stadtbildes ausüben, werden Art und Umfang im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift begrenzt. Ziel ist es, Werbeanlagen harmonisch in das städtebauliche Gefüge zu integrieren.

Entlang von Bundesautobahnen werden vom Straßenbaulastträger regelmäßig eigene Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht zu gefährden. Um eine Berücksichtigung der Anforderungen zu gewährleisten, erfolgt im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis.

5.9.4 Einfriedungen

Insbesondere Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Straßenbild. Aus diesem Grund werden gestalterische Vorgaben zu verschiedenen Einfriedungsarten getroffen.

6 Gesamtabwägung

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung Braunschweigs wird auch die Entwicklung hochwertiger Gewerbegrundstücke angestrebt. Insbesondere durch die Innenstadtnähe und die gute Verkehrsanbindung bietet das Plangebiet günstige Voraussetzungen dafür.

Aus diesen Gründen ist die im Rahmen der Revitalisierung der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne vorgesehene Entwicklung des Gewerbegebiets mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Anforderungen an den Umweltschutz, soziale und wirtschaftliche Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 7,93 ha	100,00%
<u>Gewerbegebiete</u>	ca. 6,98 ha	88,02%
<u>Verkehrsflächen</u>	ca. 0,95 ha	11,98%
- davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche (vorhanden)	ca. 0,41 ha	5,17%
- davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche (geplant)	ca. 0,45 ha	5,68%
- davon Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“	ca. 0,09 ha	1,13%

7.2 Geltungsbereich B

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
ca. 4,73ha

7.3 Geltungsbereich C

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
ca. 1,36ha

7.4 Geltungsbereich D

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
ca. 0,42ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind Erschließungsmaßnahmen wie der Bau von Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Zwischen der Stadt und einer Erschließungsträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die Realisierung und Finanzierung derjenigen Maßnahmen geschlossen, die Folge oder Voraussetzung dieses Baugebietes sind.

8.2.1 Grunderwerb

Im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebiets ist kein Grunderwerb durch die Stadt Braunschweig vorgesehen. Für die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorbehaltfläche Stadtbahn“ ist die grundbuchliche Sicherung einer Ankaufsoption zugunsten der Stadt vorgesehen.

8.2.2 Straßenbau

Die Kosten für die Herstellung der Planstraße sowie den erforderlichen Umbau des Knotenpunktes an der Rautheimer Straße werden mit städtebaulichem Vertrag auf eine Erschließungsträgerin übertragen.

8.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Herstellung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (einschl. des Artenschutzes) für die öffentlichen Verkehrsflächen und Gewerbegebietsflächen werden mit städtebaulichem Vertrag auf eine Erschließungsträgerin übertragen.

Ebenfalls sind nach dem städtebaulichen Vertrag die für einen Zeitraum von 20 Jahren kapitalisierten Pflegekosten für die festgesetzten Grün- und Ausgleichflächen durch die Erschließungsträgerin zu tragen. Im Anschluss daran müssen die Kosten durch die Stadt getragen und entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt werden.

8.2.4 Entwässerung

Bei den erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung des Gewerbegebietes handelt es sich um sogenannte "Besondere Maßnahmen" gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS). Die Kosten für die Herstellung der Entwässerung werden zunächst von der SE|BS übernommen und zum Teil über die Abwassergebühren refinanziert. Die Kosten für die Herstellung der Regenwasseranlage werden zu 50 % von der Erschließungsträgerin erstattet.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit der Erschließungsträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets abgeschlossen. Die im Geltungsbereich liegenden zukünftigen öffentlichen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorbehaltfläche Stadtbahn“ werden von der Erschließungsträgerin unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei auf die Stadt übertragen.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches A tritt der seit 2. Oktober 1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan AW 66 außer Kraft.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches B tritt der seit 18. April 1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan BV14 außer Kraft.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 100

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ort: Saal der Lebenshilfe Braunschweig, Boltenberg 8

Zeit: 22. September 2015, 17.30 Uhr - 19.00 Uhr

Teilnehmer: ca. 65-70 Bürgerinnen und Bürger

Herr Streich, Abteilung Stadtplanung

Herr Meißner, Planungsbüro Meißner Architekten

Zur Information wurden folgende Darstellungen durch Projektion gezeigt:

- Übersichtskarte
- Geltungsbereich der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 100 „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“
- Nutzungsbeispiel, Entwurf, Stand: 14.08.2015

Herr Streich eröffnet um 17.30 Uhr die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt insbesondere Vertreter des Stadtbezirksrates 213. Herr Streich erläuterte die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplanverfahren werden mit dieser Bürgerbeteiligung die Bürger frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Träger öffentlicher Belange werden vor der Auslegung beteiligt. Die öffentliche Auslegung stellt die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung dar.

Herr Meißner erläutert anschließend den Entwurf. Dem Auftrag aus der Politik vom Juni 2012 folgend hat das Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung einen ersten Vorentwurf erarbeitet, der die Zielsetzungen für das Verfahren schematisch darstellt. Neben einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Gewerbegebieten ist ein vorrangiges Ziel der Planung die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Bautypen, das sich südlich des Gewerbestandortes bis zur Braunschweiger Straße entwickeln soll und damit zusammen mit den bereits neu entstandenen Wohngebieten den Ortsteil nach Nordosten städtebaulich abrundet.

Geplant sind ca. 130 Einfamilienhäuser, 60 - 70 Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit ca. 200 Wohneinheiten. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten realisiert werden.

Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Lärmschutztutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der im benachbarten Bebauungsplan RA 22 maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) die Richtwerte für ein WA in der Erdgeschossebene ohne aktiven Lärmschutz mit Ausnahme des südwestlichen Teils des Geltungsbereiches im gesamten Bereich des Wohngebiets überschritten werden. Da selbst bei Anlage eines 10,0 m hohen Lärmschutz-

walls die Richtwerte innerhalb eines bis zu 160 m breiten Streifens am östlichen Geltungsbereich überschritten werden, sollen Möglichkeiten geprüft werden, die Emissionskontingente zu reduzieren und neu festzusetzen, da die benachbarten Gewerbebetriebe die Emissionskontingente des Bebauungsplanes nur teilweise in Anspruch nehmen. Ein Lärmschirm an der östlichen Grenze mit einer Höhe von ca. 6,5 m ist zusätzlich geeignet, die Richtwerte in einem ca. 80 – 110 m breiten Streifen auch in Höhe des 1. Obergeschosses einhalten zu können.

Zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet „Rautheim-Nord“ und dem geplanten Wohngebiet kann so ein angemessener Siedlungsrand mit landschaftlich-naturnah gestaltetem Lärmschutzwall und integrierten öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche ausgebildet werden.

Entlang der Hauptschließung in Nord-Süd-Richtung soll eine das gesamte Areal gliedernde grüne Achse als zentraler Quartierspark entwickelt werden.

Mit dem Erhalt der Alleeäume erhält das geplante Wohngebiet entlang der Braunschweiger Straße eine Eingrünung.

Das zu erhaltende Regenwasserrückhaltebecken wird Bestandteil des zusammenhängenden Grünsystems.

Im Norden entlang der Autobahn 39 soll ebenfalls ein zusammenhängender Grünstreifen mit Schallschutzwällen entwickelt werden.

Das zukünftige Wohngebiet wird über eine zentrale Hauptschließung von der Braunschweiger Straße aus von Süden erschlossen. Die Anbindung des Gewerbegebiets sowie des Nahversorgungszentrums erfolgt über einen vollsignalisierten vierarmigen Knotenpunkt an der Rautheimer Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle BS-Rautheim.

Im Anschluss bittet Herr Streich die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, sich zu der Planung zu äußern und Fragen zu stellen. Folgende Fragen bzw. Anmerkungen werden gemacht:

- 1. Ist die Verkehrssituation mit der Belastung durch das EAW berücksichtigt worden? Die Situation für den Radverkehr insbesondere an der Braunschweiger Straße muss verbessert werden.**
Der Bebauungsplan soll den Bau einer Sporthalle und die Einrichtung von Sportplätzen berücksichtigen. Außerdem fordert der Bezirksrat weiterhin Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere ein Jugendzentrum.
Der Lärmschutz zur A39 ist ungenügend.

Zurzeit kann keine abschließende Aussage über die zukünftigen Verkehre vom EAW getroffen werden. Verschiedene Erschließungsvarianten werden diskutiert. Es erscheint allerdings nicht opportun, z. B. eine Erschließungsvariante mit Holländischer Rampe an der Anschlussstelle BS-Rautheim zu betrachten, da dies zu einer Verkehrsentlastung auf der Rautheimer Straße führen würde.

Öffentliche Einrichtungen wie die geschilderten sind bislang in die Planung nicht eingeflossen und müssten Ergebnis eines politischen Willensbildungsprozesses mit Finanzierungskonzepten sein. Die Anregungen werden aber aufgenommen.

2. Auch in der Ortslage Rautheim ist die Verkehrslärmbelastung von der A39 sehr hoch.

Im morgendlichen Berufsverkehr entstehen auf Braunschweiger und Rautheimer Straße lange Rückstaus.

Die Verkehrsführung für Radfahrer ist besonders für Schulkinder, die in die Stadt fahren, insbesondere im Bereich der Knotenpunkte sehr gefährlich.

Die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von der A39 für das Gebiet der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne liegt noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schützenswerten Nutzungen auch Vorteile für die Ortslage bringen.

Für die Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße sind der Umbau zu Stadtstraßen mit ausreichend breiten Geh- und Radwegen auf beiden Seiten und eine Ausplanung von Knotenpunkten vorgesehen.

3. 150 Einfamilienhausgrundstücke in der Mastbruchsiedlung sind ebenfalls vom Verkehrslärm der A39 betroffen. Der eingebaute Flüsterasphalt ist bislang nicht erneuert worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Immissionen aus Verkehrslärm der A39 ermittelt und für die schützenswerten Nutzungen ein Konzept zum Schallschutz entwickelt. Dabei spielt auch die Vermeidung von Reflexionswirkungen der Immissionen auf benachbarte Gebiete eine Rolle. Maßnahmen an der A39 sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4. Wie soll das Gewerbegebiet von der Braunschweiger Straße aus erreicht werden?

Eine Erschließung des Gewerbegebietes ist von der Braunschweiger Straße nicht geplant, damit das Wohngebiet nicht durch den gewerblichen Verkehr belastet wird. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich durch die Ausbildung eines Knotens mit der Anschlussstelle der A39 und der Rautheimer Straße.

5. Warum gibt es keine Wegeverbindungen zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet?

Wege- oder Fahrverbindungen, die den geplanten Lärmschutzwall unterbrechen würden, schwächen diesen in seiner Schutzfunktion für das Wohngebiet. Im Freiflächenkonzept werden Fußwege über den Wall eingeplant.

6. Die Verkehrbelastung auf der Braunschweiger Straße ist sehr hoch. Durch zusätzliche Kreisverkehre wird die Leistungsfähigkeit verringert.

Kreisverkehre sollen einerseits die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren, gleichzeitig den Verkehrsfluss verstetigen. Eine Verringerung der Leistungsfähigkeit einer Straße wird damit nicht begründet.

7. Wieso gibt es keine Aussagen zum Kindergartenbedarf?

Der Bedarf wird durch die Fachbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligungsverfahren ermittelt und dem Bebauungsplan in den weiteren Verfahrensschritten zugrundegelegt.

8. Wer ist der Bauträger? Wie wird das Wohngebiet vermarktet?

Vorhabenträger ist die Gesellschaft Kanada-Bau GmbH & Co. Planungsrecht ist nicht vor Sommer 2016 zu erwarten, Baubeginn könnte 2017 sein. Der Vertreter der Gesellschaft erläutert, dass eine Interessentenliste geführt wird. Der Verkauf von Baugrundstücken ist bislang ohne Bauträgerbindung vorgesehen.

9. Wie ist die Energieversorgung geplant? Wird es einen Anschluss an Fernwärme geben?

Das Gebiet wurde durch die Nutzung als Bundeswehr-Kaserne mit Fernwärme aus einem ehemals bundeseigenen Heizwerk mit Wärme versorgt. Bei der Nachnutzung wurde während der Fernwärme-Erschließungsmaßnahmen des Roselies-Gebietes ein Teil der noch weiter genutzten Gebäude zeitweise durch BS|ENERGY eigene Erzeugungen mit Fernwärme aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung des Stadtnetzes versorgt. Zur internen Versorgung der Liegenschaften diente das alte noch vorhandene Verteilnetz der Kaserne. Es besteht über diesen bereits vorhandenen Fernwärmeverchluss die Möglichkeit das geplante Baugebiet mit umweltfreundlicher Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung des Stadtnetzes zu versorgen.

10. Die Problematik aus Verkehrslärm von der A39 betrifft auch das Wohngebiet Roselies. Die Verkehrsproblematik in Braunschweiger und Rautheimer Straße erfordert zunächst ein umfassendes Gesamtverkehrskonzept unter Einbeziehung des EAW:

Die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von der A39 für das Gebiet der ehem. Heinrich-der-Löwe-Kaserne liegt noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen zugunsten der schützenswerten Nutzungen auch Vorteile für das südlich benachbarte Wohngebiet bringen können.

Die Abstimmung über den Umfang der gesamtverkehrlichen Betrachtung für das geplante Gebiet Heinrich-der-Löwe ist Voraussetzung für die nachfolgend gemachten Erschließungsüberlegungen zum Bebauungsplan. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

11. Wann wird der im B-Plan RA25 festgesetzte Kreisverkehr Braunschweiger/Rautheimer Straße realisiert? Wer übernimmt die Kostenträgerschaft?

Zurzeit ist nicht absehbar, ob und wann der geplante Kreisverkehr umgesetzt wird. Die während der Planung zugrundegelegten Verkehrsanteile aus den einzelnen Wohn- und Gewerbegebieten, über die ursprünglich die Kostenanteile für den Bau des Kreisels ermittelt werden sollten, sind noch abschließend zu ermitteln (siehe EAW).

12. Wieso gibt es keine Verbindung zwischen Gewerbegebiet Rautheim-Nord und dem im Bebauungsplan AW 100 geplanten Gewerbegebiet? Dadurch ließe sich die Braunschweiger Straße entlasten.

Eine Verbindung beider Gewerbegebiete wurde in einer Untersuchung möglicher Varianten zur Verkehrsführung diskutiert, allerdings verworfen, da bei direkter Führung das Wohnge-

biet durchschnitten wird. Zudem sind mit Durchstich des Lärmschutzwalls zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord erhebliche Lärmschutzprobleme zu erwarten.

13. Warum wird das Wohngebiet nicht über das Gewerbegebiet Rautheim-Nord erschlossen? Dadurch ließe sich die Braunschweiger Straße entlasten.

Bei einer Erschließung des Wohngebietes über das östlich angrenzende Gewerbegebiet würde der geplante Lärmschutzwall durchschnitten, was zu erheblichen lärmtechnischen Problemen führen würde. Zudem wäre die Erschließung des geplanten Wohngebiets durch ein Gewerbegebiet für die Adressenbildung nicht vorteilhaft und stünde der angestrebten Verbindung und Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten entgegen.

14. Wird das Gesamtverkehrskonzept von der Entwicklung auf dem Gebiet EAW abhängig gemacht?

Die verkehrlichen Auswirkungen zum Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) wurden im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen geprüft. Danach hat sich für die Planungen zur HdL-Kaserne eine Betrachtung ohne EAW als die für die zu treffendende Variantenentscheidung kritischere herausgestellt. Somit wird bei den weiteren Untersuchungen zur leistungsfähigkeit der Knotenpunkte eine Entwicklung des EAW-Gelände nicht berücksichtigt.

15. Das Gesamtverkehrskonzept muss Bestandteil der Planung zum Bebauungsplan AW 100 sein.

Die Abstimmung über den Umfang der gesamtverkehrlichen Betrachtung für das geplante Gebiet Heinrich-der-Löwe ist Voraussetzung für die nachfolgend gemachten Erschließungsüberlegungen zum Bebauungsplan. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

16. Auf der Braunschweiger Straße zwischen Rautheim und Rautheimer Straße befinden sich kein Radweg und auch nur ein schmaler Gehweg. Somit müssen Radfahrer (auch Kinder) auf der Fahrbahn fahren.

Für die Braunschweiger Straße werden Aussagen über mögliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen getroffen, dazu gehören neben Querungshilfen auch der Umbau zu einer Stadtstraße mit ausreichend breiten Geh- und Radwegen auf beiden Seiten, sofern dies rechtlich umsetzbar ist. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das Aufbrechen der trennenden Wirkung relevant.

Herr Streich bedankt sich für die vorgebrachten Anregungen. Er weist darauf hin, dass das Protokoll zu dieser Veranstaltung den beschließenden Mandatsträgern zum Beschluss über die öffentliche Auslegung vorgelegt wird. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können alle Bürgerinnen und Bürger prüfen, inwieweit ihre Anregungen aufgenommen worden sind. Sie haben die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung ihre Anregungen erneut vorzubringen.

Herr Streich beendet die Veranstaltung um 19.00 Uhr.

gez.
Meißner

Betreff:**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "GE HDL-Kaserne", AW 113**

Stadtgebiete östl. der Rautheimer Str. (L 632), südl. der A 39 und westl. des GE "Rautheim-Nord" (Geltungsb. A) und Gem. Waggum Flur 4, Flurst. 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2, 182/2, Gem.

Bevenrode Flur 3, Flurst. 77/1, 78/2, 79, 80/2 tlw. (Geltungsb. B) und Gem. Bevenrode Flur 5, Flurst. 114, 115/1, 117, 118 (je tlw.) (Geltungsb. C) und Gem. Hondelage, Flur 6, Flurst. 700/4 (tlw.) (Geltungsb. D)

Auslegungsbeschluss**Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

13.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	17.05.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	18.05.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	24.05.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Nach einer ergänzenden Überarbeitung lag die Endfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages am 06.05.2016 vor. Auf dieser Grundlage lautet die textliche Festsetzung V Nr. 3 wie folgt:

Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Mit einem Monitoring sind diese Maßnahmen über mindestens 5 Jahre zu begleiten. Erforderliche Nachbesserungen sind vorzunehmen, wenn die Entwicklungsziele verfehlt werden. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

An Gebäuden in den Gewerbegebieten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für alle Gebäudebrüter künstliche Brutmöglichkeiten anzubringen oder in die Konstruktion zu integrieren, mindestens aber die folgende Anzahl:

- 5 Bruthöhlen (Halbhöhlen) für den Hausrotschwanz,
- 2 Kolonie-Nistkästen für den Haussperling,
- 2 Nistkästen für den Star,

- 2 Turmfalken-Nisthöhlen.

Im Bereich der Lärmschutzwälle sind blüten-, samen- und insektenreiche Lebensräume durch unterschiedliche Pflege und Einsaaten sowie durch Anlage von Habitaten wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

Die Bauweise und Ausgestaltung der vorstehenden Maßnahmen ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In Kap. 4.5.2 der Begründung erfolgt entsprechende Ergänzung:

Für die Beeinträchtigungen durch Verkleinerung des Regenrückhaltebecken-Geländes und durch Störungszunahme insbesondere im Südtteil des Geländes werden als Ausgleich folgende Maßnahmen durchgeführt. Der nördliche Uferbereich und das gesamte nördliche RRB-Gelände werden unzugänglich und störungsfrei gestaltet. Zur Verbesserung der Brutmöglichkeiten von Teichhuhn, Blässhuhn und Zergtaucher wird die nördliche Uferlinie durch eine geschwungene Gestaltung verlängert und strukturreicher modelliert.

Für den Verlust von offenen Rasen- und Grünlandflächen, die als Lebensraum für Pflanzenarten sowie für Insekten und andere Kleintiere und als Nahrungsfläche für Vögel und Säugetiere (einschl. Fledermäuse) dienen, sind auf gehölzfreien und unversiegelten Flächen als Ausgleich blüten-, samen- und insektenreiche Lebensräume durch unterschiedliche Pflege und Einsaaten sowie Errichtung zusätzlicher Geländestrukturen/Habitate in Form von Stein- und Holzhaufen, Holzstämmen etc. anzulegen.

In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis Nr. 6 neu angefügt:

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bienroder Weg. Die Verordnung über dessen Festsetzung der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.11.1978 ist zu beachten.

Veränderung der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen:

In den zeichnerischen Festsetzungen wird eine veränderte Abgrenzung zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ aufgrund aktualisierter Planungen der Stadtbahntrasse vorgenommen. Die beigelegte neue Anlage 3.1 weist den gegenwärtigen Planungsstand aus. Weitere Konkretisierungen der Trassenführung können im Bereich des neu zu errichtenden Brückenbauwerks über die A 39 nochmalige geringfügige Anpassungen erfordern.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 3.1: aktualisierte Fassung der Zeichnerischen Festsetzungen (Geltungsbereich A)

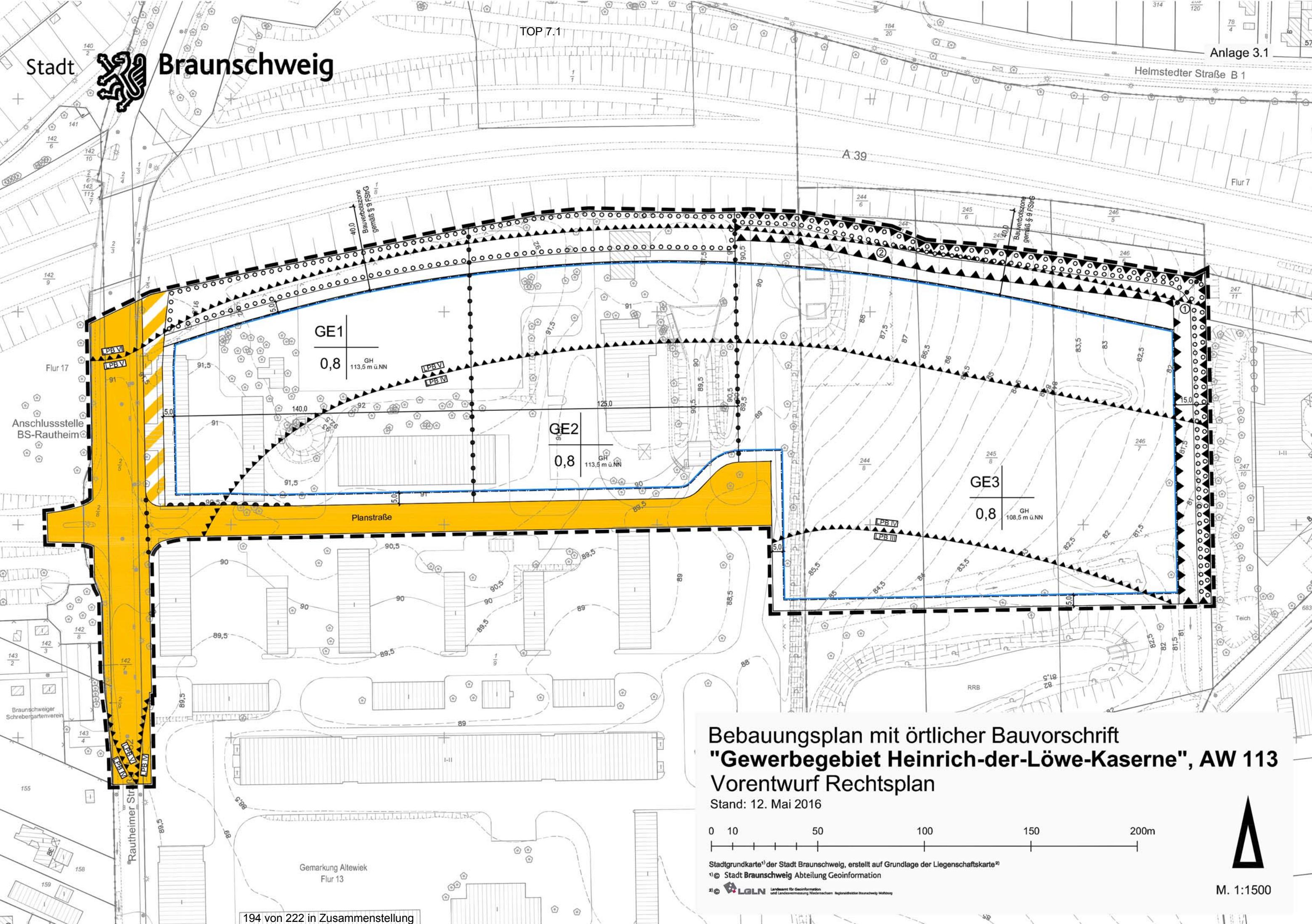
Stadt



Braunschweig

Anlage 3.1

Helmstedter Straße B 1



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
Vorentwurf Rechtsplan

Stand: 12. Mai 2016

0 10 50 100 150 200m

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regiondirektion Braunschweig-Wolfsburg



M. 1:1500

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
Stadtgebiet zwischen der Rautheimer Straße (L 632), der Bundesautobahn A 39 und dem Gewerbegebiet "Rautheim-Nord"

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 17.05.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	18.05.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG als Erschließungsträgerin mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

Nach den ursprünglichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans von 2004 (DS 8995/04, Aufstellungsbeschluss für die 82. FNP-Änderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne) und 2012 (DS 2396/12) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig für das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne am 17. Februar 2015 einen neuen Aufstellungbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan mit dem geänderten Ziel gefasst, Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einem Nahversorgungsstandort im Süden und Gewerbeträßen im Norden zu schaffen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet mit Einzelhandel und dem Gewerbegebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen soweit die Kostenübernahme den Rahmen der Angemessenheit nicht überschreitet.

In den weiteren Verhandlungen wurde im Einvernehmen mit den Vertragspartnern der Geltungsbereich zwischen der im Süden geplanten Wohnbebauung mit Einzelhandel (Baugebiet AW 100) und dem künftigen Gewerbebereich im Norden (Baugebiet AW 113) in

zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um kurzfristig ein Planungsrecht für den Gewerbebereich im Norden schaffen zu können.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen und im kausalem Zusammenhang stehenden Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis D des zukünftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Gefahrenerkundung auf Kampfmittel im gesamten Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens, jeweils im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die erstmalige Herstellung der Planstraße mit Gehwegen, Wendehammer und Zubehör sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholung der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und
 - e. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin und im

Einvernehmen mit der Stadt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

6. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die Stadtentwässerung).
7. Planung, und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
8. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
9. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
10. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Hausanschlussleistungen herstellen oder herstellen lassen.
11. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltfläche Stadtbahn“, durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
12. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

13. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Umbau der Rautheimer Straße (mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltfläche Stadtbahn“) mit beidseitig getrennten Geh- und Radwegen gemäß Verkehrsgutachten bzw. gemäß noch abzustimmendem Straßenausbauplan und zum Umbau des Knotenpunktes Rautheimer Straße/südliche Rampe A 39 zu einem vierarmigen Knoten einschließlich Erweiterung der Lichtsignalanlage (LSA) und einschließlich aller erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.
14. Die von der Erschließungsträgerin stehenden vorzunehmenden Arbeiten umfassen außerhalb des Geltungsbereiches A die Anpassung des Signalprogramms am Knoten Helmstedter Straße/Rautheimer Straße und die Einrichtung einer LSA am Knoten Rautheimer Straße/nördliche Rampe A 39. Soweit die genannten Maßnahmen in dem städtebaulichen Vertrag zum AW 113, „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ nicht berücksichtigt werden können, ist es vorgesehen diese in den städtebaulichen Vertrag AW 100, „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ einzubringen.
15. Die Erschließungsträgerin räumt der Stadt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltfläche Stadtbahn“ ein grundbuchlich gesichertes

Ankaufsrecht ein.

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Winterquartier für Fledermäuse) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre Kosten durchzuführen.
17. Da die Erschließungsträgerin zeitnah keine eigenen geeigneten Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, bereitstellen kann, stellt die Stadt der Erschließungsträgerin die erforderlichen Flächen (Geltungsbereiche B und D) zur Verfügung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 4 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, der Stadt unentgeltlich Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu übertragen, die ein vergleichbares Aufwertungspotential wie die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen haben.

Sofern die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen sollte, hat sie den Verkehrswert der zur Verfügung gestellten Flächen zuzüglich einer Vertragsstrafe zu zahlen. Dadurch soll die Stadt in die Lage versetzt werden, selbst geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwerben zu können.

18. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
19. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan AW 113 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie des Monitorings.
20. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D dieses Baugebietes.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

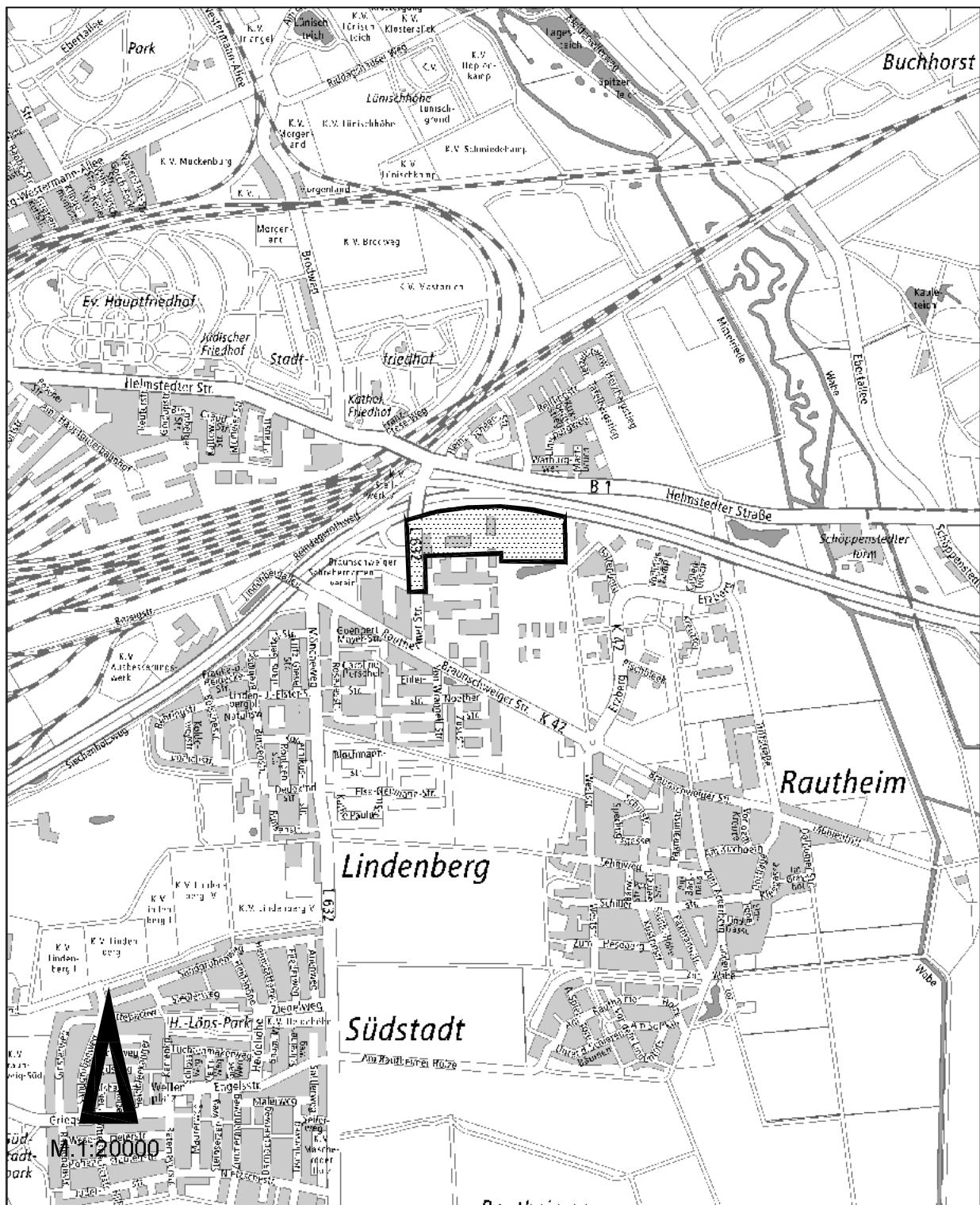
- Anlage 1: Übersicht der Geltungsbereiche A bis D
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und der Geltungsbereiche B bis D mit Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes (Geltungsbereich A) im Stadtgebiet

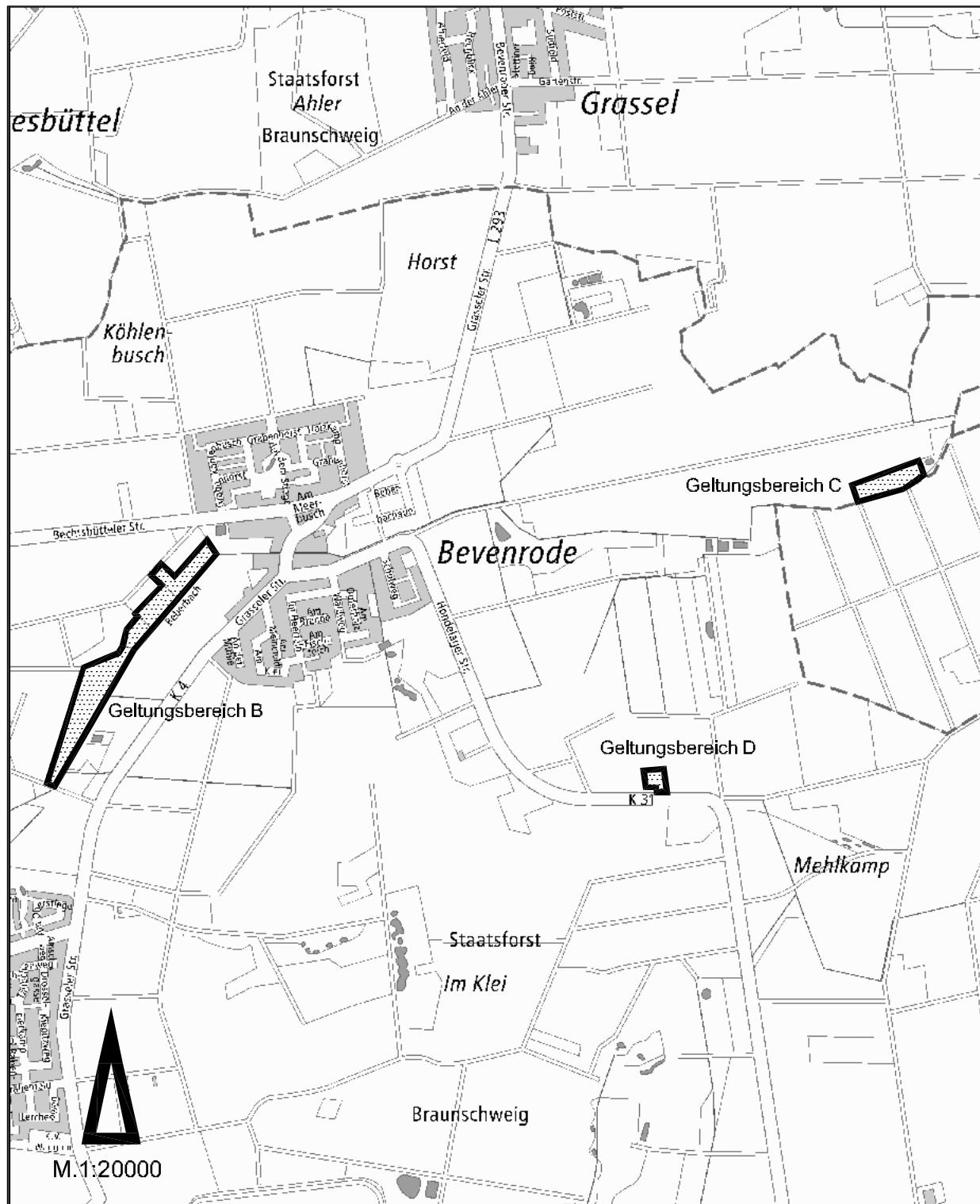


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche B, C und D)
im Stadtgebiet



Stadt Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Gewerbegebiet "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113 Nutzungsbeispiel

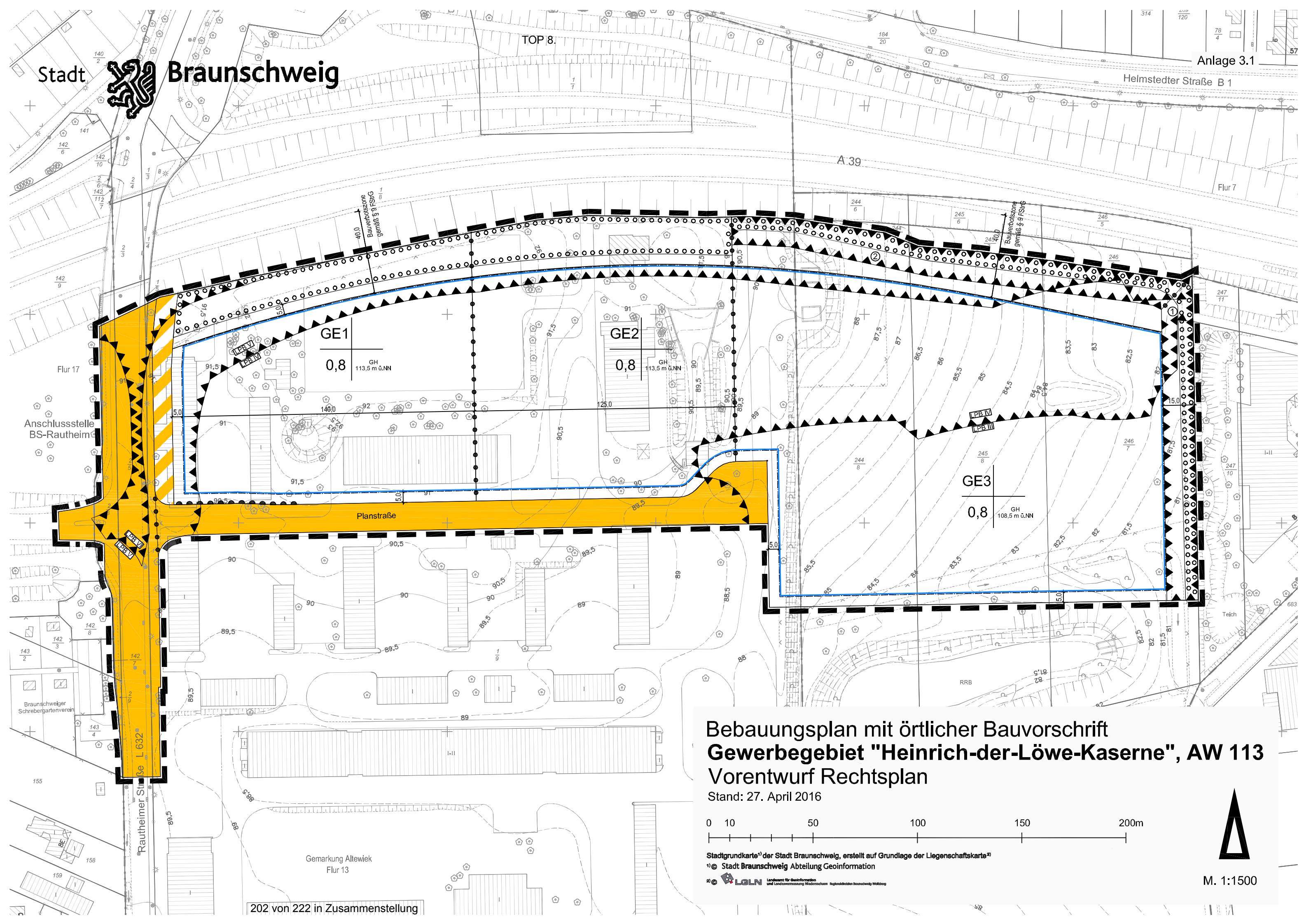
Stand: 27. April 2016

Stadt



Braunschweig

Anlage 3.1



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Gewerbegebiet "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113 Vorentwurf Rechtsplan

Stand: 27. April 2016

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalkreis Braunschweig-Wolfsburg

M. 1:1500

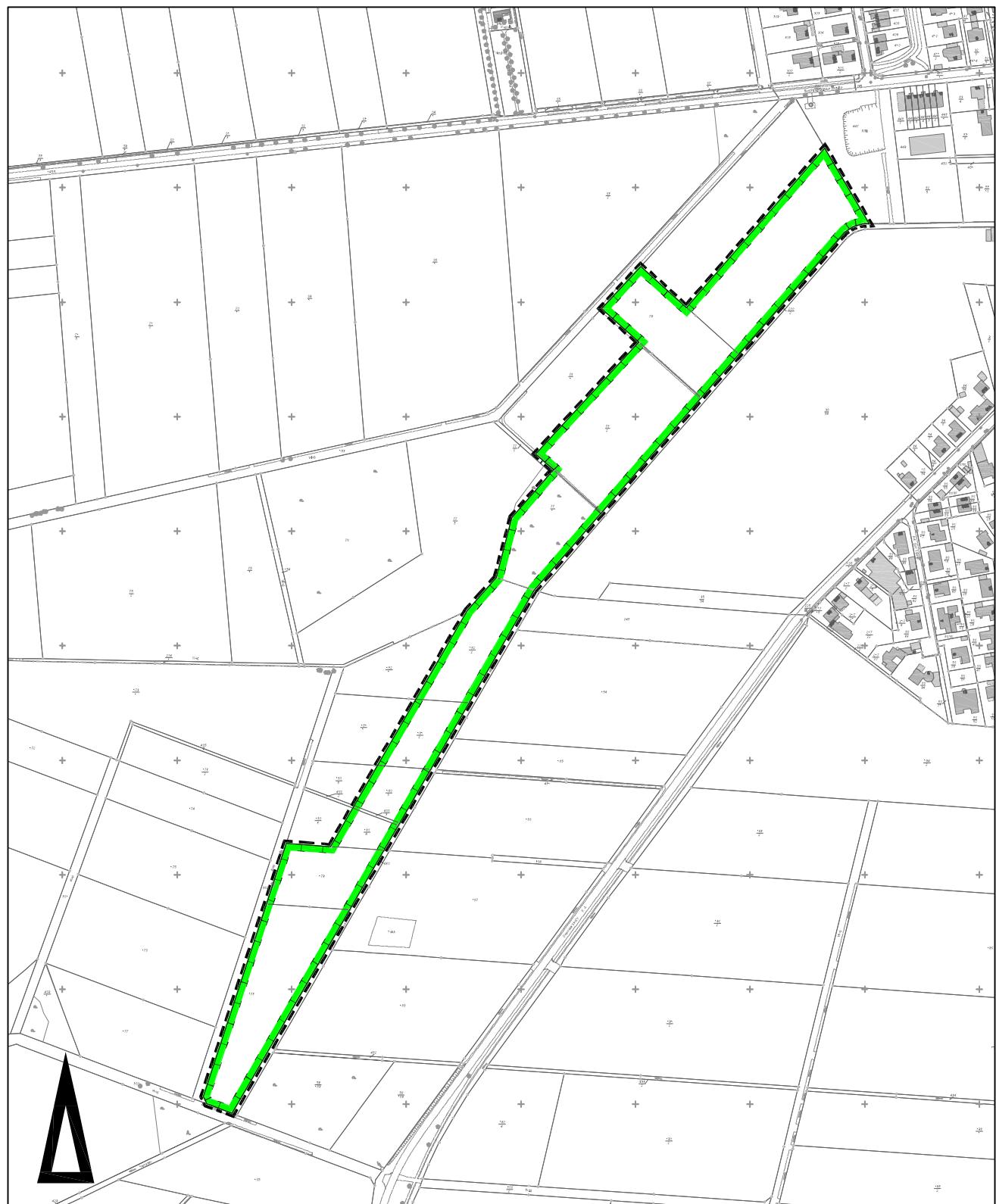
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

(Gemarkung Wagum Flur 4, Flurstücke 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2 und 182/2 sowie Gemarkung Bevenrode Flur 3, Flurstücke 77/1, 78/2, 79 und 80/2 tlw.)



Maßstab 1:5000

0 50 250m

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Agentur für Raumordnung, Umwelt und Landesplanung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne

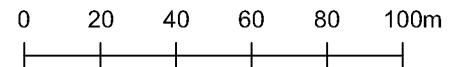
AW 113

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich C)

(Gemarkung Bevenrode Flur 5, Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 je tlw.)



Maßstab 1:2000



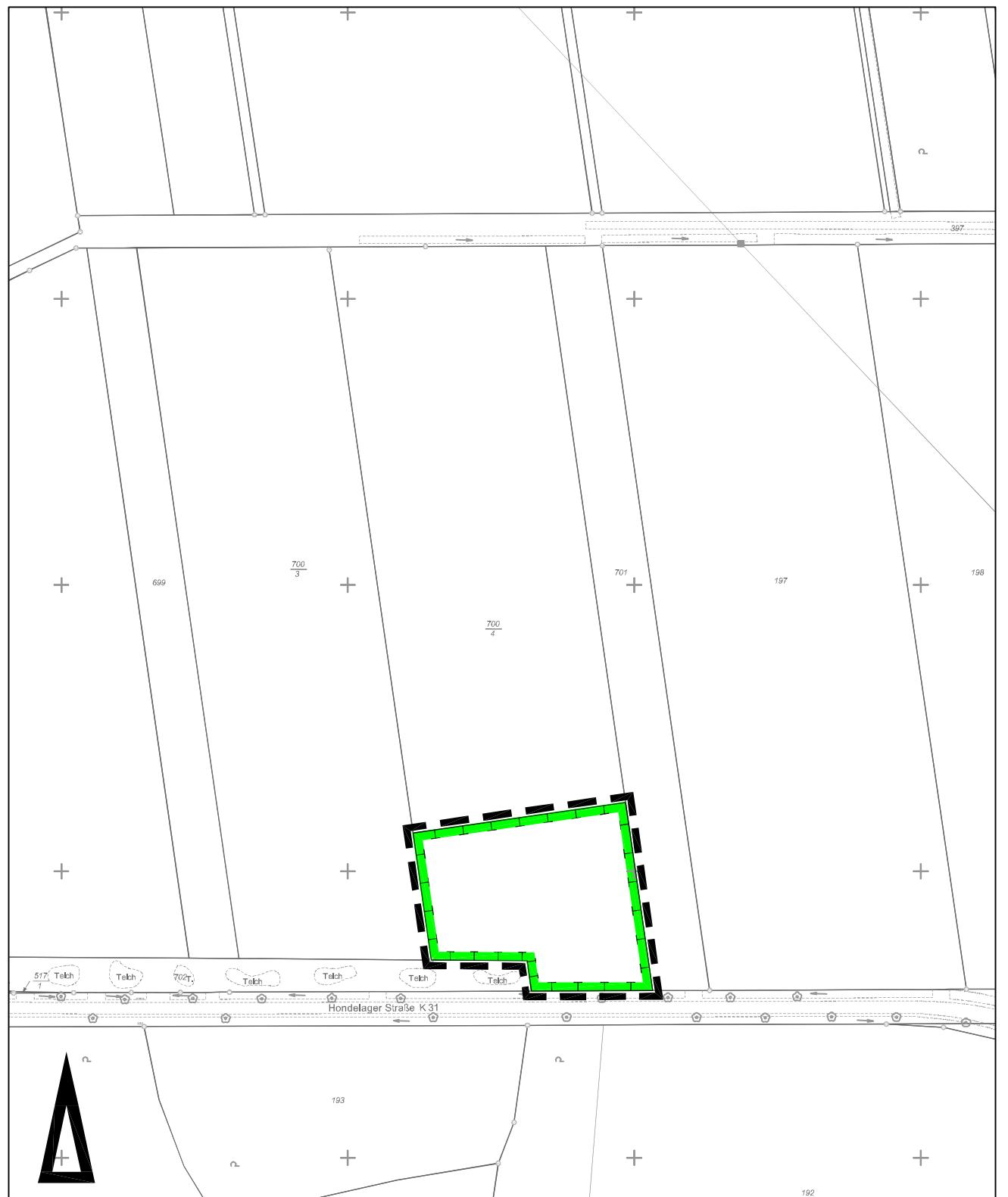
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾© LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Agentur für Raumordnung, Umwelt und Landesplanung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne
 Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich D)
 (Gemarkung Hondelage Flur 6, Flurstück 700 /4 tlw.)

AW 113



Maßstab 1:2000

0 20 40 60 80 100m

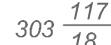
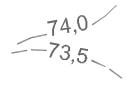
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Agentur für Raumordnung, Umwelt und Landesplanung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne
 Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

AW 113

Art der baulichen Nutzung	Bestandsangaben
GE Gewerbegebiet	 Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN	 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
GH 108,5 m ü.NN Gebäudehöhe als Höchstmaß	 Flurstücksgrenze
	II vorh. Geschosszahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	 Flurstücksnummern
 Baugrenze	 Höhenangaben über NN
Verkehrsflächen	 Böschung
 Straßenverkehrsflächen	
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Vorhaltefläche Stadtbahn"	
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Maßnahmen für Natur und Landschaft	
	Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Anlagen des Immissions- schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpiegelbereiche

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“

AW 113

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

I Art der baulichen Nutzung

1. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung
- Tankstellen,
- Autohöfe,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung,
- Tankstellen,

II Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 darf die Gebäudehöhe 113,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 3 darf die Gebäudehöhe 108,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Schornsteine und Antennen bis zu 3,00 m sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Höhenmaß der Überschreitung von der Fassadenkante zurückspringen.

III Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung von Baugrenzen

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Ausgenommen davon ist eine Werbeanlage je Grundstück an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Ansichtsbreite dieser Werbeanlagen darf höchstens 2,0 m betragen, ihre Tiefe höchstens 0,2 m und ihre Höhe höchstens 4,00 m. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

IV Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen
 - 1.1 Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße sind Insgesamt mindestens 12 großkronige Laubbäume wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen.

- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächendeckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
60 % sind mit je einem strauchartigen Gehölz je 2 m², wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Liguster, Hundsrose oder Weißdorn, zu bepflanzen.
Die übrige Fläche ist mit Rasen oder Wiesen-saat einzugrünen.
Je angefangener 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, wie Birke, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden.
Um angerechnet werden zu können, müssen Pflanzflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen eine Mindestabmessung von 3,0 m Länge bzw. Breite und eine Größe von mindestens 50 m² haben.
Auf die einzugründende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.1 angerechnet werden.
- 2.3 Im Gewerbegebiet GE 3 sind Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch flächendeckend mit einer dichten Pflanzung aus Sträuchern und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern soll nicht weniger als 10% betragen. Außerdem ist je 100 m² Anpflanzungsfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 2.4 Im Gewerbegebiet GE 3 ist ein Flächenanteil von 20 % wie folgt einzugrünen:
Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung.
Auf die einzugründende Fläche können die mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehenen Flächen gemäß Textlicher Festsetzung IV, 2.3 angerechnet werden.
- 2.5 Stellplatzanlagen in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 mit mehr als 6 Stellplätzen sind je angefangene sechs Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane in die Stellplatzanlage zu integriert zu begrünen.
- 2.6 Der Lärmschutzwall auf den Flächen für besondere Anlagen des Immissionsschutzes ist wie folgt zu begrünen:
- Die nach Osten zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord und die nach Norden zur BAB A 39 geneigten Hangflächen sind vollflächig mit einheimischen strauchartigen Laubgehölzen wie Liguster, Felsenbirne, Hartriegel und Heckengras im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m² mit zusätzlich 3 einheimischen baumartigen mindestens mittelkronigen Laubgehölzen wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel und Stieleiche zu pflanzen.
 - Die Wallkrone und die nach Westen bzw. Süden geneigten Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv, d.h. mit einer maximal einmaligen Mahd und Entnahmen des Mähgutes im Jahr zu pflegen.
 - In den Wall ist mindestens ein großräumiges Winterquartier für Fledermäuse zu integrieren. Die Standortwahl, Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit einem Monitoring ist diese Maßnahme über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen.
- 2.7 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen. Alle unter den Textlichen Festsetzungen IV, 1. und 2. festgesetzten Anpflanzungen dienen der Eingriffskompensation.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Anzupflanzende Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden. Für die anzupflanzenden Sträucher ist als Pflanzqualität 2 x verpflanzte Ware mit Ballen, Mindesthöhe 100 cm, zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 3.3 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

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

1. Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Verlauf des Beberbachs südwestlich von Bevenrode auf folgenden Flurstücken umzusetzen: Gemarkung Bevenrode Flur 3 Flurstücke 80/2, 79, 78/2, 77/1 Gemarkung Waggum, Flur 4 Flurstücke 466/3, 182/2, 181/2, 180/6, 180/4, 179 und 178. Alle Maßnahmen sind an die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Planfeststellung „Naturnahe Umgestaltung des Beberbachs – Abschnitt 5“ im erforderlichen Umfang anzupassen und wie folgt naturnah zu entwickeln:

Innerhalb der o.g. Flurstücke ist der Beberbach als naturnahes Gewässer in einem neuen bis zu 12 m breiten (Hochwasserprofil) Profil herzustellen. Mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Bermenbreiten und geschwungenem Mittelwasserprofil sind Möglichkeiten für die eigene Gewässerdynamik zu schaffen. Das Gelände seitlich des neuen Beberbachs ist partiell abzusenken, es sind flache Mulden auszubilden, die bei Hochwassereignissen periodisch überstaut werden können. Die Gewässerfläche ist extensiv zu pflegen und im Sinn der Festsetzung zu einer artenreichen Biotopfläche zu entwickeln. Mit Ausnahme des Flurstücks 77/1 sind die verbleibenden Grundstücksflächen zu feuchtem bis nassem Wiesen- bzw. Weidegrünland zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 77/1 führt die Durchleitung des renaturierten Baches zu einer feuchten Ausprägung des vorhandenen mesophilen Gebüsches.

Das Flurstück 80/2 ist Kompensationsmaßnahmenfläche innerhalb des Bebauungsplanes BV14 „Bevenrode Nord“. Hier wurden auf ca. 1,54 ha ein Feldgehölz und auf 0,5 ha Feuchtegrünland festgesetzt. Die Umleitung des Grabens sowie die Durchleitung des Beberbachs durch die genannten Flurstücke in einem neuen Bett führen zu einer Aufwertung der geplanten Biotopstruktur mindestens innerhalb des 12 m breiten Gewässerkorridors.

Im Geltungsbereich C ist auf Teilen der Flurstücke 114, 115/1, 117 und 118 der Gesamtgröße von 1,36 ha in der Gemarkung Bevenrode Flur 5 (nach im Jahr 2015 erfolgter Neuordnung der Flurbereinigung Flurstück 451 – In den Hasselwiesen) ein Waldrand mittlerer Standorte durch eine abgestufte Pflanzung heimischer und standortgerechter Baumarten und Sträucher auf dem südlichen Grundstücksteil von ca. 11.000 m² herzustellen. Der nördlich daran angrenzende Teil von 2.600m² ist zu einer Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln

Im Geltungsbereich D ist im Süden auf einem ca. 4.200 m² großen Teil des Flurstücks 700/4 in der Gemarkung Hondelage Flur 6 auf ca. 3.350 m² sonstiges mesophiles Grünland her-

zustellen. Nördlich daran angrenzend ist in Ostwest-Richtung auf weiteren 600m² eine mindestens 8m breite Strauch-Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Der Anteil an Baumarten soll nicht weniger als 10 % betragen. Die Hecke ist durch eine mindestens 4-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen und erhält südlich davon auf ca. 250m² Fläche eine 3 m breite Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Heister: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- Waldneugründung / Waldrand: Jungpflanze, 80-120 cm, 3-jährig verpflanzter Sämling, 1/2

2. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünlandflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen, die Waldneugründung / Waldrand mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
3. Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die Bauweise und Ausgestaltung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbörde abzustimmen. Mit einem Monitoring sind diese Maßnahmen über min. 5 Jahre zu begleiten und ggf. erforderliche Nachbesserungen vorzunehmen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a-c BauGB:

1. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C und D werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

GE 1, GE 2, GE 3	93,68 %
Planstraße	6,32 %

VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Lärmschutzmaßnahmen Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe zu errichten.

- 1.2 Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer waagerechten Wallkrone zu errichten, der mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe im Osten nach Westen hin durch das in dieser Richtung ansteigende Gelände auf eine Höhe von 0 m ausläuft.
2. **Emissionsbeschränkungen** Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immisionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) nicht überschritten werden:

Bau-gebiet	L _{WA} in dB(A)/m ²	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
GE 1	58	43
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Schallausbreitungsrechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h_S = 4 m GOK (= über Geländeoberkante) sowie C₀ = 0 dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3. Lärmpegelbereiche:

- 3.1 In den Gewebegebieten GE 1 bis GE 3 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 3.2 Von der Festsetzung unter 3.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

4. Nachweis im Einzelfall

- 4.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und für eine meteorologischen Korrektur C_{met} mit C₀ = 0 dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.
- 4.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.
- 4.3 Für die Immissionshöhe ist für den Außenwohnbereich eine Höhe von H_{IO,AWB} = 1,8 m, für das Erdgeschoss eine Höhe von H_{IO,EG} = 2,1 m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von jeweils H_{IO,G} = 2,9 m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunktshöhe für Fassaden liegt beim Straßen- und Schienenverkehrslärm i. d. R. bei 21,5 m (7. OG), beim Gewerbelärm i. d. R. bei 7,9 m (2. OG) und bzgl. der LPB bei 21 m (\approx 7. OG). Ausnahmen:
 GE 1 Westfassade bzgl. Schienenverkehrslärm bei 5 m (1. OG)
 GE 3 Ostfassade bzgl. Gewerbelärm bei 13,7 m (4. OG)

- 4.4 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.

- 4.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.

II Dächer

Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen ange-rechnet werden. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit unterhalb dieser die Begrünung umgesetzt wird.

III Werbeanlagen

1. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.2 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² nicht überschreiten.
 - 1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine maximale Höhe von 18 m über Ge-ländehöhe, maximal bis zur Oberkante des zu-gehörigen Gebäudes, nicht überschreiten.
 - 1.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhen über Geländehöhe nicht über-schreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 6 m,
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4 m.
 - 1.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine An-sichtsfläche von je 15 m² nicht überschreiten
 - 1.6 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden. Je Baugrundstück ist eine Anzahl von insgesamt maximal zehn freistehenden Wer-be-anlagen zulässig. Maximal fünf dieser freiste-henden Werbeanlagen dürfen Fahnenmasten sein.
 - 1.7 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
2. In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-chen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Wer-be-anlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sam-melanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² betragen.
3. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. Prismenwende-anlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards.

- Blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder
- Werbetürme

IV Einfriedungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitter-zaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.
2. In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitter-zaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.
 - als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

V Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen
Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanla-gen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rund-schreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:
 - innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbean-lagen
 - außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbe-anlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwe-renden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leich-tigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d.h.:
 - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - Höhe der Werbeanlagen in der Regel ma-ximal 20,0 m,
 - keine Prismenwendeanlagen, keine Lauf-lichtbänder, keine Rollbänder, keine Film-wände, keine Licht- und Laserkanonen, kei-ne Werbung mit Botschaften, keine akusti-sche Werbung u.a.
2. Kampfmittelverdacht
Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
3. Freiflächengestaltungspläne
In den Gewerbegebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
4. Ausgleich Vorhaltefläche Stadtbahn

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche Stadtbahn“ wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.

5. Emissionsbeschränkungen

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen 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,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

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

Betreff:

**Referentenentwurf zum Bundesverkehrswegeplan 2030 -
Stellungnahme der Stadt Braunschweig**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	<i>Datum:</i> 12.05.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	18.05.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	24.05.2016	N

Beschluss:

„Der Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesverkehrswegeplans 2030 wird nachträglich zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Stellungnahme zum Bundesverkehrswegeplan um eine Angelegenheit, über die weder der Rat noch die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Oberbürgermeister 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.

Sachverhalt:

Mit der Mitteilung 16-02103 hat die Verwaltung darüber informiert, dass der Referentenentwurf zum Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 vorliegt. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung konnten Institutionen und Bürger bis zum 02.05.2016 dazu Stellung nehmen. Da ein Beschluss über die städtische Stellungnahme vor Ablauf der Frist nicht möglich war, hat die Verwaltung die in der Anlage beigelegte Stellungnahme über das Online-Meldeverfahren vorbehaltlich dieser Zustimmung abgegeben.

Zum inhaltlichen Umfang der Stellungnahmen nennt das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur folgenden Rahmen:

„Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die fachliche Überprüfung der im Entwurf des BVWP 2030 getroffenen grundsätzlichen Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die aus dem Gesamtplan resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt. Stellungnahmen ohne Bezug zur Wirkung des Gesamtplans sowie rein wertende Meinungsäußerungen ohne sachliche Begründung werden nicht berücksichtigt.“

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist ferner kein Abstimmungsverfahren. Es erfolgt daher keine Aufrechnung zwischen unterstützenden und ablehnenden Stellungnahmen.

Mehrfacheinsendungen von inhaltsgleichen Sachargumenten werden inhaltlich nur einmal berücksichtigt. Es ist zudem nicht Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung, jedes Einzelprojekt im Detail zu diskutieren. Diese fachliche Auseinandersetzung ist Aufgabe der nachgelagerten eigenständigen Planungsverfahren, wie z. B. des Planfeststellungsverfahrens.“

Die Stellungnahme beschränkt sich somit auf diesen vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur gesetzten Rahmen. Im Rahmen der nachgelagerten Planungsverfahren, wie z. B. Planfeststellungsverfahren, wird die Verwaltung konkrete und detaillierte Stellungnahmen zu den einzelnen Projekten vorlegen.

Leuer

Anlage/n:

Stellungnahme der Stadt Braunschweig vom 29.04.2016

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Fachbereich Tiefbau und Verkehr
Verkehrsplanung
Bohlweg 30

Bundesministerium für Verkehr und digitale
Infrastruktur
Referat G12
Stichwort BVWP 2030
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Name: Herr Lau

Zimmer: A 3.146

Telefon: 0531/470-2701
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1
Fax: 0531/470-942701
E-Mail: lars.lau@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen
66.11

Tag

29. April 2016

Referentenentwurf zum Bundesverkehrswegeplan 2030 Stellungnahme der Stadt Braunschweig

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Braunschweig ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 sowohl unmittelbar, also auf dem Stadtgebiet, als auch mittelbar durch Maßnahmen, die Einfluss auf das Stadtgebiet haben, betroffen.

Ich begrüße ausdrücklich, dass die Straßenprojekte B 4 (AS Braunschweig-Wenden – südlich Meine) und A 39 (AS Lüneburg – AS Weyhausen) sowie die Wasserstraßenprojekte W 12 (Ersatzneubau der Schleuse Scharnebeck) und W 10 (Ausbau des Stichkanals Salzgitter) in den vordringlichen Bedarf und das Schienenprojekt ABS Lehrte – Braunschweig – Magdeburg – Roßlau in den potenziellen Bedarf aufgenommen wurden.

Zum nun vorliegenden Referentenentwurf des Bundesverkehrswegeplans 2030 nehme ich – vorbehaltlich der Zustimmung des am 24.05.2016 tagenden Verwaltungsausschusses des Rates der Stadt Braunschweig – Stellung:

B79-G20-NI – Ortsumgehung Wolfenbüttel

Die Ortsumgehung Wolfenbüttel führt auf Braunschweiger Stadtgebiet über die Anschlussstelle Wolfenbüttel-Nord (A 395) bis zur Leipziger Straße in Stöckheim. Die geplante Trassenführung zwischen A 395 und dem Ortseingang Stöckheim entspricht dabei einer Führung, die vor rd. 10 Jahren bewusst zurückgebaut wurde, um den Durchgangsverkehr aus Stöckheim zu halten. Einen Umbau des Ortseingangs mit dem Ziel der zügigen Trassierung in den Ort lehne ich ab. Der Verkehr der B 79 muss auch zukünftig direkt und vorrangig auf die A 395 geführt werden.

Für die betroffene Wohnbevölkerung ist ein angemessener Schutz vor Emissionen erforderlich. Insbesondere wird eine bislang gering verlärzte Splittersiedlung am Salzdahlumer Weg durch die Meldelinie zerschnitten und verlärmst.

Internet: <http://www.braunschweig.de>
Sprechzeiten:



NORD/LB Landessparkasse IBAN DE21 2505 0000 0000 8150 01
Postbank IBAN DE05 2501 0030 0010 8543 07
Volksbank eG BS-WOB IBAN DE60 2699 1066 6036 8640 00

Gläubiger ID: DE 09BS100000094285
Umsatzsteuer-ID: DE 11 48 78 770
Umsatzsteuernummer: 14/201/00553

B214-G70-NI – Ortsumgehung Watenbüttel

Die Meldelinie sieht eine Trasse von der A 392 zur Ernst-Böhme-Straße in Veltenhof vor. Im weiteren Verlauf soll die Ernst-Böhme-Straße durchgehend 4-streifig ausgebaut werden und gemeinsam mit der Hansestraße bis zur Anschlussstelle BS-Hafen der A 2 zur Bundesstraße aufgestuft werden.

Ich weise zudem darauf hin, dass die zugrunde gelegten Verkehrszahlen auf der Ernst-Böhme-Straße (1.000 Kfz/Tag) und der Hansestraße (5.000 Kfz/Tag) für den Bezugsfall 2030 nicht realistisch sind. Das Verkehrsmodell der Stadt Braunschweig weist für den Prognosefall 2025 werktägliche Verkehre von bis zu 12.000 Kfz/Tag auf der Ernst-Böhme-Straße (nördlicher Abschnitt) sowie 17.000 - 20.000 Kfz/Tag auf dem in Rede stehenden Abschnitt der Hansestraße auf.

Grundsätzlich begrüße ich das Projekt Ortsumgehung Watenbüttel. Ich halte es aber für erforderlich, weitere Varianten zu prüfen.

B65-G70-NI – Ortsumgehung Dungelbeck in Verbindung mit B65-G60-NI – B 65 östlich Sehnde bis westlich Peine

Die B 65 bildet in Verbindung mit der B 1 (ab Vechelde) in der geplanten Form eine nahezu kreuzungsfreie und leistungsfähige Parallelverbindung zur hoch belasteten und stauanfälligen A 2. Es wird eine attraktive Alternative zur Autobahn geschaffen, die aber an ihrem östlichen Ende, in der Ortslage Lehndorf der Stadt Braunschweig keine Entsprechung findet. Diese Ortsdurchfahrt ist mit über 20.000 Kfz/Tag (Prognosefall 2025) schon heute hoch belastet, eine weitere Belastung ist mit der Realisierung der B 65 neu zu erwarten. Ich weise darauf hin, dass die Auswirkungen für Braunschweig unbedingt in die Betrachtungen einfließen müssen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen an der B 1 vorzusehen.

Engpassbeseitigung im Schienennetz - Alternative Routen

Durch die geplanten Maßnahmen im BVWP werden die Engpässe im Schienennetz weitgehend abgebaut. Der längste verbleibende Engpass im Zielnetz (vgl. BVWP Seite 20) ist die Bahnstrecke zwischen Hannover und Braunschweig.

Gleichzeitig ist die Region um die Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter trotz erheblichen Aufkommens im Schienenpersonenfernverkehr wie im Schienengüterverkehr nach Norden schlecht angebunden. Insbesondere die Relation in die benachbarte Metropolregion Hamburg ist nur zeitraubend über den hoch belasteten Knoten Hannover möglich.

Vor diesem Hintergrund bitte ich parallel zum Lückenschluss der A 39 eine ähnlich geführte Eisenbahn-Neu-/Ausbaustrecke also etwa im Zuge Hamburg - Lüneburg - Uelzen - Vorsfelde - Wolfsburg - Braunschweig - Salzgitter/Hildesheim - Göttingen (- Süddeutschland) in den weiteren Bedarf aufzunehmen. Mit Neu-/Ausbaustrecken von begrenzter Länge und einigen Ausbaumaßnahmen könnte eine weitere Hafen hinterlandverbindung unter Entlastung des Knotens Hannover und unter Dreifach-Bündelung von Verkehrswegen (Elbe-Seiten-Kanal, A 39, Eisenbahnstrecke) erreicht werden. Zudem würde die Region Braunschweig die bisher fehlende leistungsfähige und schnelle Schienenverbindung zur Metropolregion Hamburg erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Dipl.-Ing. Leuer
Stadtbaudirektor

Absender:**CDU-Fraktion im Rat der Stadt****16-02115**
Antrag (öffentlich)**Betreff:****Nachnutzungskonzept für die Flüchtlingsunterkünfte erstellen****Empfänger:**Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister**Datum:**

21.04.2016

Beratungsfolge:Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)**Status**

26.04.2016 N

03.05.2016 Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, ein Nachnutzungskonzept für die derzeit in der Planung befindlichen Flüchtlingsunterkünfte (gemäß Ratsbeschluss vom 21. Dezember 2015; 15-01259) zu erstellen und diese dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dieses Konzept soll vor allem Aussagen darüber beinhalten, in welcher Trägerschaft die derzeit diskutierten Nachnutzungen (vor allem studentisches Wohnen und Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen) erfolgen sollen.

Sachverhalt:

Bereits bei der Verabschiedung des dezentralen Unterbringungskonzeptes für die nach Braunschweig zugewiesenen Flüchtlinge in der Ratssitzung am 21. Dezember des letzten Jahres war die Rede davon, dass die zu errichtenden Gebäude an (damalig noch) 16 Standorten nach dem Einsatz als Flüchtlingsunterkunft einer Nachnutzung zugeführt werden sollen. Im weiteren Verlauf wurde stets davon gesprochen, dass diese nach ca. fünf Jahren für den Rest der seinerzeit angenommenen Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren für studentisches Wohnen oder für Menschen mit geringem Einkommen genutzt werden sollen. Diese Personengruppen haben Schwierigkeiten, entsprechenden Wohnraum in der Stadt zu finden.

An diesem Umstand hat sich bis heute nichts verändert, der Druck auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt ist in allen Segmenten vorhanden.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Ausschreibungen für die ersten drei Standorte (Bienrode, Gartenstadt und Melverode) werden diese Unterkünfte nun in Massivbauweise errichtet, so dass sich die Nutzungsdauer deutlich auf 70 bis 80 Jahre erhöht und somit auch der Zeitraum für die Nachnutzung stark anwächst. Es muss daher klug entschieden werden, an welchem Standort von wem welche Nachnutzung erfolgt.

Darüber hinaus ist hinlänglich bekannt, dass die Zahl der derzeit nach Deutschland und nach Braunschweig kommenden Flüchtlinge in den vergangenen Wochen extrem abgenommen hat. Das Land Niedersachsen hat deshalb erst kürzlich den Zeitraum für das erste Kontingent für die Stadt Braunschweig (437 Personen, die zunächst bis zum 31. März in die Stadt kommen sollten) auf Ende Juli erweitert. Im Moment kann niemand verlässliche Prognosen darüber abgeben, ob der Flüchtlingsstrom wieder zunimmt, ob er auf dem jetzigen Niveau bleibt, oder ob er sogar noch weiter abnimmt. Daher sollte man für jede Variante gerüstet sein.

Eine dieser Varianten sieht nämlich so aus, dass in Braunschweig Plätze für bis zu 1.000 Flüchtlinge geschaffen werden, diese aber gar nicht oder nur kurz - auf jeden Fall deutlich kürzer als die zuvor avisierten fünf Jahre - zur Unterbringung benötigt werden. Eine Nachnutzung würde somit deutlich schneller als gedacht in den Fokus rücken und die Stadt darf nicht erst in diesem Stadium mit den Planungen beginnen. Es wäre sicherlich niemandem vermittelbar, wenn es Leerstände in den Unterkünften bei gleichzeitig hohem Druck für studentisches Wohnen und für Menschen mit geringem Einkommen gibt. Immerhin werden hier innerhalb kürzester Zeit vermutlich rund 30 Millionen Euro an Steuergeldern verbaut.

Da die Liegenschaften nach ihrer Fertigstellung aber schlüsselfertig in den Besitz der Stadt übergehen, muss überlegt werden, ob die Gebäude von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft

betreut werden, ob sie veräußert werden, ob bspw. eine neue Gesellschaft gegründet wird, ob das Studentenwerk (für studentisches Wohnen) gewonnen werden kann, oder ob sich ein Träger für den Betrieb entsprechender Wohnformen findet.

Damit eine adäquate Diskussion mit genügend zeitlichem Vorlauf stattfinden kann und seitens der Verwaltung zwar regelmäßig, aber doch auch immer sehr "nebulös" über die Nachnutzung gesprochen wurde, soll die Verwaltung beauftragt werden, schnellstmöglich ein entsprechendes Konzept zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

keine

Absender:**Faktion DIE LINKE. im Rat der Stadt****16-02155**
Antrag (öffentlich)**Betreff:****Änderungsantrag zu: Nachnutzungskonzept für die Flüchtlingsunterkünfte erstellen, Antrag der CDU-Fraktion****Empfänger:**Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister**Datum:**

28.04.2016

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Status

03.05.2016

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, ein Nachnutzungskonzept für die derzeit in der Planung befindlichen Flüchtlingsunterkünfte (gemäß Ratsbeschluss vom 21. Dezember 2015; 15-01259) zu erstellen und diese dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dieses Konzept soll vor allem Aussagen darüber beinhalten, ~~in welcher Trägerschaft wie eine Übertragung der Wohneinheiten auf die Nibelungen-Wohnbau GmbH erfolgen kann, mit dem Ziel, dass~~ die derzeit diskutierten Nachnutzungen (vor allem, ~~dass der Ratsbeschluss zur dezentralen Unterbringung von Wohnungslosen umgesetzt wird, sowie~~ studentisches Wohnen und Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen) erfolgen sollen können.

Sachverhalt:**Begründung erfolgt mündlich****Anlagen:**

Absender:

**Faktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im
Rat der Stadt
Herlitschke, Holger**

16-02192

Antrag (öffentlich)

Betreff:

Pocket-Parks in der Innenstadt

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

04.05.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Status

18.05.2016

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, die städtebauliche Aufwertung von für Pocket-Parks geeigneten Flächen in der Innenstadt voranzutreiben. Dazu sollen folgende Schritte erfolgen:

1. Zur besseren Übersicht wird die Verwaltung gebeten, eine Karte der potentiell geeigneten Flächen zunächst für die Innenstadt (innerhalb des Wilhelminischer Rings) und später auch für die Gesamtstadt zu erstellen und dem Planungs- und Umweltausschuss schnellstmöglich vorzulegen (Potentialkataster oder Entsiegelungskonzept).
2. Die Verwaltung wird gebeten, die bisher vorliegenden Planungsüberlegungen für die in der Ratsanfrage DS 16-02110 genannten und weitere Flächen in einer der nächsten Sitzungen des PIUA vorzustellen. (Anmerkung: Auch wenig fortgeschrittene Grundsatzüberlegungen sind dabei von Interesse.)
3. Die Verwaltung wird gebeten, die Planungen für den Bereich Kannengießer Strasse und Meinhardshof zu beschleunigen und die Umgestaltung des Bäckerklin sowie des Bereiches Neue Strasse zwischen Schützenstrasse und Gördelinger Strasse vorzubereiten. Der Bereich "Großer Hof" soll so bald wie möglich mit einem Gesamtkonzept für den weiteren Stadtraum (alte Markthalle, Otto-Bennemann-Schule usw.) dem PIUA vorgestellt werden.
4. Die Verwaltung wird gebeten die Möglichkeit eines städtebaulichen Studentenwettbewerbes, z.B. im Rahmen einer Studienarbeit der TU, zu prüfen und ggf. einen solchen Wettbewerb vorzubereiten. Den Studenten soll die Gestaltungsaufgabe für ausgewählte - für Pocket-Parks geeignete - Stadträume gestellt werden und die Ergebnisse sollen in einem Gremium aus Verwaltung, Politik und Anwohnern bewertet werden. 1-3 Siegerentwürfe könnten dann als Grundlage für eine Gestaltung der überplanten Flächen dienen und sollten in die Umsetzung gehen.

Sachverhalt:

In der Ratssitzung am 03.05.2016 hat die Verwaltung in ihrer Stellungnahme zu der Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen DS 16-02110 folgendes ausgeführt:

"Der Begriff Pocket-Parks (deutsch sinngemäß Taschenparks) beschreibt kleine Grünflächen in baulich verdichteten Bereichen. Von einfachen Beeten bis hin zu künstlerisch und landschaftsarchitektonisch ambitionierten Kleinparks entstehen attraktive Freiflächen, die das jeweilige Wohn- und Büroumfeld aufwerten und zum Aufenthalt einladen. In heißen Sommern kommt das kühlende Mikroklima von Pocket-Parks positiv hinzu. Außer öffentlichen Flächen sind insbesondere Hinterhöfe, Blockinnenbereiche oder Stellplatzanlagen geeignet."

und weiter:

"Die genannten Zielstellungen zur Aufwertung des Stadtraumes werden daher auch aus fachlicher Sicht grundsätzlich befürwortet und die Verwaltung sieht für die vorgeschlagenen städtischen Räume Gestaltungspotential und Handlungsbedarf."

Auf die Anfrage wurde ebenfalls geantwortet, dass es derzeit kein Flächenpotentialkataster o.ä. gebe, in dem zur Aufwertung in o.g. Form geeignete Flächen dargestellt sind. Für einige der in der Anfrage

genannten Flächen lägen bereits Planungsüberlegungen vor, für andere noch nicht.

Auf die Nachfrage der Ratsfrau Johannes, wann mit der Vorstellung dieser Projekte zu rechnen sei, konnte die Verwaltung nur allgemein antworten "zu gegebener Zeit".

Da die Aufwertung der angesprochenen Flächen jedoch aus unserer Sicht dringlich ist, bitten wir den Planungsausschuss um den obenstehenden Beschluss.

Anlagen:

keine

Absender:

**Faktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im
Rat der Stadt
Herlitschke, Holger
Plinke, Burkhard**

16-02176

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Lärm im Bereich des Flughafens

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

03.05.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status

18.05.2016

Ö

Sachverhalt:

Im Umfeld des Flughafens gibt es viele Anwohnerinnen und Anwohner, die nach den gültigen Bebauungsplänen einen Anspruch auf begrenzte Lärmimmissionen an ihren Wohnhäusern haben. Es bestehen berechtigte Zweifel bei zahlreichen betroffenen Bürgerinnen und Bürgern, ob die eigentlich zulässigen Grenzwerte eingehalten werden. Die Lärmquellen in diesem Stadtbereich sind sehr vielfältig und werden von unterschiedlichen Behörden kontrolliert und überwacht. Für die Anwohnerinnen und Anwohner ist schwer nachvollziehbar, wer eigentlich der zuständige Ansprechpartner für die diversen Lärmerzeuger ist und wie sie ihre Lärmbelastung auf ein erträgliches Maß reduzieren können. Beispielhaft sei hier aufgeführt, dass zusätzlich zu dem von Straßen ausgehenden Verkehrslärm auch Lärm von Gewerbebetrieben am Flughafen oder im Flughafenumfeld, von Flugzeugen oder auch von Maschinen und Geräten, die von der Flughafen GmbH am Boden betrieben werden, erzeugt wird. Da bekanntlich Lärm eine gesundheitsschädigende Wirkung hat, muss alles getan werden, was die Lärmbelastung der AnwohnerInnen so weit wie irgend möglich verringert. Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wer ist zuständig für die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte in den um den Flughafen liegenden Stadtteilen und wie wird diese Zuständigkeit wahrgenommen?
2. Wer ist zuständig für die Einhaltung von Grenzwerten für die Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe auf dem und um den Flughafen, durch Fluglärm sowie den Bodenlärm des Flughafens im Zusammenhang mit der Abfertigung von Flugzeugen (z.B. Stromaggregate, Schneeräumungsfahrzeuge) und wie wird diese Zuständigkeit wahrgenommen?
3. Welche Lärmimmissionsgrenzwerte gelten für die dem Flughafen am nächsten liegenden Wohnhäuser in den Stadtteilen Waggum, Bienrode, Hondelage und Kralenriede aufgrund welcher planungsrechtlicher Kategorien?

Anlagen: keine