

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

**Stadtgebiete östl. Rautheimer Str. (L 632), südl. A 39 und westl. GE "Rautheim-Nord" (Geltungsb. A) u. Gem. Waggum Flur 4, Flurst. 178, 179, 180/4, 466/3, 180/6, 181/2, 182/2, Gem. Bevenr. Flur 3, Flurst. 77/1, 78/2, 79, 80/2 tlw. (Geltungsb. B) u. Gem. Bevenr. Flur 5, Flurst. 114, 115/1, 117, 118 (je tlw.) (Geltungsb. C) u. Gem. Hondel. Flur 6, Flurst. 700/4 (tlw.) (Geltungsb. D)**

**Behandlung d. Stellungnahmen, Satzungsbeschluss****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

**Datum:**

22.09.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	19.10.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	25.10.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	01.11.2016	Ö

**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 behandelt.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Die militärische Nutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne wurde im Jahr 2003 aufgegeben, sodass 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 Bebauungsplanes „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 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

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

Die Stellungnahmen werden als Anlage 6 der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 24. Mai 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 27. Juli 2016 bis 26 August 2016 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Anregung vorgebracht. Die eingegangene Stellungnahme ist als Anlage 7 der Vorlage beigefügt und mit einem Vorschlag der Verwaltung zum Umgang versehen.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6 und 7 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

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: Planzeichnerklärung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 (2) BauGB

Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

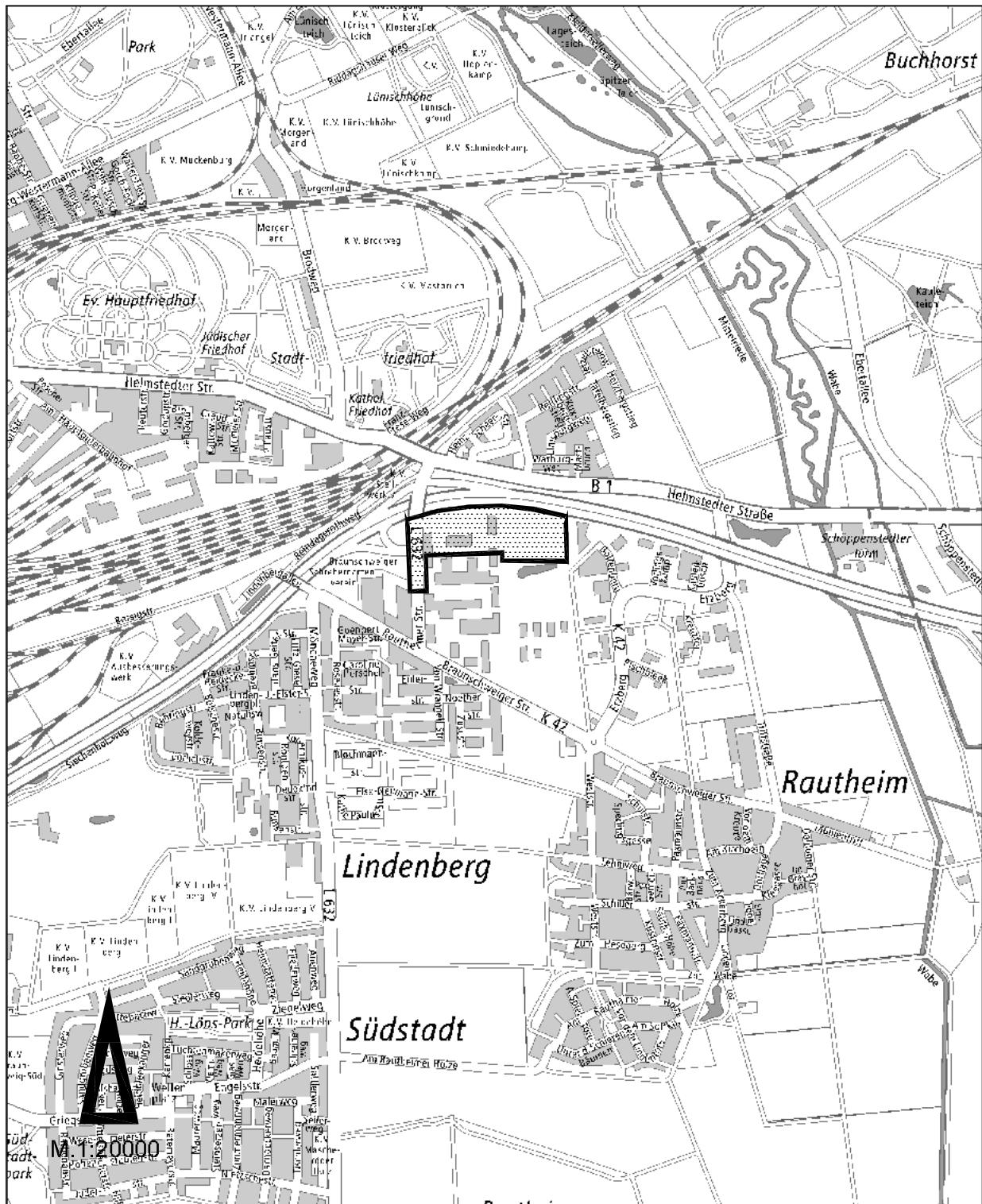


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne**

**AW 113**

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes (Geltungsbereich A) im Stadtgebiet

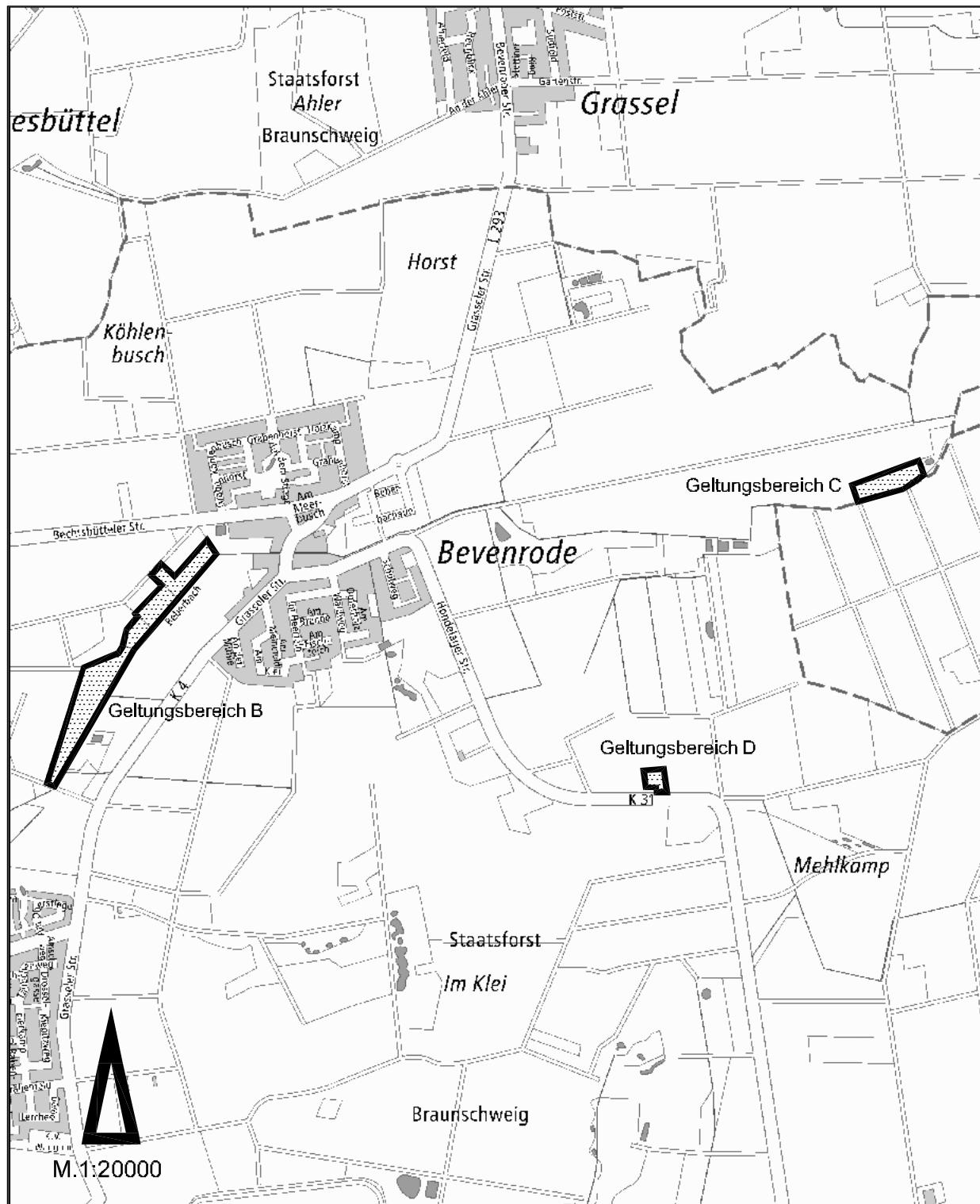


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne**

**AW 113**

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





# Stadt Braunschweig

Helmstedter Straße B 1

## Anlage 2

A

Anschlussstelle  
BS-Rautheim

100

2

155

158

Weg 161

# Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift **Gewerbegebiet "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113** Nutzungsbeispiel

Stand: 29. April 20

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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformatik

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©  Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen Regionalkreis Bremen

200m

M. 1:1500



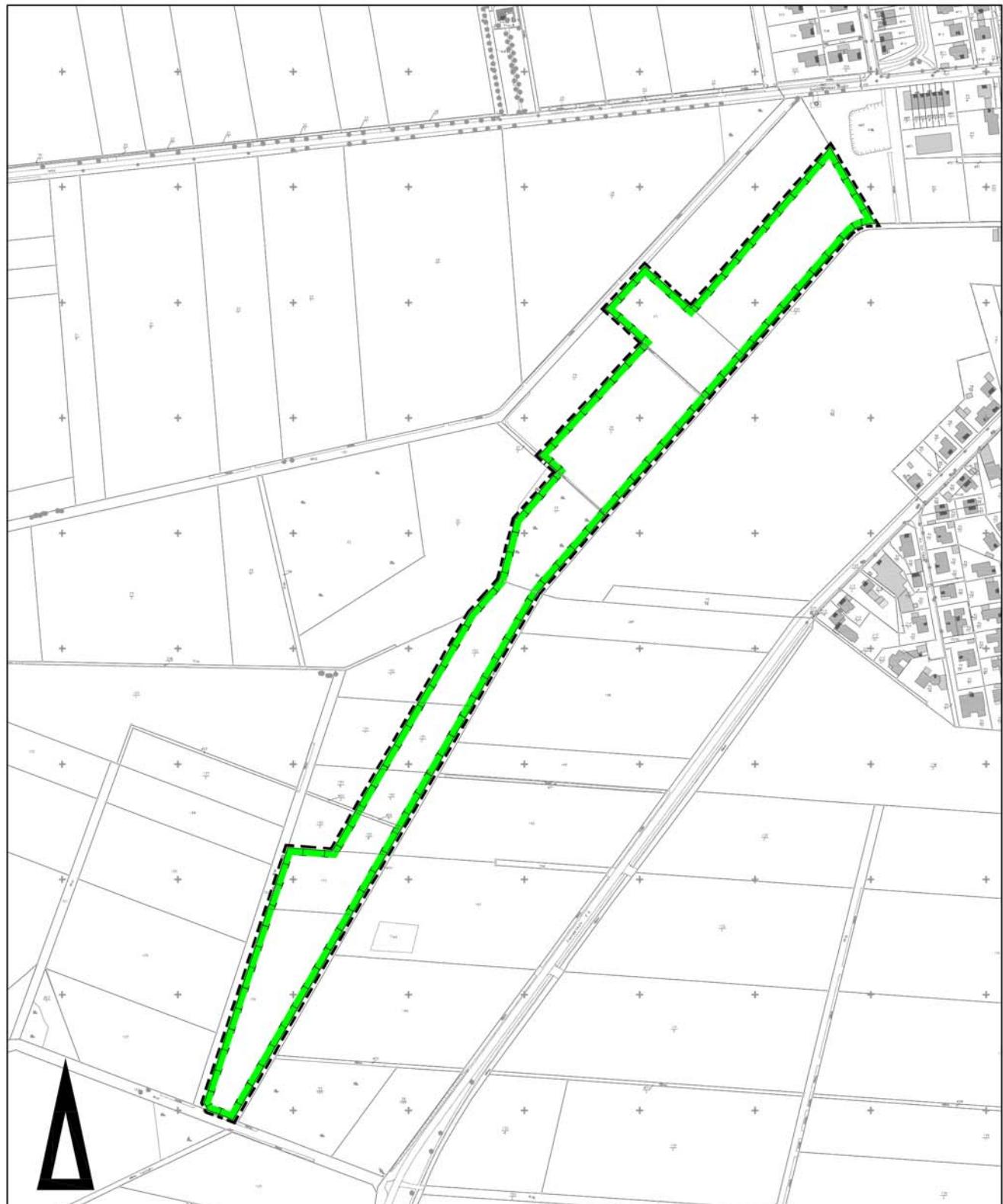
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**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

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

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

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

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

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

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

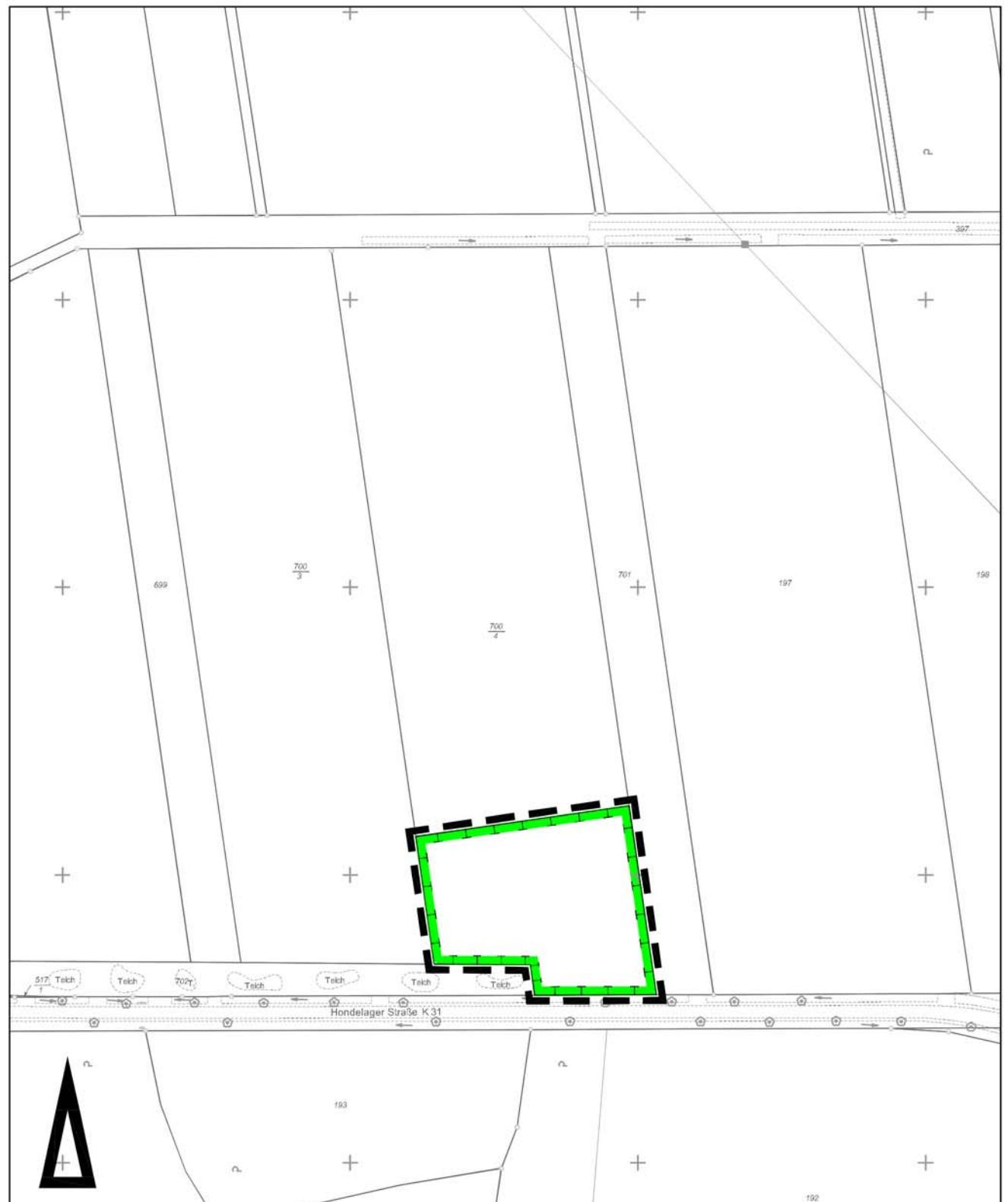
<sup>2)</sup>©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

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

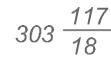
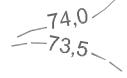
Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

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

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

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

**AW 113**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>Bestandsangaben</b>	
GE	Gewerbegebiet		Wohngebäude
<b>Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN</b>			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
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>			Flurstücksnummern
	Baugrenze		Höhenangaben über NN
<b>Verkehrsflächen</b>			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 Lärmpegelbereiche

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 zurück-springen.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Heckenrose im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m<sup>2</sup> 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 Entnahme 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> herzustellen. Der nördlich daran angrenzende Teil von 2.600 m<sup>2</sup> ist zu einer Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln

Im Geltungsbereich D ist im Süden auf einem ca. 4.200 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 700/4 in der Gemarkung Hondelage Flur 6 auf ca. 3.350 m<sup>2</sup> sonstiges mesophiles Grünland her-

zustellen. Nördlich daran angrenzend ist in Ostwest-Richtung auf weiteren 600m<sup>2</sup> 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. 250m<sup>2</sup> 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. 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 Brutnischen (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 Einsäaten 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.

**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 Gelände Höhe 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 Gelände Höhe 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 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LwA“) nicht überschritten werden:

Bau-gebiet	L <sub>WA</sub> “ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	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  $C_0 = 0$  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 abweichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flä-

chenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

**3. Lärmpiegelbereiche:**

- 3.1 In den Gewerbegebieten 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 Lärmpiegelbereiche 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  $C_0 = 0$  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 Immissionspunktthöhe 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 Schie-

nenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommen 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 vorgenommen 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 angerechnet 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 überbauen Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.2 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.3 Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine maximale Höhe von 18 m über Geländeöhre, maximal bis zur Oberkante des zugehörigen Gebäudes, nicht überschreiten.
  - 1.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhen über Geländeöhre nicht überschreiten:
    - Fahnenmasten bis max. 6 m,
    - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4 m.
  - 1.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von je 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
  - 1.6 Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet

werden. Je Baugrundstück ist eine Anzahl von insgesamt maximal zehn freistehenden Werbeanlagen zulässig. Maximal fünf dieser freistehenden 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 Grundstücksflächen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m<sup>2</sup> 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 Stabgitterzaun 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 Stabgitterzaun 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 Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:
  - innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
  - außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden

können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d.h.:

- Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
- Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20,0 m,
- keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische 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.

## 6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bierenroder Weg. Die Verordnung über dessen Festsetzung der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.11.1978 ist zu beachten.

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

**AW 113**

Inhaltsverzeichnis:

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	45
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	47

## **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 Bauflächen mit guter Infrastruktur anbindung. 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 Gewerbeblächen 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 Gewerbeblächen 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, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2016  
Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf dem Gelände der ehemaligen „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“
- 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. Oktober 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 kommenden Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell dient der Bemes-

sung 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 Umweltpflege 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 Schutzbücher 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.

Das Plangebiet ist insbesondere vom Straßenverkehrslärm der A 39, der Rautheimer Straße (K 79) sowie vom Gewerbelärm der östlich angrenzenden Gewerbegebäuden belästigt.

###### 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 Lärmelästigungen der nördlich und westlich angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu nennen. Eine gewerbliche Bebauung entlang der Autobahn vermag neben dem vorgesehenen Lärmschutzwand auch die südlich anschließenden Wohngebiete des Bebauungsplans AW 100 im Sinne eines Lärmschutzschildes zu schützen.

Erhebliche Lärmelastigungen 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 Straßenbahnhof vorhaltekorridor 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 Artenschutzwertgutachten 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 Zwergfledermaus hat das Plangebiet eine Bedeutung als Jagdgebiet von mittlerer Bedeutung. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet für die Vogelwelt aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Brutvogel-Arten (Zwergtaucher 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 Zergtaucher (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 ruderaleisieren 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.

Für die Beeinträchtigungen durch Verkleinerung des Regenrückhaltebecken-Geländes und durch Störungszunahme insbesondere im Südteil 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 Nah-

rungsfläche für Vögel und Säugetiere (einschl. Fledermäuse) dienen, sind auf gehölzfreien und unversiegelten Flächen als Ausgleich blüten-, samen- und insektenreiche Lebensräume durch unterschiedliche Pflege und Einsaat sowie Errichtung zusätzlicher Geländestrukturen/Habitate in Form von Stein- und Holzhaufen, Holzstämmen etc. anzulegen.

Auf den externen Flächen sind keine zusätzlichen 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 Gelungsbereiches 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 eingeschränktem Wiederherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Nachtigall, Teichhuhn und Zergtaucher 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 Gewerbegebietes minimiert. Die ermöglichten hohen und großformatigen Gewerbegebäude am relativ hoch liegenden Nordrand des Geltungsbereichs werden in die östlich und nördlich angrenzenden Landschafts- bzw. Stadträume 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-Stadiums geprägt, die von weichselzeitlichen 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 Compensationsflächen 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 vergraben 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 Teilfunktionen 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 Kleingartenbereich. 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 Verhältnis-

sen 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 Grundwasserneubildungsrate der umliegenden Siedlungsflächen wird als sehr gering eingeschätzt.

Der Geltungsbereich liegt im einem Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzzone 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 (Lärmschutzwall). 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 der 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 Luftaustausch 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 Tagesgänge 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 Fassadenbegrünun-

gen 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 Luftschadstoffen. 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 Schutgzut Klima darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den ausgedehnten Freiflächen am östlichen Stadtrand ist eine gute Belüftung des Ge- bietes auch bei austauscharmen Wetterlagen gewährleistet.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutz- gutes 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 angrenzen- den Gewerbegebiets „Rautheim-Nord“ lärmvorbelastet. 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 beschriebe- nen Situation zu erwarten.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Das Plangebiet wird zu einem Gewerbegebiet mit Bauten bis zu einer maxi- malen Höhe von 22 m (5-geschossig) entwickelt. Die Anbindung des Gewer- begebiets 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 Hauptnut- zung deutlich untergeordnet sind.

Ergänzend zu den schon im Bestand gegebenen Beeinträchtigungen ist bei Umsetzung der Planung noch der potentielle Schienenverkehrslärm der opti- onal im Plangebiet angedachten Stadtbahntrasse östlich entlang der Raut- heimer Straße zu berücksichtigen. Des Weiteren werden im Rahmen des pa- rallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan AW 100 (südlich des AW 113) die östlich ans Plangebiet angrenzenden Gewerbeblächen des Be- bauungsplans RA 22 überplant. Entsprechend sind die im Rahmen der Über-

planung 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 Geräuschsituation 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 Immissionspunkthöhe 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 Gewerbevlächen und entlang der Rautheimer Straße bzw. der optional geplanten Stadtbahntrasse zu einer ausreichenden Lärmreduktion 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 Plangebiet 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: Lärmschutzwand  
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 Lärmschutzwand, 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 Lärm-schutzschiele gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für den Außenwohnbereich / das Erdgeschoss (AWB / EG) sowie die kritische Immissionspunkthöhe (7. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW <sup>*1)</sup> 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 pegel-bestimmend 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 Verkehrsforschung und Infrastruk-

turplanung 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 Gesamtstraßenverkehrslärmberechnung resultierenden ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an dem südlich an das Plangebiet angrenzenden vorgesehenen Sondergebiet „Einzelhandel“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden 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. BImSchV (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. BImSchV vorzunehmen.

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

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
GE	69 dB(A)	59 dB(A)
SO → MI <sup>*1)</sup>	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. BImSchV 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 Lärmschutzschieibe für den Außenwohnbereich / das Erdgeschoss (AWB / EG) sowie die kritische Immissionspunkthöhe (7. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW <sup>*1)</sup> 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 Gewerbegebäuden 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 Gewerbegebäuden 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 östlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes 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. BlmSchV 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 <sup>*1)</sup>	L <sub>WA</sub> <sup>**2)</sup> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	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 Plangebietes 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 Gewerbegebäuden außerhalb des Plangebietes nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L<sub>WA</sub><sup>“</sup>):

Teilfläche <sup>*1)</sup>	L <sub>WA</sub> <sup>**2)</sup> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	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 Lärmschutzschieibe für den Außenwohnbereich/ das Erdgeschoss (AWB/ EG) sowie die kritische Immissionspunkthöhe (2. OG) wie folgt dar:

Bereich		Zeitraum		OW <sup>*1)</sup> 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 Lärmschutzwand 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 Plangebietes auswirken. Entsprechend wurden für die vorgesehenen Gewerbepläne im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung iterativ immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

(IFSP) ermittelt, die in ihrer Abstufung unterhalb der Orientierungswerte eines Mischgebiets ( $OW_{MI}$  tags/ nachts: 60 dB(A)/ 45 dB(A)) und im Fall des Gewerbegebiets GE 2 lediglich in Höhe der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ( $OW_{MI}$  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 Lärmschutzschrirme 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 ar-

chäologischen 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 Schutzes 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. Jedoch 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 Geltungsbereichs, 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 Vernässung 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 vorübergehenden 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 m<sup>2</sup> 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 Schutzgütern 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 Schutzgüter 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 Schutzgut 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 Wassertzgebiet. 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 Rautheimer Straße (K 79) sowie durch 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 angebundenen attraktiven Gewerbestandorts zur Ansiedlung vor allem hochwertiger Büronutzungen. Dementsprechend werden sämtliche Bauflächen im Plangebiet 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 baulichen Nutzung getroffen werden. Für das östliche Gewerbegebiet GE 3 besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors, sodass der Nutzungskatalog hierauf zugeschnitten ist. Städtebauliches Ziel ist es, durch Ausschluss bestimmter Nutzungen zum einen die angestrebten hochwertigen Gewerbenutzungen zu ermöglichen, zum anderen aber auch Gewerbebetriebe 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 eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Ferner muss die betriebsbedingte 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 Wohnungsgröße 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 Bebauungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden, in dem ein Nahversorgungszentrum für das geplante 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, Autohöfe 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 Geschoss Höhen 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 Verkehrsrecherche 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 Nutzung 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 Stadtbahn“ 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. Rettungszufahrt 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 eingriffsminimierende 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 Lärmschutzschirmen auch die im aktuell im Parallelverfahren AW 100 festzusetzenden Lärmschutzschirme berücksichtigt (s. Nr. 4.5.6).

Die Beurteilung der Geräuschesituation 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 Straßenverkehr werden im Plangebiet bezogen auf die Baufläche die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 in allen Gewerbegebäuden 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 Lärsituation 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 Gewerbegebäude.

Bezüglich der künftig von Überschreitungen betroffenen Fassaden (s. o.) sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärm-

schutzwand (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 Lärm-schutzmaßnahmen“).

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. BImSchV vorzunehmen. Dazu wird ausschließlich die neu zu bauende Straße betrachtet.

Überschlägige Berechnungen zeigten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 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. BImSchV 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 Geräuschemis-

sionen 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 Allgemeine 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 Gewerbegebiets 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 wei-

sen – unabhängig von ihrer Schallschutzklaasse - ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf. Um im Rahmen des betriebsbedingten zulässigen Wohnens einen ungestörten Nachschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungsgewel 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 stadtclimaticher 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 Gewerbegebiets 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)

**Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne****AW 113**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Die Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB und § 2(2) BauGB wurde in der Zeit vom 24. März 2016 bis zum 25. April 2016 durchgeführt.

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Deutsch Telekom Technik GmbH Schreiben vom 4. April 2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>...Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik-GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Brief-</p>	<p>Die Telekom wird im Rahmen der Leitungskoordination frühzeitig mit einbezogen.</p>

<p>kopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p><b>Stadtheimatpfleger Lindenbergs</b> <b>Schreiben vom 8. April 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>...Die geplante direkte Anbindung an die Rautheimer Straße würde zu einer noch stärkeren Verdichtung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Auf- und Abfahrten zur A 38 führen. Schon jetzt ist die Verkehrssituation dort in den Spitzenzeiten absolut prekär. Auch im Blick auf die demnächst erwartete Bebauung des Gärtneriegelände Rautheimer Straße 3 und auf die noch nicht geklärte Zu- und Abführung des Verkehrs zum Gewerbegebiet Borsingstraße wäre eine Zu- und Abfahrt des neuen Gewerbegebietes über das Gewerbegebiet Rautheim-Nord deutlich entlastend und den Anliegern zumutbar!</p> <p>Ich bitte ebenfalls zu beachten, dass der Name der Planstraße im neuen HdL-Gewerbegebiet sich harmonisch zu denen der im geplanten Baugebiet südlich des Gewerbegebietes verhalten muss. Ich werde dazu entsprechende Vorschläge einreichen. ...</p>	<p>Zur geplanten Nachnutzung des Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne (AW 100 und AW 113) wurden durch einen Fachgutachter verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt, die seit Februar 2016 als Gesamtgutachten vorliegen.</p> <p>Danach haben die Untersuchungen gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung für die Nachnutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne (Gewerbegebiet, Einzelhandelsstandort und Wohnquartier) möglich ist. Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung im Zusammenhang mit der Nachnutzung wurden aufgezeigt und bei der weiteren Planung berücksichtigt., sodass die verkehrliche Erschließung zukünftig für alle Verkehrsarten gesichert ist und der Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden kann. Der Vorschlag einer Harmonisierung des Straßennamens mit den angrenzend vorgesehenen Planstraßen wird begrüßt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
<p><b>Wasserverband Weddel-Lehre</b> <b>Schreiben vom 11. April 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>... die Trinkwasserversorgung für das zukünftige Gewerbegebiet innerhalb der Gemarkung Rautheim ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes des Wasserverband Weddel-Lehre gewährleistet.</p>	

Der Anschluss des Gewerbegebiets erfolgt über bestehende Leitungen in der Straße Boltenberg. ...	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig</b> <b>Schreiben vom 12. April 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>...Auf Seite 15 der „Begründung und Umweltschutz“ wird die Herabsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) innerhalb des östlich angrenzenden Gewerbegebietes Rautheim-Nord (Bebauungsplan RA 22) in Erwägung gezogen.</p> <p>Die eventuelle Herabsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel könnte im B-Plan-Gebiet RA 22 zu einer Verschlechterung bzw. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der dort ansässigen bzw. geplanten Gewerbebetriebe führen. ...</p>	<p>Für die geplante Realisierung der südlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens AW 100 eine Reduzierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) innerhalb des östlich angrenzenden Gewerbegebietes Rautheim-Nord (Bebauungsplan RA 22) vorgesehen. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans AW 113. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Wohngebiet statt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH</b> <b>Schreiben vom 19. April 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>...ein Entwässerungskonzept für die Gbietsteile GE 1, GE 2 und GE 3 liegt derzeit von dem beauftragten Planungsbüro noch nicht vor.</p> <p>Die Niederschlagswasserleitung kann nur nach Osten in Richtung Regenrückhaltebecken erfolgen. Hierzu ist in der Planstraße ein Regenwasserkanal erforderlich, der durch das Plangebiet AW 100 zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken geführt werden muss.</p> <p>Eine ungedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke wird nicht möglich sein. Die Einleitmenge ist in dem weiteren Verfahren mit der SE BS abzustimmen.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung für das geplante Gewerbegebiet wird im weiteren Verfahren mit der SE BS abgestimmt.</p>

<p>Schmutzwasseranschlüsse aus den Gebieten GE 1, 2 und 3 werden an den geplanten SW-Kanal in der südlich angrenzenden Planstraße angeschlossen. Die Fließrichtung dieses Kanals führt zum SW-Kanal der Rautheimer Straße.</p> <p>Dem vorliegenden Bebauungskonzept wird unter den o.g. Bedingungen soweit zugestimmt.</p>	
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p><b>Braunschweiger Verkehrs-GmbH</b> <b>Schreiben vom 20. April 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>...die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden.</p> <p>Die Schienentrasse für eine im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes geplante Stadtbahnstrecke ist in ausreichender Breite berücksichtigt.</p> <p>Textlich erwähnt ist auch eine mögliche Buserschließung des Bereiches über die Rautheimer Straße mit einer Haltestelle, deren Lage jedoch im Plan nicht erkennbar ist. Wir bitten um Beteiligung bei der Abstimmung eines geeigneten Standortes. Wünschenswert für die Abwicklung des Busbetriebs im staugefährdeten Bereich der Autobahnanschlussstellen wäre eine Bevorrechtigung durch bauliche oder signaltechnische Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der Anmerkungen. ....</p>	<p>Die Anregungen bzgl. der Bushaltestellen fließen in die detaillierte Straßenausbauplanung mit ein.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> <b>Schreiben vom 21. April 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>...gegen den Bebauungsplan bestehen</p>	

<p>keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Bauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist in dem Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem FStrG dürfen Hochbauten entlang der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40,00 m – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn; gilt auch für Anschlussstellenrampen – nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs sind unzulässig.</p> <p>Die Anlagen zum Immissionsschutz innerhalb der Bauverbotszone können in diesem Fall zugelassen werden und sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurückzubauen. Der Lärmschutzwall muss von der Grundstücksgrenze der Bundesautobahn 39 einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten, damit die Unterhaltung des Walles vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der BAB 39 die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 vom 17. September 2001 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) müssen beachtet werden, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung</li><li>- Höher der Werbeanlagen in der Regel max. 20 m</li><li>- keine Prismenwendeanlagen</li><li>- keine Lauflichtbänder</li><li>- keine Rollbänder</li><li>- keine Filmwände</li><li>- u.a.</li></ul> <p>Diese Kernaussagen des ARS 32/2001</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die entlang der Autobahn verlaufende Bauverbotszone.</p> <p>Innerhalb der entlang der Autobahn festgesetzten 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. Der erforderliche Lärmschutzwall ist auch mit dem geforderten 1 m Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze realisierbar.</p> <p>Die Regelungen werden als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---

<p>bitte ich als nachrichtlichen Hinweis in den Planunterlagen aufzunehmen, um durch eine klare Aussage zur Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen im Einflussbereich der Autobahn, den verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Baugesuchen bereits im Vorfeld zu verringern und die Verkehrssicherheit auf den Autobahnen zu gewährleisten.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahn keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen und Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich der o.a. Bebauungsplanänderung in straßen- und verkehrlicher Sicht zu. ...</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p><b>BS NETZ</b> <b>Schreiben vom 22. April 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>...</p> <p>Stromversorgung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auf der Vorhaltefläche Stadtbahn, befinden sich eine Ortsnetzstation und Versorgungskabel. Diese Station versorgt u.a. auch Bereiche die außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Sämtliche Betriebsmittel sind bei der Gestaltung des zukünftigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Und in ihrem Bestand zu schützen.</p> <p>Unabhängig von der vorgesehenen späteren Nutzung der Vorhaltefläche werden die vorgenannten Betriebsmittel bis zur endgültigen Ausgestaltung des Gebietes der ehemaligen Kaserne Heinrich-der-</p>	<p>Im Zuge der ggf. späteren Realisierung der Stadtbahntrasse wäre die vorhandene Station zu verlegen.</p>

<p>Löwe benötigt.</p> <p>Zur Sicherstellung der Energieversorgung ist eine Heranführung von Versorgungskabeln vom Umspannwerk Möncheweg über die Straßen Möncheweg und Rautheimer Straße zwingend erforderlich. Wir stimmen der textlichen Festsetzung Kapitel IV Grünordnung in dieser Form nicht zu. Durch geplante Baumpflanzungen o.ä. im geplanten Umfang ist eine Beeinträchtigung der zukünftig sicheren Versorgung zu erwarten.</p> <p>Für die Versorgung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 außerhalb der öffentlichen Flächen ist ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht erforderlich!</p> <p>Im Hinblick einer zukünftigen Erschließung können sich Veränderungen der Stromversorgung ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Umlegungskosten von Betriebsmitteln vom Veranlasser getragen werden.</p> <p>Gas- und Wasserversorgung:</p> <p><b>Wasserversorgung</b></p> <p>Die Versorgung mit Wasser ist wie in Abschnitt 5.8 Technische Infrastruktur beschrieben möglich. Die Einhaltung der VO über die Wasserschutzgebiete für das WW Bienroder Weg wird gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.5.4 berücksichtigt.</p> <p><b>Gasversorgung</b></p> <p>Eine Versorgung mit Gas ist nach den Ausführungen in Abschnitt 5.8 nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Im Fall der Gasversorgung des Gebietes wird ein Standort für eine GDR-Anlage benötigt und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen in der Prüfung nach BauGB § 4(2) eingetragen werden.</p> <p>Bei der Erschließung durch Fernwärme für das Baugebiet erfolgt keine Parallelerschließung mit Gas.</p> <p>Betriebstelefon:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne AW</p>	<p>Leitungstrassen und Straßenraumbegründung werden im Zuge der Leitungskoordinierung detailliert abgestimmt.</p>
--	---

113“ befinden sich keine Anlagen des Fernmeldenetzes Er werden Leerrohre durch die Planstraßen verlegt, eine Heranführung der Telekommunikation-Infrastruktur ist über die Planstraße H des späteren Baugebietes realisierbar. Eine Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke bzw. Gebäude ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. ...	
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
<b>BSIENERGY</b> Schreiben vom 25.04.2016	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
...für das Gewerbegebiet „AW 113, Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichteten Lösung die Realisierung einer Fernwärmeverversorgung an. Im Maßnahmenpaket zur Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung nimmt die Kraft-Wärme-Kopplung eine herausragende Rolle ein. Unsere Braunschweiger Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und ist als Ersatzmaßnahme für die nach dem EEWärmeG vorgeschriebenen Verwendung von regenerativen Energien bei Neubauten anerkannt.  Mit der Fernwärmeverversorgung würde ein zusätzliches emissionsfreies stadtnahes Gewerbegebiet entstehen, was maßgeblich zu der Erreichung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Braunschweig beitragen würde. Zur Realisierung dieses emissionsfreien Gewerbegebiets wäre es zielführend, hierfür eine Festsetzung im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einzuführen oder in einem städtebaulichen Vertrag mit den Erschließungsträgern festzulegen.  Eine weitere alternative und innovative	Eine Entscheidung bzgl. der Versorgung der Gewerbegebiete durch Fernwärme bzw. Gas wird im weiteren Verfahren getroffen werden.

<p>Möglichkeit, dieses Neubaugebiet mit Wärme zu versorgen, ergibt sich mit der Planung und Realisierung eines umweltfreundlichen Energie Effizienz Quartiers (EEQ), z.B. durch Nutzung von Fernwärme zusätzlich in Kombination mit alternativen Energieträgern. Dieses Vorhaben würde BS ENERGY in Kooperation mit der Stadt Braunschweig und dem Erschließungsträger zuvor vertraglich abstimmen und bei entsprechendem Bedarf realisieren können.</p> <p>Im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlich realisierbaren Erschließung wird jedoch keine Parallelerschließung mit Fernwärme bzw. EEQ und Gas erfolgen. ....</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

**AW 113**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27. Juli 2016 bis 26. August 2016

<b>Stellungnahme Nr. 1</b> <b>Exxon Mobil</b> <b>Schreiben vom 10. August 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
...wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem Planungsvorhaben nicht betroffen sind. ...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Planunterlagen werden nicht geändert.
<b>Stellungnahme Nr. 2</b> <b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</b> <b>Schreiben vom 16. August 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
...Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. ...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Planunterlagen werden nicht geändert.
<b>Stellungnahme Nr. 3</b> <b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> <b>Schreiben vom 17. August 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
...gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Bezüglich der Anlagen zum Immissions- schutz innerhalb der Bauverbotszone weise ich nochmals auf einen Abstand	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>des Lärmschutzwalles von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze der Bundesautobahn hin.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass sowohl der vorstehende Hinweis sowie auch die Anregungen und Bedenken aus der Stellungnahme gem. § 4(2)BauGB vom 21.04.2016 des regionalen Geschäftsreichs Hannover im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. ...</p>	
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 4</b> <b>Schreiben von Herrn [REDACTED]</b> <b>[REDACTED] vom 26. August 2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>... hiermit möchte ich Widerspruch einlegen gegen Ihr zur Genehmigung ausliegendes Bauvorhaben HdL-Kaserne.</p> <p>Folgende Gründe können wir dafür ins Feld führen:</p> <p>Laut Gutachten kommt es in wenigen Jahren zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs auf der A 39. Dort sollen dann täglich über 50.000 Fahrzeuge (heute schon 23.000) und besonders viele LKWs lang fahren. Die Verkehrsprognose stammt aus dem Gutachten. Die A 39 liegt in der Hauptwindrichtung, sodass täglich enorme Mengen an Schadstoffen, Ruß und Stickoxiden durch das neubaugebiet wehen werden. Durch deutsche kriminelle Autofirmen wird dieser Zustand noch verbösert. Wir sind um den Gesundheitszustand der bauwilligen besorgt, die nach unserer Meinung bis zu 50% überteuerte Grundstücke erwerben und auf einer Fläche Häuser und Wohnungen errichten, die aufgrund der hohen Schadstoffbelastung gar nicht bewohnbar sind. Sie haben als verantwortlicher Stadtbaurat keinerlei Maßnahmen ergriffen, die diesen Umstand aus der Welt räumen, und waren auch nur nach erheblichem Drängen bereit, eine Aussage</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der von der Prof. Dr. Wermuth Verkehrsrecherche und Infrastrukturplanung GmbH durchgeführten Verkehrsuntersuchung zur geplanten Nachnutzung des Geländes der Heinrich-der-Löwe-Kaserne in Braunschweig vom November 2015 liegt die derzeitige Verkehrsbelastung der A 39 (Analysefälle 2012/2015) bei ca. 45.000 – 46.000 Kfz/Tag; im Prognosefall 2025 bei ca. 50.000 – 53.000 Kfz/Tag.</p> <p>Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde u.a. auch die zuständige Immissionsschutzbehörde beteiligt. Bedenken bzgl. einer der geplanten Nutzung entgegenstehenden Luftschadstoffbelastung durch die Autobahn wurden seitens der Fachbehörde nicht geäußert. Die Planung ist insgesamt dazu geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p>

<p>über diese enorme Luftverschmutzung zu treffen. Die Frage in der Ratssitzung nach Luftschatzstoffmessungen wurde von Braunschweigs Stadtbaurat Leuer wie folgt beantwortet: „Das ist schwierig.“</p>	
<p>Desweiteren haben Sie das Baukonzept der HdL-Kaserne einen Nahversorger integriert, der gar kein NAH-Versorger ist. Nah kommt von Nähe. In dem Supermarkt, der hinlänglich bekannten Ketten mit all ihren Unzulänglichkeiten muten Sie Neuhausbesitzern zu, dort einzukaufen, obwohl moderne heutige Menschen garantiert andere Vorstellungen von guten, sauberen und bezahlbaren Lebensmitteln haben als Sie selbst. Das trifft für das Gewerbegebiet ebenso zu, da wir Ihr Bauvorhaben als Ganzes sehen.</p>	<p>Der geplante Nahversorgungsstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100 und ist damit nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Nahversorgungsstandorts ist im Rahmen des Gesamtverkehrsgutachtens mit untersucht worden und in die Planung eingeflossen. Nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist die Verträglichkeit des Vorhabens, das danach auch dem Integrationsgebot entspricht, gegeben.</p>
<p>Ebenso ist die Baugenehmigung der Stadt Braunschweig eine reine Platzverschwendug. In keinem Fall wird auf den Grundstücken eine optimale platz- und wohnraumschaffende Auslastung geplant bzw. vorgeschrieben. Auch in einem Gewerbegebiet kann man mit Schallschutzfenstern und einer Klima- und Luftreinigungsanlage wohnen.</p>	<p>Das südlich angrenzende in Planung befindliche Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieser Planung. Es wird in einem separaten Verfahren durchgeführt in dem auch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.</p>
<p>Befremdlich wirkt weiterhin die Art und Weise der zu genehmigenden Bebauung. Der Plan ist nach unserem Dafürhalten ein Bauplan, wie es in den 70er Jahren in der BRD üblich war. Sie schaffen damit, wie in fast allen Baugebieten der Stadt Braunschweig, eine sterile, konventionelle und spießbürgerliche Atmosphäre, die vor festgefahrenen Konventionen nur so strotzt. Die auch den Uralplan im Roseliesquartier forschreibt. Auch ist zu monieren, dass überall in Braunschweig die Firma KanadaBau mit einem für uns unübersichtlichen Firmenflecht auftritt. Es müsste auch mal Firmen aus der weiteren Umgebung von Braunschweig gelingen, in der Stadt Braunschweig zu arbeiten und größere Bauvorhaben durchzuführen. Besteht da etwa ein Kartell?</p>	<p>Die im südlichen Teil des HdL-Geländes geplante Wohnbebauung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens (s.o.).</p>
<p>Last but not least haben wir in Niedersachsen Ministerpräsident Weil, der als</p>	<p>Ein Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erkennbar.</p>

<p>ehemaliger Richter und Staatsanwalt sicherlich und besonders zur Kommunalwahl am 11. September 2016 dafür sorgen wird, dass die Autofirmen aus Wolfsburg, Braunschweig und Beddingen wegen 11-millionenfachen Betrugs mit manipulierten Abgaswerten zur Verantwortung gezogen werden und wir in einem neuen, noch vor der Bauphase zu erstellenden Luftschadstoffgutachten die richtigen Werte bekommen. Macht er das nicht, ist auch für diesen Ministerpräsidenten Weil von der SPD Demokratie und recht nur ein Wort im Wald.</p> <p>Wir hoffen, Ihnen mit unseren Angaben geholfen zu haben und erhoffen baldige Antwort zur Einstellung des gesamten Bauvorhabens Heinrich-der-Löwe-Kaserne Braunschweig und bitten umgehend um eine für alle vernünftige und gut durchdachte Ausführung eines neuen Stadtteils von Braunschweig. ....</p>	
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>