

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Hamburger Straße-Südost", HA 132
Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem
Mittelweg und der Bebauung am Rebenring (Geltungsbereich A)
und
Gemarkung Rautheim Flur 5, Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 (je
tlw.) (Geltungsbereich B)
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.03.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Sitzungstermin

09.03.2017

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode
(Anhörung)

14.03.2017

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

15.03.2017

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

21.03.2017

N

Beschluss:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des die Innenstadt begrenzenden Rebenringes in der zum Stadtbezirk Nordstadt gehörigen Gemarkung Hagen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teilbereiche des ehemaligen Grundstücks der Braunschweiger Zeitung.

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte ist der Bereich zwischen Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant geworden.

Die Stadt Braunschweig hat daher im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, sowohl Flächen für großflächigen Einzelhandel als auch für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens. Dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens von dem Einzelhandelsvorhaben. Der Wohnbauteil wird nun in dem separaten Verfahren „Mittelweg-Südwest“, HA 113, behandelt.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, entsprechend verkleinert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der bestandserhaltenden Büronutzung die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung zu geben, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebenen Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arrondiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben auch im Sinne des Zukunftsbildes 2030 ein positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

Um die Umsetzung des Projektes zu beschleunigen, sollen die im Bebauungsplan „Hamburger Straße-Süd“, HA 117, zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Hamburger Straße noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, gefällt werden. Die zu fällenden Bäume werden in der rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Kompensation berücksichtigt und können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 31. August bis 2. Oktober 2015 durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 5. August 2016 durchgeführt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) fordert in ihrer Stellungnahme, den Lebensmittelanteil der Verkaufsflächen von 70% auf 80% zu erhöhen. Zudem sieht sie hinsichtlich der Größe des Einzelhandelsvorhabens eine Abkehr von der bisher verfolgten kleinteiligen Nahversorgungskonzeption.

Zu den Bedenken der IHK bezüglich des zu geringen Lebensmittelanteils lässt sich feststellen, dass neben der Warengruppe Lebensmittel auch z. B. Reformwaren, Waren für Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen zu den Waren des periodischen Bedarfs gerechnet werden, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

zum Kernsortiment gehören. Das Planvorhaben umfasst die Neuschaffung von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche. Davon sind 3.295 m² (90%) dem periodischen Bedarf und nur 360 m² (10%) dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Die Bedenken der IHK, dass zu erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht primär der Nahversorgung dienen, können insofern entkräftet werden.

Hinsichtlich der Größe und des Standortes des Einzelhandelsvorhabens ist es aufgrund der großen Wohnungsbauprojekte in näherer Umgebung aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll, das Plangebiet zur Ergänzung des bestehenden Angebotes der Grundversorgung zu nutzen. Die hierfür erforderliche Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit der IHK und dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB). Mit Beschluss vom 4. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel beschlossen. Der Beschluss besagt, dass das Nahversorgungszentrum „nördliches Ringgebiet, Wendenring / Lampestraße“ zu einem „Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort „ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ darin aufgenommen wird.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind durch die CIMA gutachterlich untersucht wurden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu befürchten. Die Untersuchungsinhalte sowie das Ergebnis des Gutachtens sind in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der IHK, dem ZGB und der Stadt diskutiert worden. Dabei wurde zur Sicherung vorhandener Nahversorgungsstandorte die maximale Umverteilung in Höhe von 10% von allen Beteiligten akzeptiert. Die Vertreter der IHK haben diesbezüglich unterstrichen, dass für sie nicht allein die Frage der Umsatzverteilung und die daraus resultierende endgültige Größe des Einzelhandels Beurteilungsmaßstab ist. Vielmehr stellt die IHK die Frage, ob die Stadt das im Zentrenkonzept niedergelegte Prinzip der wohnortnahen, dezentralen Versorgung der Bevölkerung weiterverfolgen oder zugunsten weniger, großflächiger Standorte aufgeben will. Die Tendenz zu dieser Entwicklung sieht die IHK aufgrund des BraWoParks, der Diskussion um die HdL-Kaserne und des hier beschriebenen Projektes. Nach Auffassung der IHK sollten die Versorgungsbereiche in ihrer individuellen Situation bewertet und schwache Standorte besonders berücksichtigt werden.

Die IHK hat jedoch auch bestätigt, dass Sie das Einzelhandelsprojekt Hamburger Straße-Südost bei Einhaltung der vorgeschlagenen Umverteilungsquote nicht grundsätzlich ablehnt. Als gemeinsames Ziel der Abstimmungsgespräche wurde daher eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche festgelegt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 6. Oktober bis 30. Oktober 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Hamburger Straße-Südost“, HA 132.

Leuer

Anlage/n:

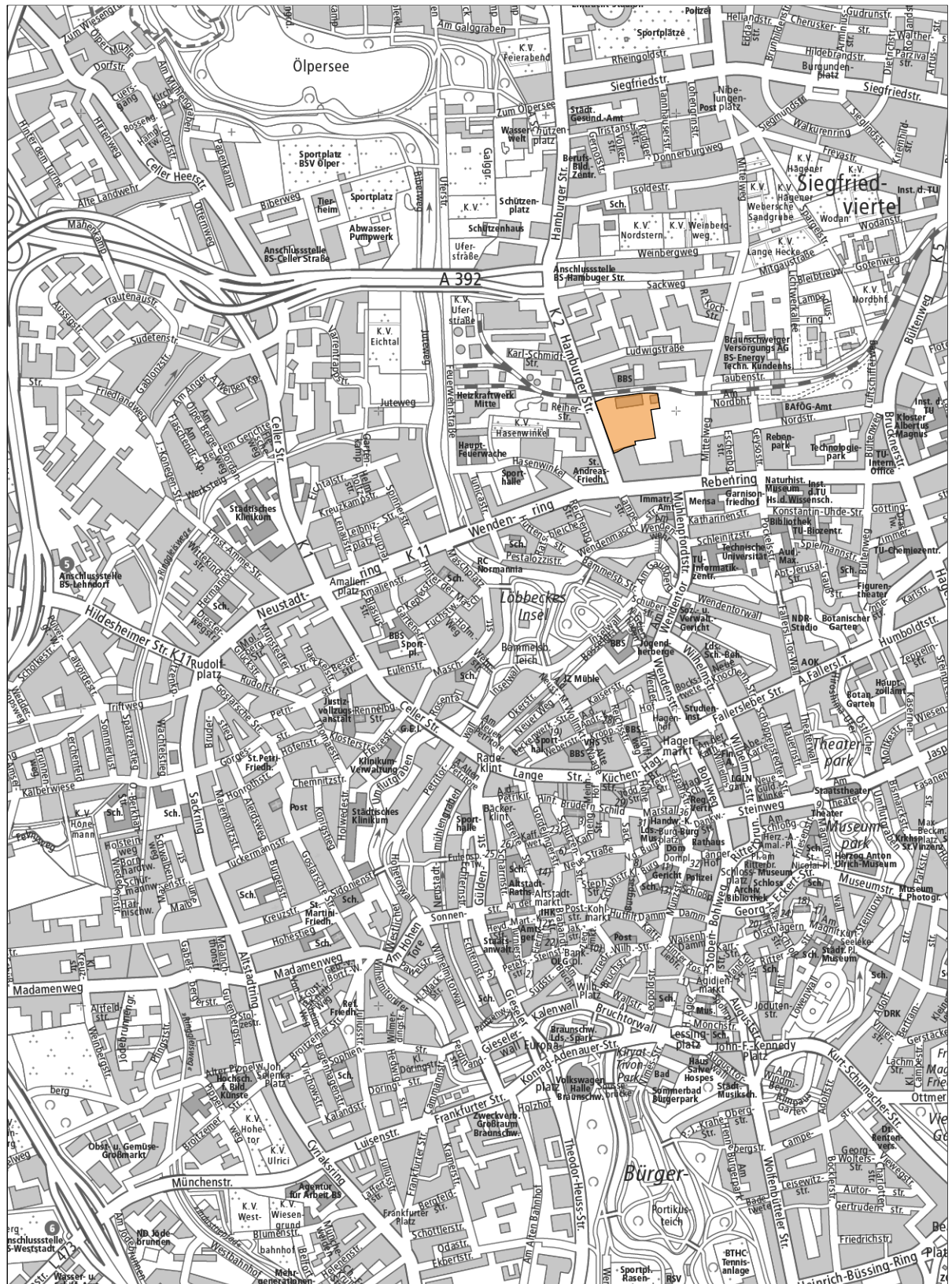
- Anlage 1: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht und Schnitt, E-Center)
- Anlage 2.3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten E-Center)
- Anlage 2.4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Aldi)
- Anlage 2.5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Parkpalette)
- Anlage 2.6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 1)
- Anlage 2.7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 2)
- Anlage 2.8: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 3)
- Anlage 2.9: Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbeschreibung)
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Übersichtskarte



Maßstab 1:20.000

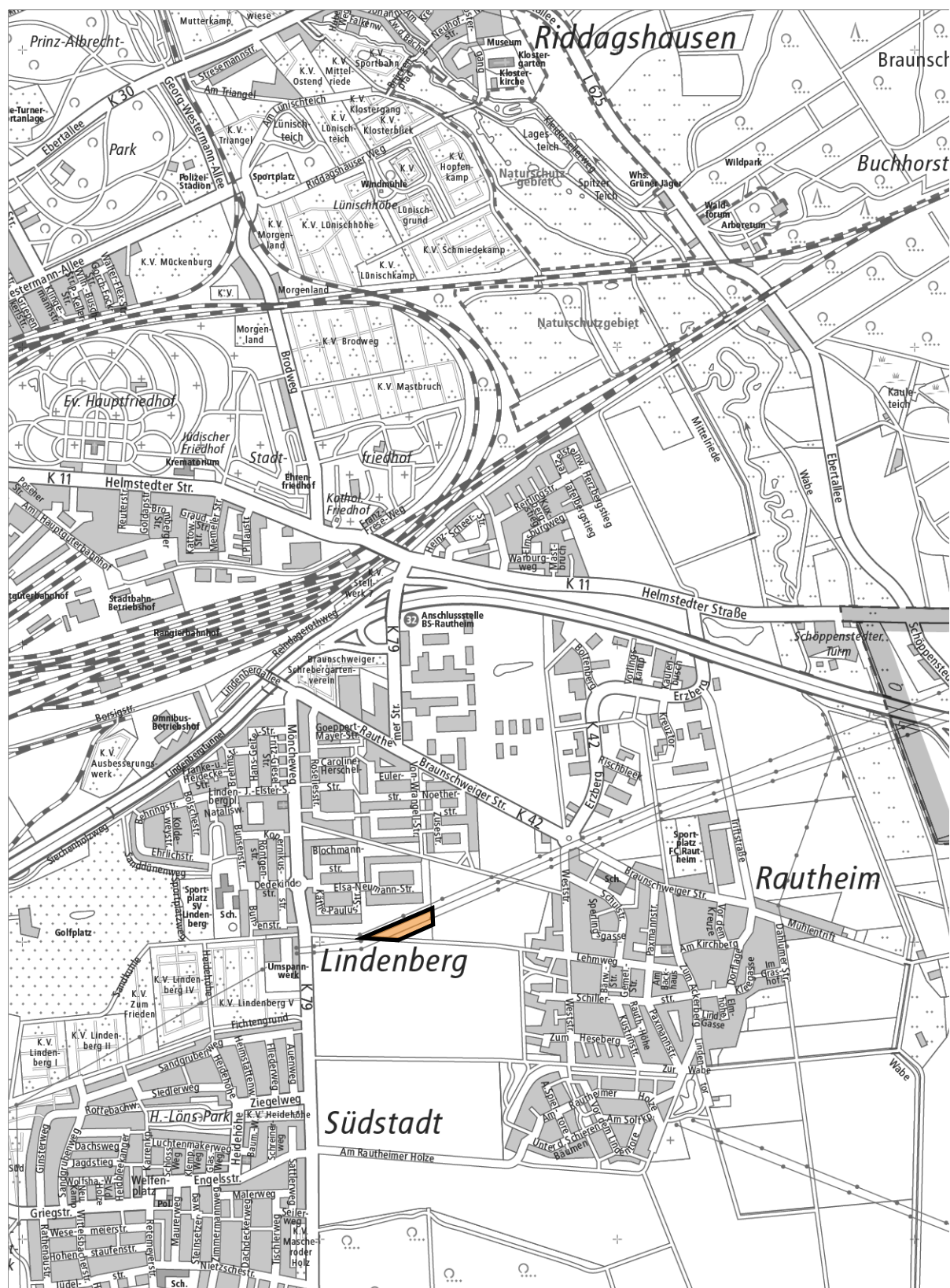
Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost**HA 132**

Übersichtskarte Geltungsbereich B



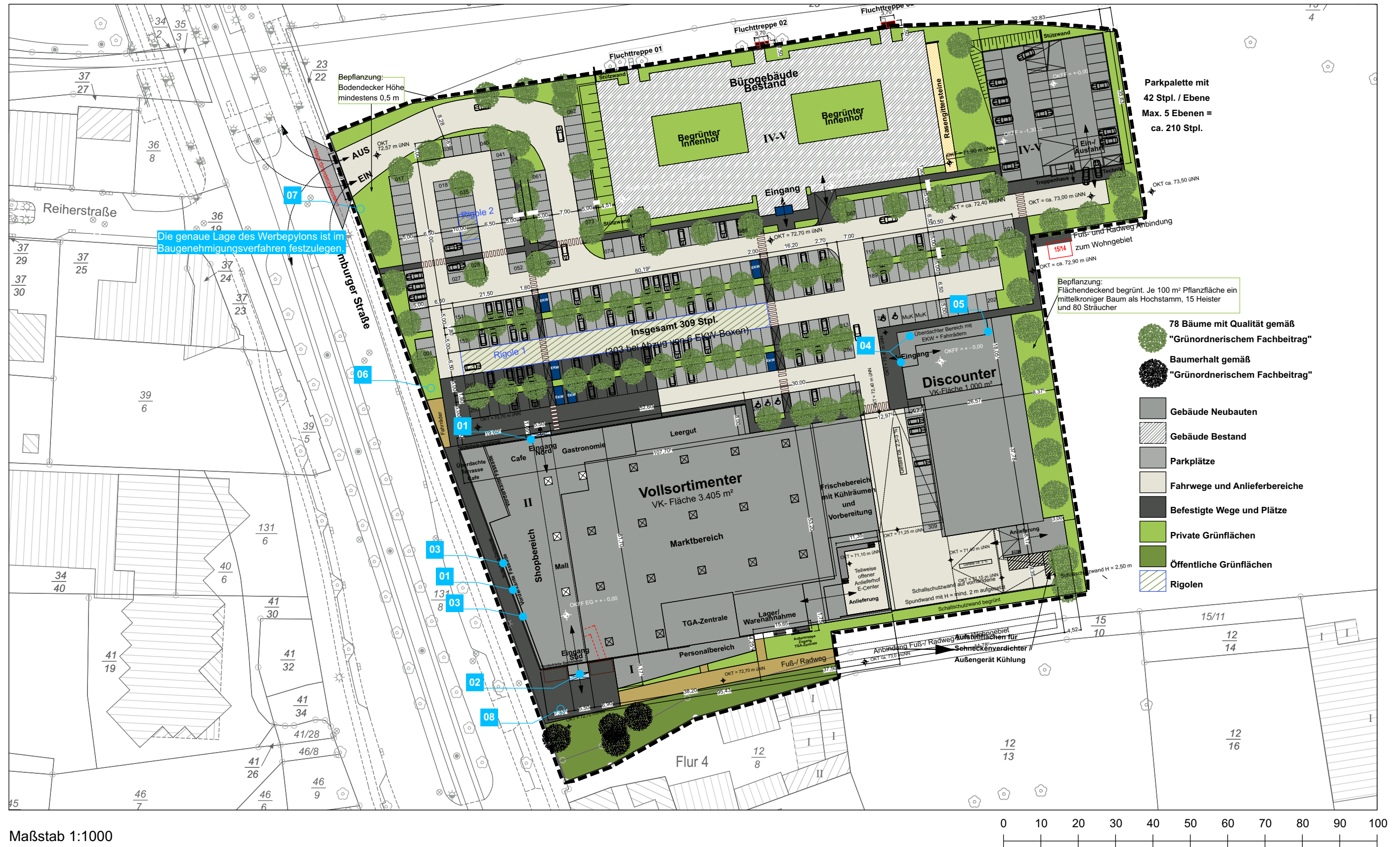
Maßstab 1:20.000

Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

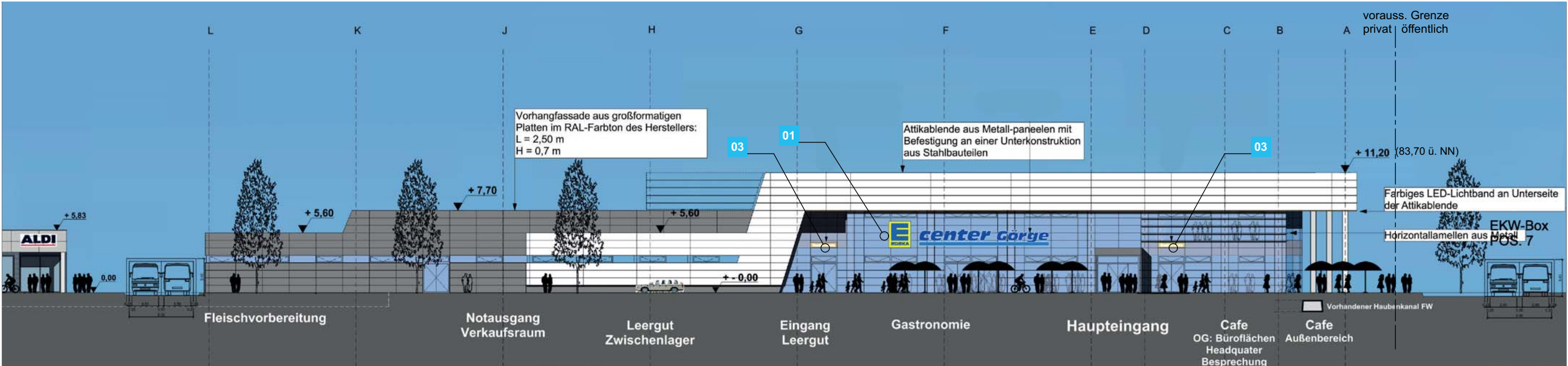
Vorhaben- und Erschließungsplan
 Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



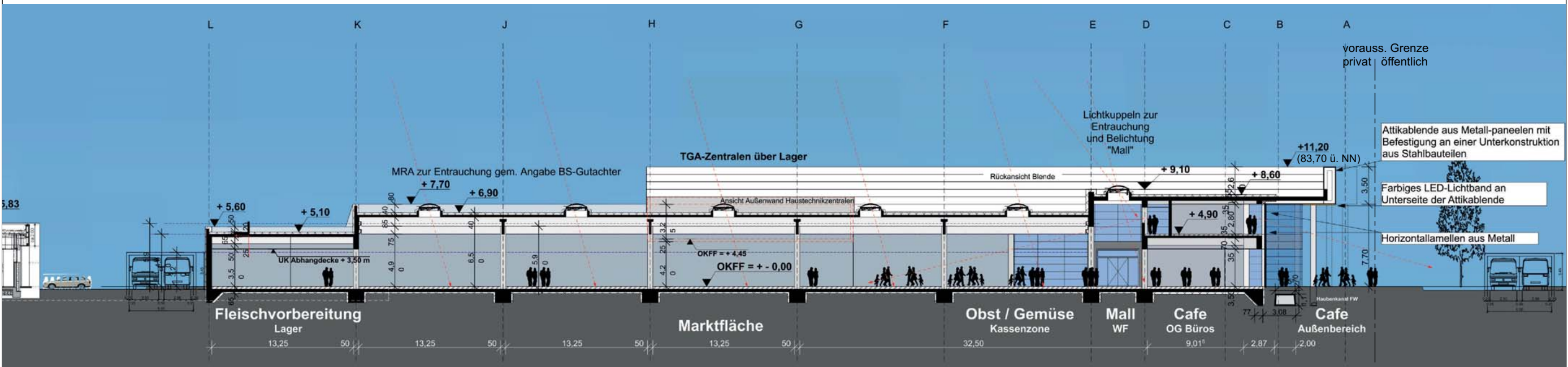
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansicht, Schnitt E-Center
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

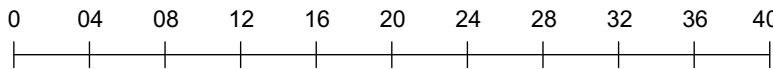


ANSICHT NORD



SCHNITT

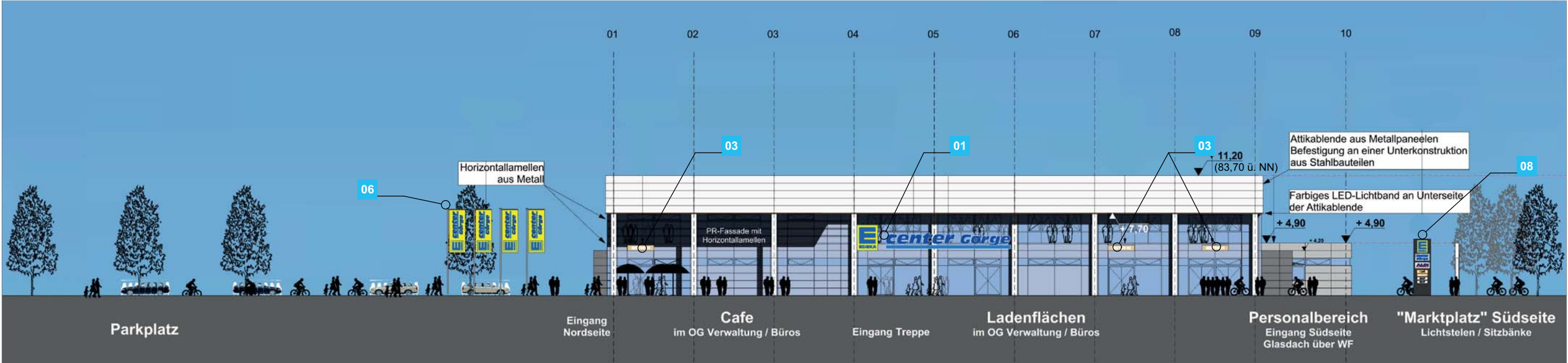
Maßstab 1:400



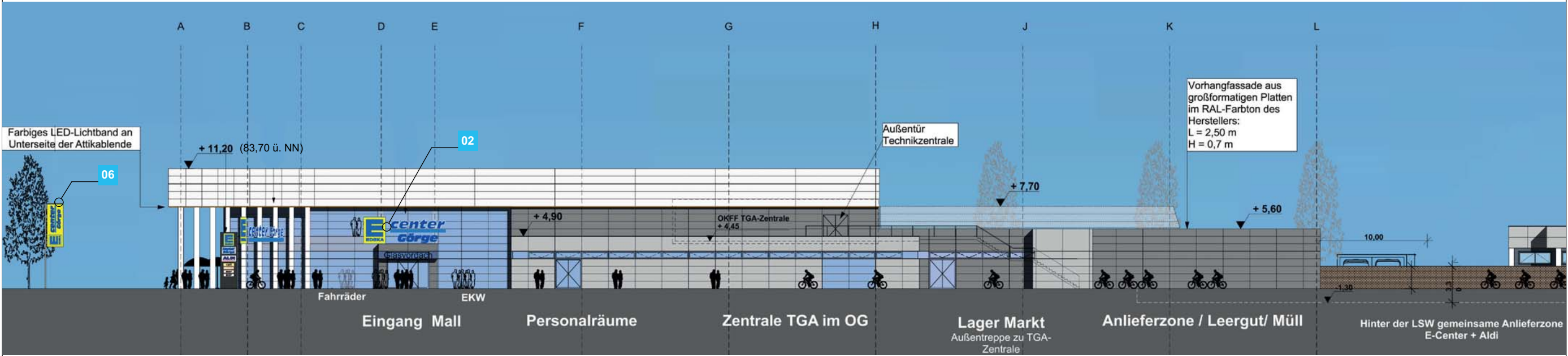
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten E-Center
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

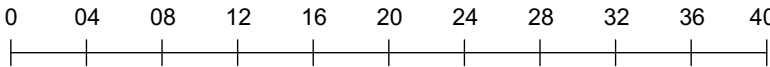


ANSICHT WEST / HAMBURGER STRASSE



ANSICHT SÜD

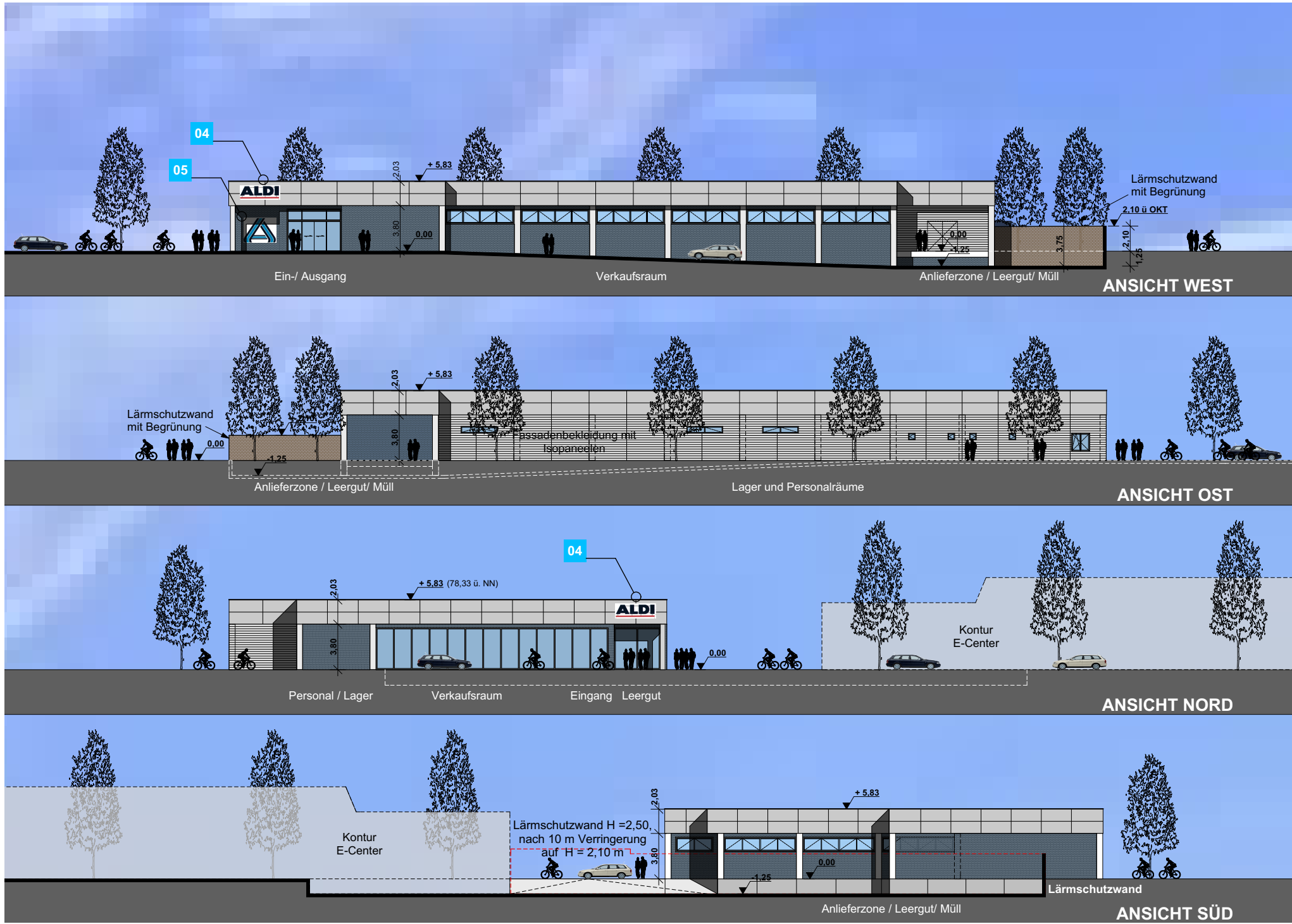
Maßstab 1:400



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

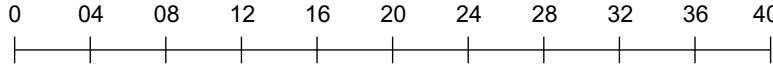
HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Aldi
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



ANSICHTEN DISCOUNTER

Maßstab 1:400



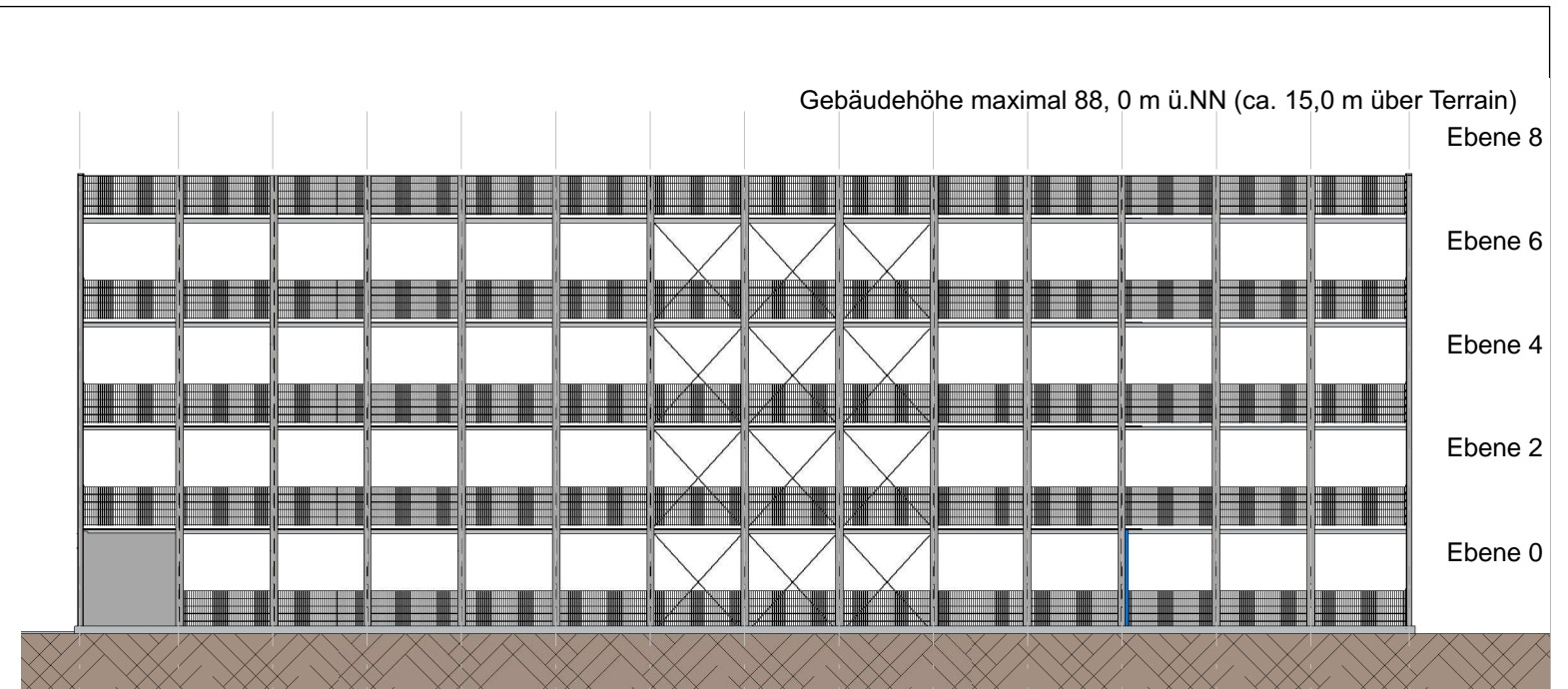
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Parkpalette
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

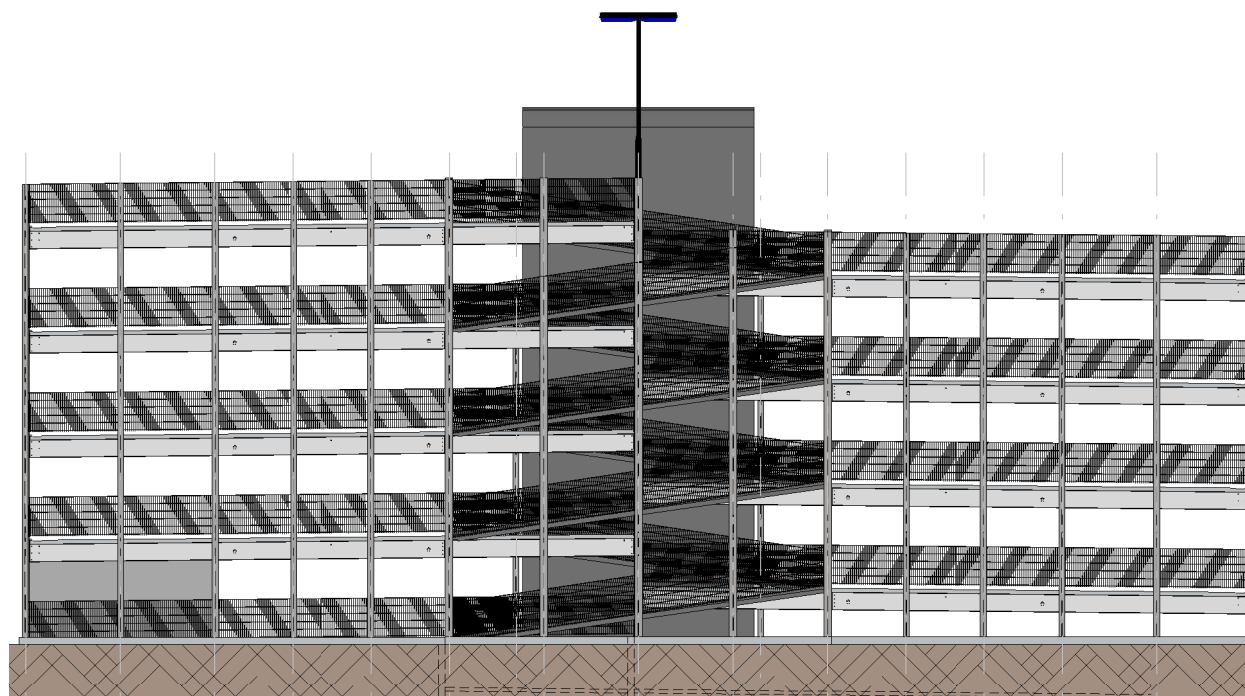


**BEISPIEL
FASSADENBEGRÜNUNG**



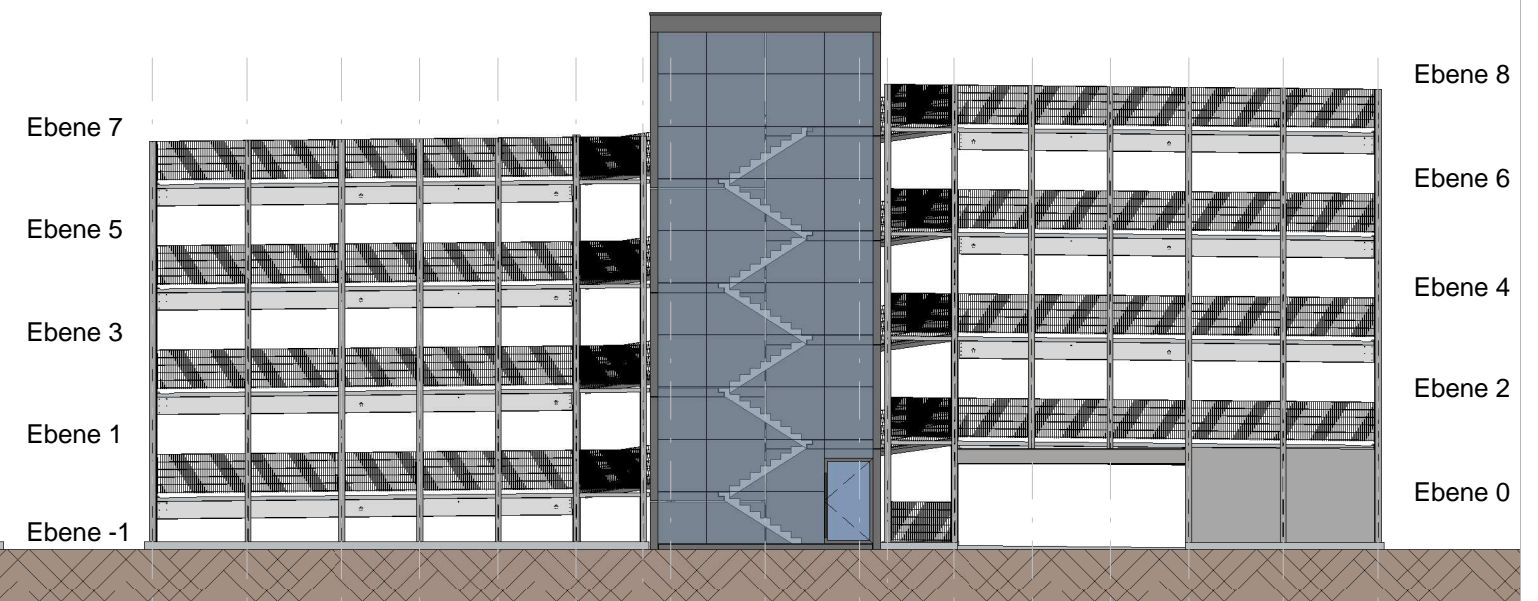
ANSICHT OST

Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT NORD

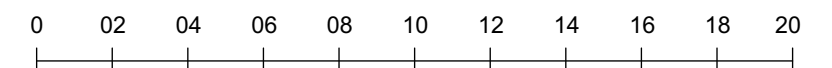
Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT SÜD

Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen

Maßstab 1:200



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

FASSADENWERBUNG HAUPTMIETER

Maßstab 1:50

01



2500

2056

center *Görge*

2 x FASSADE NORD UND WEST

911

781

357

1558

12179

15000

02



2500

2056

center

681

808

Görge

697

596

3739

7670

1 x FASSADE SÜD

FASSADENWERBUNG KONZESSIONÄRE

Maßstab 1:50

3 Felder in der West-, 2 in der Nordfassade

03

Frontleuchter

Gastronomie

Café

Apotheke

Reinigung

Eiscafé

500

2500

Baubeschreibung E-Logo

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 9

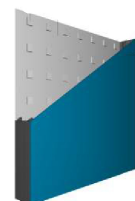
Ausführung : Unterteil aus stranggepresstem Alu-Hohlkammerprofil gefertigt. Oberteil als scharfkantig verklebte Plexiglashaube.

Die Elektrozuileitung ist bauseits zu stellen!

Ausleuchtung : TL-Leuchtstofflampen

Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.

Text : E EDEKA



Baubeschreibung Einzelbuchstaben

Vollreliefschriftzug im PROFIL 5

Profil : PROFIL 5, Vollreliefkörper glattkantig mit planem Plexiglas abgedeckt und mit Kunststoff-Zierleisten eingefasst.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter

Farbgebung : RAL 5010 / 5012 / 1021

Text : center Görge



Baubeschreibung hellblauer Streifen

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 8

Ausführung : PROFIL 8, Vollreliefkörper mit hohem Plexiglas-Oberteil, Spiegel scharfkantig verklebt, Unterteil aus Metall, Zarge Innen liegend.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter

Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.

Text : hellblauer Streifen



Zarge RAL lackiert

Spiegel mit Folie kaschiert oder aus farbigem Acrylglas gefertigt

Acrylglas

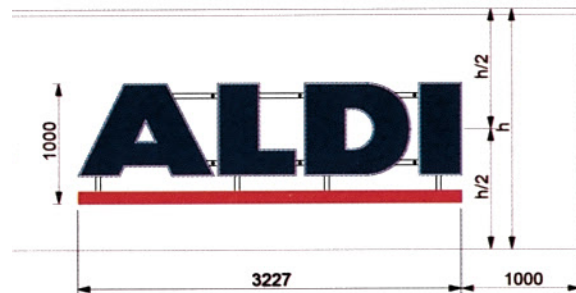
Ausleuchtung durch LED-Technik



FASSADENWERBUNG DISCOUNTER

ohne Maßstab

04



Technische Spezifikation Schriftzüge 1000 und 1200 mm für Wand- und TRESPA- Montage:

Reliefbuchstaben im Profil 8 gefertigt. Buchstabenfronten mit 2-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Kontur im Profil 8 gefertigt. Obere Seitenzarge von innen deckend kaschiert. Böden aus 1.5 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 25 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Rahmenkonstruktion für direkte Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet.

Transformator Gehäuse aus Aluminium in Rahmenkonstruktion eingeschweißt. Wartungsöffnung für Transformator im Buchstabe „A“ eingesetzt. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert. Deckenhalter und Rahmenbefestigung verschraubt und demontierbar. Für die Montage auf TRESPA Fassaden stellen wir spezielle Einziehmutter aus Edelstahl zur Verfügung. Die Befestigung auf den TRESPA Platten erfolgt „schwimmend“.



2 x Fassade West und Nord

05



Technische Spezifikation A-Logos 1500, 1750 und 2000 mm:

Relieflogos im Profil 8 gefertigt. Logofronten mit 3-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Böden aus 2 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 45 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Abnehmbare Rahmenkonstruktion für Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert.



1 x Fassade West

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

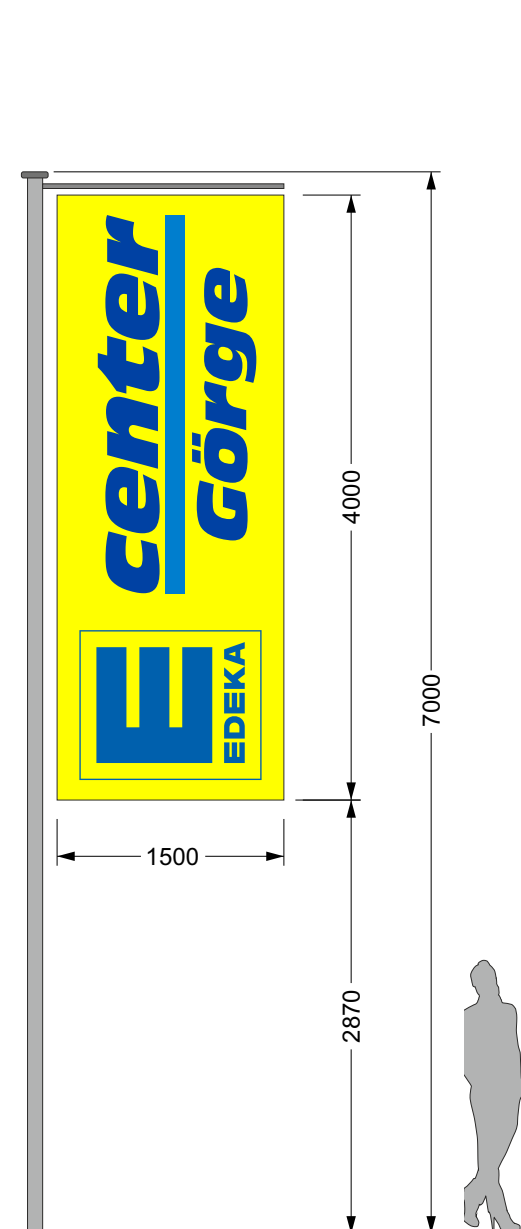
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

FAHNENMAST

Maßstab 1:50

06

4 x Hamburger Straße
Marktplatz Nordseite



Ansicht

WERBEPYLON NORD

Maßstab 1:50

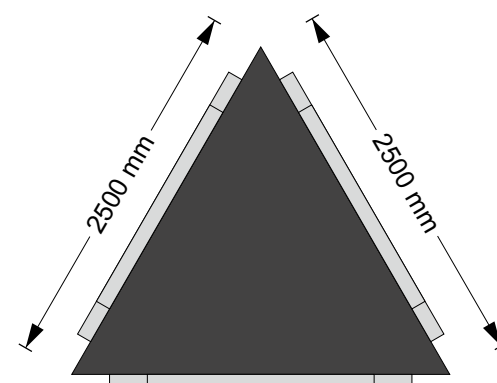
07

1 x Hamburger Straße Nord
Einfahrt



Ansicht

Die Sichtbarkeit der Lichtsignalanlage an der Hamburger Straße darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden, deshalb ist der endgültige Standort dieses Pylons im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.



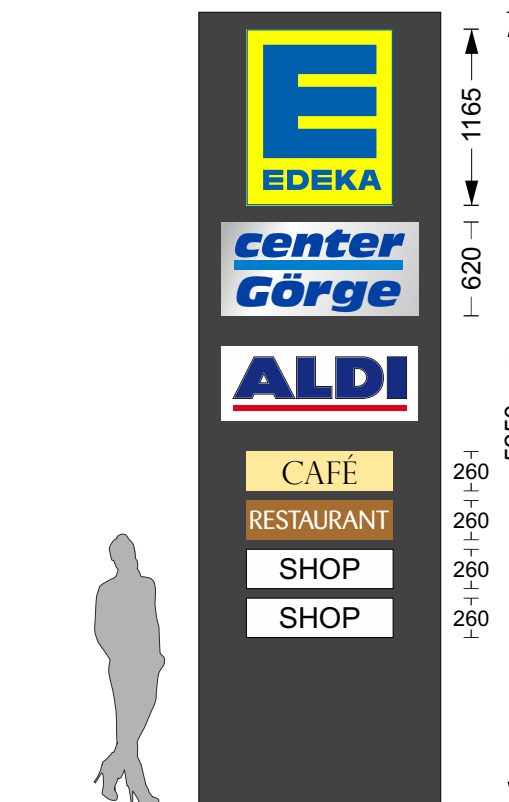
Grundriss

WERBEPYLON SÜD

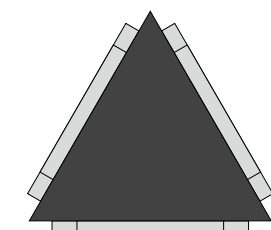
Maßstab 1:50

08

1 x Hamburger Straße Süd
Marktplatz Südseite



Ansicht



Grundriss

Bau – und Vorhabenbeschreibung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hamburger Straße – Südost“, HA 132
Stadt Braunschweig

Investor: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

Planentwurf: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

PLANVORHABEN UND STANDORT

Die Staaake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich des ehemaligen Standortes der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. ergänzender Konzessionärsnutzungen und Büronutzungen im Obergeschoss sowie einen Discounter zu errichten.

Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Erhalt des Bürogebäudes mit der Ergänzung durch eine Parkpalette für ca. 210 Stellplätze geplant.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 29.100 m² auf.

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen im Bereich des Einzelhandels eine BGF von insgesamt ca. 9.400 m² (Vollsortimenter EG und OG ca. 7.655 m², Discounter 1.745 m²) und im Gewerbegebiet ca. 11.000 m² Bürofläche.

Die Verkaufsfläche des gesamten Vorhabens beträgt 4.405 m², davon entfallen 3.405 m² auf den Vollsortimenter und 1.000 m² auf den Discounter. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind täglich (Mo-Sa) von 06.30-21.45 Uhr (15,25 h), die des Discounters von 08.00 bis 20.00 Uhr. Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.

Im Zuge der Realisierung des Discounters wird der bestehende Markt am Mittelweg ersatzlos geschlossen.

GEBÄUDE

EINZELHANDEL SO 1, VOLLSORTIMENTER

Das Gebäude gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Marktfläche mit Zugang über
- Mall mit Windfängen (Verlauf in N-S-Richtung).
- Cafe, Gastronomie mit höhergelegener Plattform (OKFF bei ca. +3,5 bis 4,2 m) für Sonderveranstaltungen und Shopflächen entlang der Mall angeordnet.
- Separate Leergutannahme inkl. rückwärtigem Zwischenlagerbereich.
- Fleischvorbereitung / Kühlräume als östlicher Abschluss des Marktbereiches.

- Lagerbereiche und Neben- bzw. Sozialräume auf der Südseite an den Verkaufsraum angrenzend.
- Kunden-WC-Anlage an der Mall gelegen.
- Technikräume im OG auf der Südseite mit separatem Zugang über eine Außentreppe.
- Büronutzungen und Besprechung des Vollsortimenters im OG, ggfs. auch Vermietung an Dienstleister, Ärzte o.ä. Separater Zugang auf der Westseite.
- Anlieferbereich mit Müllentsorgung in südöstlicher Gebäudeecke im Anschluss an den Lagerbereich.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Geschlossene Außenwände und Windfänge mit hinterlüfteter Vorhangfassade aus großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Auskragende Dachblende: Bekleidung mit großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Glasfassaden mit Pfosten-Riegel-Fassadenprofilen mit Einbrennlackierung oder Kunststoffbeschichtung im grauen Farbraum in Anlehnung an RAL-Farbtöne, teilweise opake Füllung (Geschossdecke, Nebenräume, WC). Im OG (Büronutzung und Besprechung) teilweise mit Schallschutzverglasung gem. Vorgabe Schallschutzgutachten.
- Horizontallamellen aus Alu- Hohlprofilen mit Einbrennlackierung/ Kunststoffbeschichtung im grauen RAL-Farbspektrum zur Akzentuierung (Cafe, Besprechung Headquarter im OG). Bei Erfordernis ggf. Sonnenschutz aus Raffstoreanlagen (Farbton der Lamellen im hell- und dunkelgrauen RAL-Farbspektrum).
- Akzentbeleuchtung über ein farbiges LED-Lichtband an der Unterkante der Attikablende, umlaufend von der Nordseite über die West- zur Südansicht.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden erfolgt über je einen Windfang auf der Nord- bzw. Südseite. Diese führen in die Mall, von der aus sowohl der eigentliche Markt als auch das Cafe, die Gastronomie und die Shops zugänglich sind.

Die Shops und das Café entlang der Fassade zur Hamburger Straße sowie die Gastronomie auf der Nordseite sollen auch von außen zugänglich sein.

Das Obergeschoss wird über ein separates Treppenhaus mit Aufzug an der Westfassade mit Zugang von der Hamburger Straße erschlossen.

EINZELHANDEL SO 2, DISCOUNTER

Der Discounter gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Verkaufsraum mit Zugang an der NW-Ecke.
- Leergutannahme, von innen zugänglich.
- Lager und Sozialräume separat.
- Anlieferbereich und Müllentsorgung auf der Südseite.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Fassadenbekleidung (Attiken) aus hinterlüfteten großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbton des Herstellers.
- Außenwände (N, S, W) aus dunkelgrauem Verblendmauerwerk, Bekleidung der Lisenen mit Betonfertigteilen.
- Außenwand Ostseite aus Iso-Paneelen im Farbspektrum des Herstellers.
- Fenster/Türen als thermisch getrennte Leichtmetallprofile, kunststoffbeschichtet, im Farbton des Herstellers, vorzugsweise in einem grauen RAL-Farbton.
- Isolierverglasung.
- Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt optional.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden und Mitarbeiter erfolgt über den nordwestlichen Ein-/Ausgangsbereich.

GEWERBEGEBIET GE, BÜROGEBÄUDE, PARKPALETTE

Das Bestandsgebäude bleibt in seiner äußeren Erscheinung erhalten, lediglich der Haupteingang im Süden erhält ein Glasdach in der Mitte des Baukörpers. An der Nordfassade werden Umbauten an den Fluchttreppenhäusern ergänzt.

Die Parkpalette wird wie folgt ausgeführt:

- Stahl-Verbundträger für die Parkdeckenebenen aus geschweißten oder warmgewalzten Stahlprofilen.
- Stahlstützen zur Aufnahme der Verbundträger aus warmgewalzten Stahlprofilen.
- Die Stahlkonstruktion erhält eine Feuerverzinkung ohne zusätzlichen Deckanstrich.
- Brüstungsgitter als geschlossene Absturzsicherung, Oberflächenschutz durch Feuerverzinkung. Mindestens 25% der Außenseite je Parkpalettenebene müssen aus Schallschutzgründen geschlossen sein.
- Begrünung der Fassade in Teilbereichen.

ERSCHLIESSUNG

Der Eingang für Fußgänger wird auf der Südseite des Bürogebäudes mittig neu als Ersatz für den abgerissenen Skywalk geschaffen. Der Zugang erfolgt künftig auf der untersten Ebene des Gebäudes, da das Gelände insgesamt dem Niveau der Hamburger Straße angeglichen wird.

Die Anbindung des notwendigen Treppenhauses der Parkpalette erfolgt an den südlich vorgelagerten Gehweg.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Es sind 309 bauordnungsrechtliche Stellplätze als Kundenparkplatz für Vollsortimenter und Discounter vorgesehen.

Die Parkpalette ersetzt die am Mittelweg entfallenen Stellplätze des Bürobestandes. Es sind 5 Ebenen im D' Humy- System mit jeweils ca. 42 Stpl. vorgesehen. Insgesamt finden sich dort ca. 210 Stellplätze.

VOLLSORTIMENTER / DISCOUNTER

Für KFZ und Schwerlastverkehr erfolgt die Zu und Abfahrt auf das Areal über die im NW gelegene Anbindung an die Hamburger Straße. Hier kann in alle Richtungen ein- und ausgefahren werden. Der Anschlusspunkt ist ampelgesteuert. Über die Fahrgassen des Parkplatzes können die beiden Gebäude angefahren werden.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung von Westen über die vorhandene Fuß-/ Radwegsituation entlang der Hamburger Straße. Dort ist auch eine Anbindung an den ÖPNV gegeben (Stadtbahnhaltestelle Ludwigstraße). Von Osten erfolgt die Anbindung an das neue Wohngebiet am Mittelweg über einen südlichen Fuß-Radweg und über den vorgesehenen Ringgleisweg im Norden. Eine weitere Anbindung an das neue Wohngebiet erfolgt südlich der geplanten Parkpalette.

Auf der Südseite des Vollsortimenters ist der Eingangssituation ein Platz vorgelagert. Hier endet bzw. beginnt die südliche Fuß- Radweganbindung in Richtung Wohngebiet am Mittelweg. Der Platz erhält eine farbliche Akzentuierung im Vergleich zum hellgrauen bzw. anthrazitfarbenen Pflaster der Stellplätze. Die Fahrbahnen des Parkplatzes sind in Asphalt vorgesehen.

Der nördliche Eingangsbereich wird durch eine farbliche Akzentuierung des Pflasters betont.

Der Discounter erhält für Fußgänger und Radfahrer, auf Höhe seiner nordwestlichen Eingangssituation, eine Anbindung an das Wohngebiet.

PARKPALETTE / BESTANDSGEBÄUDE (BÜRO)

Die Zufahrt für PKW und Lieferverkehr auf das Grundstück erfolgt wie für den Vollsortimenter und den Discounter über die nordwestliche Anbindung an die Hamburger Straße und über die Fahrgassen des Kundenparkplatzes.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung des Bürogebäudes über den Ringgleisweg im Norden und die geplante Anbindung an das südöstlich der Parkpalette gelegene Wohngebiet. Der aus dem Wohngebiet kommende Fußweg verläuft südlich der Parkpalette und dem Bürogebäude im Bestand. Von dort Querungen des Parkplatzes in Nordsüdrichtung mittels zweier Fußgängerüberwegungen.

Für die Verkehrsanlagen sind folgende Abmessungen geplant:

Verkehrsflächen:

Fahrbahnen Zufahrt, Anlieferung und Fahrgassen:

Fahrbahnbreite 6,50 bis > 10,0 m, Asphaltdecke

PKW-Stellplätze:

Größe 2,50 x 5,00m (Mitarbeiter-Stellplätze Bürogebäude) bis

2,70 x 5,00 m (Kundenparkplätze),

Behinderten-STP 3,50 x 5,00 m,

Befestigung mit Beton-Verbundsteinpflaster

Vor den Eingängen „Nord“ und „Süd“ des Vollsortimenters: Betongestaltungspflaster, Großformat, dezente Farbgebung in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig

Ein gemeinsamer Anlieferhof im Südostbereich dient der Ver- und Entsorgung aller Waren bzw. des Abfalls des Einzelhandels.

Die vorhandene Anlieferrampe des Bürogebäudes dient auch weiterhin der Anlieferung und Entsorgung von Müll. Allerdings wird auf Grund der Höhenanpassung an die Hamburger Straße zukünftig ebenerdig angeliefert.

AUSSENANLAGEN

EINGANGSBEREICHE

Die Eingangsbereiche der vorhandenen und geplanten Gebäude werden durch eine ansprechende Freiflächenplanung betont, insb. der nördliche und der südliche Eingang des Vollsortimenters unmittelbar an der Hamburger Straße sollen mit platzartigem Charakter und Aufenthaltsfunktionen als sog. „Nordplatz“ und „Südplatz“ angelegt werden.

Am „Südplatz“ sollen Sitzgelegenheiten in Verbindung mit vier bereits bestehenden Bäumen die Achse des öffentlichen Rad- und Gehweges das Bindeglied dieser platzartigen Aufweitung im Einmündungsbereich des Rad- und Gehweges in die Straßenrandbereiche der Hamburger Straße markieren.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten werden durch Baumreihen gegliedert und überstellt, die eine räumliche Gliederung und Strukturierung der Freiflächen zwischen den Gebäuden schaffen.

Der Ausbau des Rad-/Gehweges an der südlichen Grundstücksgrenze soll unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen, hier sind lediglich ein angemessener Auslichtungsschnitt und eine Entnahme von Totholz vorgesehen, ggf. einzelne Baumfällungen im Zuge des Wegebbaus.

Entlang der Hamburger Straße ist eine Baumreihe zur Fassung des Straßenraumes vorgesehen, zum Wohngebiet Richtung Osten eine Baum-/Strauchpflanzung. Insgesamt werden 79 Bäume neu gepflanzt und 4 erhalten.

WERBEANLAGEN

Für den Einzelhandelsbereich sind Werbeanlagen an der Süd-, West- und Nordfassade des Vollsortimenters sowie an der West- und Nordfassade des Discounters vorgesehen. Die Werbung am Baukörper ist im Bereich des Deckenpaketes platziert. Dabei ist eine durchgehend gleiche Höhe der Unterkante der unterschiedlich großen Werbeschilder/ -buchstaben einzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für die Werbung des Betreibers wie für die Konzessionäre. Die Konzessionäre werden hinsichtlich der Werbung an die Vorgabe (Form, Länge und Größe der Werbung) gebunden. Zusätzliche eigene Werbung wird in den Untermietverträgen untersagt.

An der Hamburger Straße sind im Bereich der Einfahrt im Nordwesten sowie im Platzbereich im Südwesten zwei Werbepylone geplant. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass der Pylon im Bereich der Einfahrt durch seine Beleuchtung keinen Einfluss auf die Erkennbarkeit der Signalanlage haben wird oder zur Ablenkung vom Verkehrsgeschehen und damit zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit beiträgt. Ergänzend befinden sich vier Fahnenmasten entlang der Hamburger Straße. Anzahl, Lage, Abmessungen, Materialien, Farbigkeit der Werbung, Lichtfarbe, Lichtstärke der Werbeanlagen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Im Gewerbebereich ist eine Sammelwerbeanlage für alle Nutzungseinheiten mit Flächen bis zu $0,25 \text{ m}^2$ je Nutzungseinheit im Bereich des Haupteinganges vorgesehen.

REGENENTWÄSSERUNG

Das auf dem Grundstück auf vorhandenen und geplanten Dachflächen sowie auf den vorgesehenen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vollständig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal in der Hamburger Straße ist nicht vorgesehen.

Es ist daher vorgesehen, das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt in zwei geplante unterirdische Rigolen einzuleiten, die als Füllkörperrigolen unterhalb der befestigten Verkehrsflächen liegen und mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser in den gewachsenen, versickerungsfähigen Untergrund einbinden. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls überwiegend eine Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsstufe vorgesehen.

Nur die befestigten Flächen der südlich des Vollsortimenters vorgesehenen Platzfläche im Eingangsbereich des Marktes und der öffentliche Rad- und Gehweg am südlichen Rand des Baufelds entwässern über die Bodenpassage in eine Sickermulde im Bereich unmittelbar angrenzender Grünflächen (Rasenmulde).

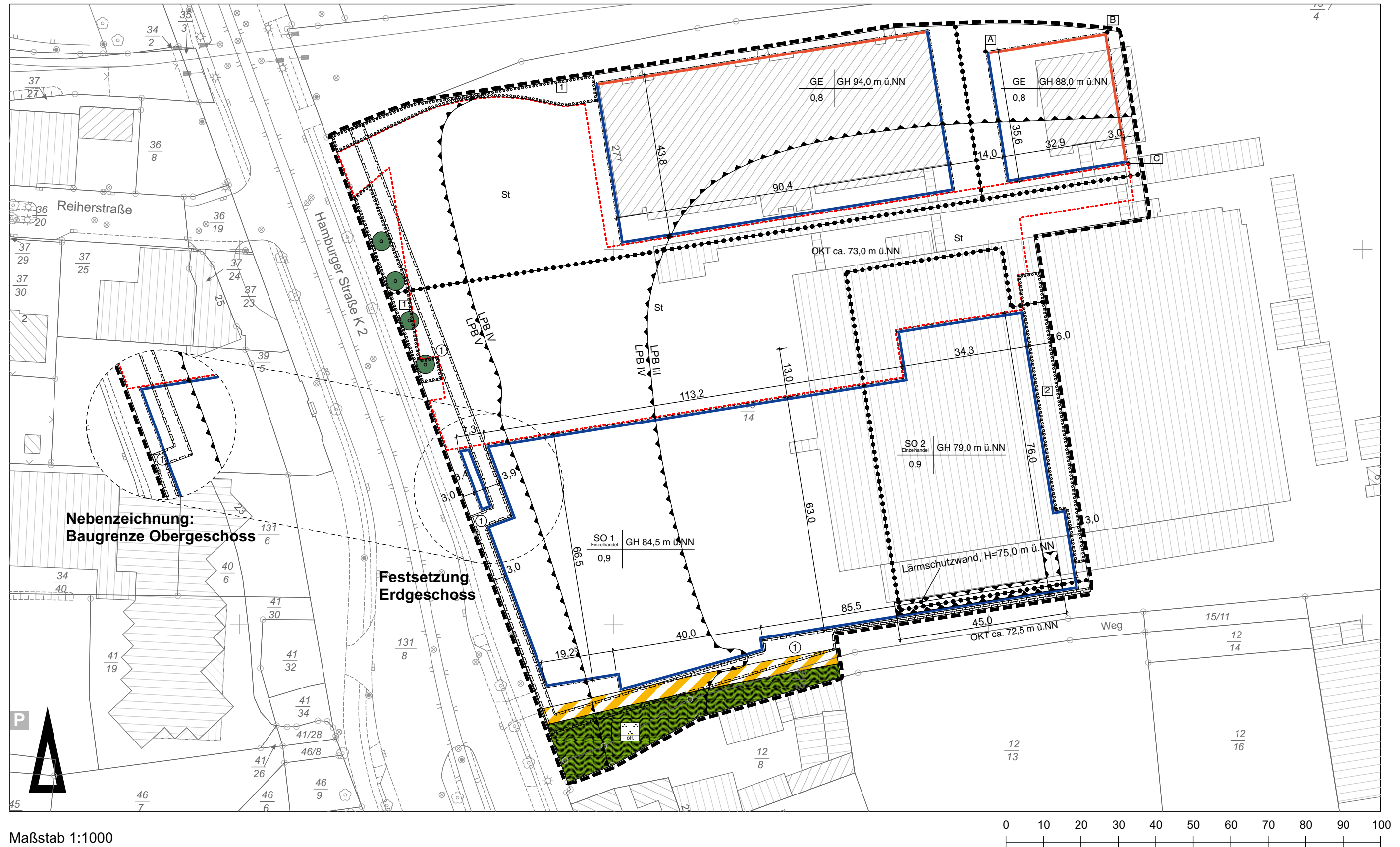
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Zeichnerische Festsetzungen





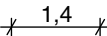

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Planzeichenverordnung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

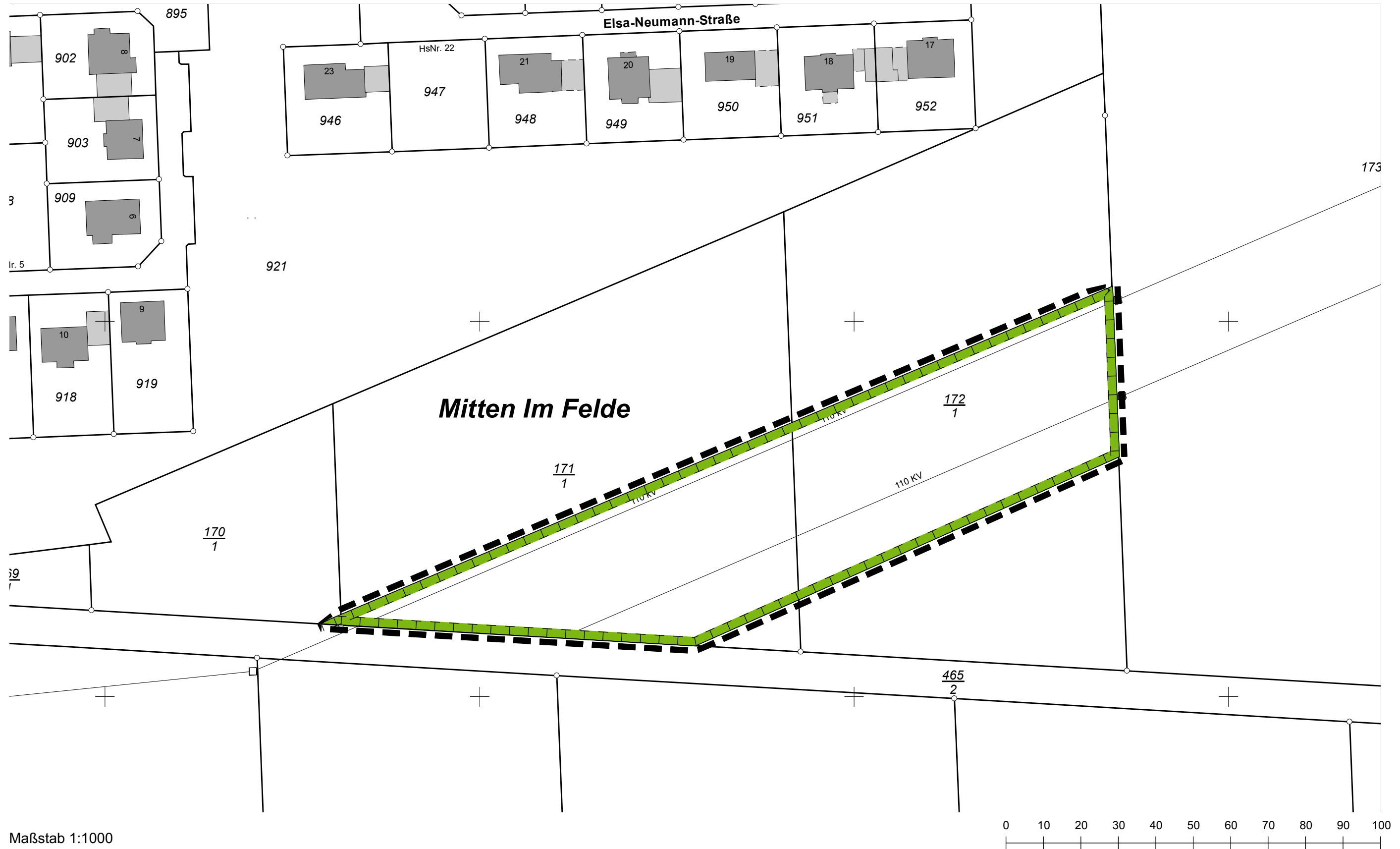
Art der baulichen Nutzung		Sonstige Festsetzungen	
GE	Gewerbegebiet		Grenze des Geltungsbereiches
SO	Sondergebiet Einzelhandel		Nutzungsabgrenzung
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung			Flächen für Stellplätze
			Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
			Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
			Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Hinweise	
	Baugrenze		Hinweise auf textliche Festsetzung
	Baulinie		
Öffentliche Verkehrsflächen			Maßangaben in Metern
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"		Oberkante Terrain der Planung
Öffentliche Grünflächen		Bestandsangaben	
	Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"		Hauptgebäude
Maßnahmen für Natur und Landschaft			Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude
	Pflanzung einzelner Bäume		Flurstücksgrenze
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		vorhandene Geschosszahl
			Flurstücksnummern
			Höhenangaben über NN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



Maßstab 1:1000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete Einzelhandel

- 1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 1 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.405 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche,
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 2 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche.

- 1.3 Als Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen.

Nicht zu der Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe (Mall).

2. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke,
- Parkhäuser.

Im Gewerbegebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Höhendefinition

Gesamtgebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der Gebäude ist die Höhenlage über Normalnull (ü.NN).

3. Technische Anlagen

Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sichergestellt ist, dass sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze und Müllstandorte.

Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III und Verkehrshinweisschilder.

3. Baulinien

Von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien kann im Bereich von Treppenhäusern vorgegraben sowie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zurückgewichen werden.

Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40-60 cm zu verwenden. Je 1 lfm Fassade ist eine Pflanze zu setzen.

- 1.5 In den Sondergebieten sind mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrüneten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

2. Ausführung der Begrünung

- 2.1 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der der Ingebrauchnahme der Anlagen und Gebäude folgenden Pflanzperiode fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die natürliche Kronenentwicklung der als Hochstamm gepflanzten Bäume ist auf Dauer zu erhalten. Ein Rückschnitt darf allenfalls fachgerecht zum Erhalt der Verkehrssicherheit und zur erforderlichen Baumpflege erfolgen.

- 2.3 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

- 2.4 Für Gehölzanpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Heister: mindestens 2 x verpflanzte, 150 bis 200 cm Höhe,
 - Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

- 1.1 Auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage oder in die Nebenflächen der Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu integrieren. Für die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mind. 1,80 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig.

- 1.2 Die mit [1] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Fläche sind flächendeckend mit Bodendeckern, Höhe mindestens 0,5 m, zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Innerhalb der Fläche sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten vier einheimische mittelkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm zu pflanzen.

- 1.3 Die mit [2] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Fläche ist flächendeckend zu begrünen. Hierbei sind je 100 m² Pflanzfläche ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, 15 Heister und 80 Sträucher zu pflanzen.

- 1.4 Auf der mit [A], [B], [C] in den zeichnerischen Festsetzungen beschriebenen Strecke sind zur vollflächigen Begrünung der Fassade der Parkpalette auf einer Tiefe von 1,0 m vor der Fassade Schling- und/oder Kletterpflanzen zu pflanzen. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Geißblatt-Arten, Knöterich, Waldrebe-Arten) zu verwenden.

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

1. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf folgenden Flächen festgesetzt:
- Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“, Teile der Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 in der Gemarkung Rautheim, Flur „Mitten im Felde“, mit einer Größe von 8000 m².

Geltungsbereich B

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A2 (Poolfläche) des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“ sind Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen über Sukzession zu entwickeln.

2. Im Plangebiet sind als Ausgleich für den Entfall der Habitate für die betroffenen Arten folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Installation von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gehölzen.
- Installation von Nisthilfen für Fledermäuse an Fassaden, je Gebäude eine Nisthilfe.

Die Auswahl der Nisthilfen sowie die Lage an den Gebäuden und Gehölzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

- Die Begrünung der privaten Flächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A IV und A V dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf den privaten Bauflächen aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden.

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

- Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz
 - Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit der zeichnerisch festgesetzten Gesamthöhe zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und mit einheimischen Gehölzen (Wilder Wein, Efeu) im Pflanzabstand von 1,0 m zu begrünen.
 - Die Schalldämmung DL_r der Anlage muss mindestens der Gruppe B 3 (> 24 dB) und die Absorptionseigenschaften mindestens der Gruppe A 2 (Schallabsorption $DL_a = 4-7$ dB) der Anforderungen gemäß den ZTV-LSW 06 entsprechen.
- Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz
 - Im Sondergebiet SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-/Konferenzräume) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
 - Von den Festsetzungen unter 2.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VIII Sonstige Festsetzungen

Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße – Südost“, HA 132.

II Dächer

- Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbeanlagen

- Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.
- Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegendem Licht (z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel-, und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.
- Im Gewerbegebiet GE ist je gewerblicher Nutzungseinheit ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von $0,25 \text{ m}^2$ (DIN A2) nicht überschreitet und als Bestandteil einer Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang angebracht wird. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren

ren Fläche liegen.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

2. Entwässerung

Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Dabei sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

3. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

4. Schall

4.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

4.2 Nachweis im Einzelfall:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,3$ und für die meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 2$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt im 1. Obergeschoss.

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 Lärm-minderungsmaßnahmen vorzunehmen.

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

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

4.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	26
6	Gesamtabwägung	41
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	42
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	43
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	43

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 10. Januar 2017 -

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 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

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 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

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 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche resultiert aus der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Druckerei und Redaktion der Braunschweiger Zeitung.

Der Bebauungsplan mit den beabsichtigten Planungszielen lässt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 107. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des geplanten Baugebiets geschaffen. Mit dieser Änderung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes entlang der Hamburger Straße gilt derzeit der Bebauungsplan HA 117 Hamburger Straße-Süd von 2004, der auf einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße eine private Grünfläche festsetzt sowie im nördlichen Bereich des Streifens Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich darstellt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte wird der Bereich zwischen der Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant.

Die Stadt Braunschweig hat im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter bzw. für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens, dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens und zur parallelen Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplanes HA 113, Mittelweg Südwest. Dies wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Der Entwicklung des Vollsortimenters und der bestandserhaltenden Büronutzung soll nun mit diesem Bebauungsplan die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung gegeben werden, um eine geordnete und den Zielformulierungen entsprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben ein bedeutender und positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

4 Umweltbericht

4.1 Präambel

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

4.2 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude der Druckerei wurde bereits abgerissen, die Verkehrs- und Grünflächen werden entfernt und es werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Die vorhandenen Gehölze werden größtenteils entfernt.

Bei der Stellplatzanlage (Parkplatz) sowie dem großflächigen Einzelhandel handelt es sich nach den Punkten 18.4 und 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 des UVPGs um Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wäre. Es wird jedoch gemäß § 17 UVPG auf eine separate Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet, da für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet wurde, der zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

4.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des durch die neuen Wohngebiete Nördliches Ringgebiet und Mittelweg in unmittelbarer Nähe wachsenden Nahversorgungsbedarfes und der bereits dort aus der vorangegangenen Nutzung etablierten Gewerbenutzung eignet sich das Gelände in hervorragender Weise für die geplanten Gewerbe- und Versorgungsnutzungen. Daher wurden Ansätze anderer Planungsmöglichkeiten nicht verfolgt.

4.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas, 1998
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept Stadt Braunschweig (2008)
- Einzelhandelsgutachten, CIMA, 2015
- Verkehrsgutachten, WVI, 2015
- Schalltechnische Untersuchung, GeräuscheRechner, 2016
- Biotoptypenkartierung, LaReG, 2015
- Faunistische Kartierung, LaReG, 2015
- Grünordnerischer Fachbeitrag, LaReG, 2017

Die Beurteilung des Bebauungsplanes i. S. der Eingriffsregelung bezieht sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild (hier auch i. S. von Ortsbild) und erfolgt nach den Regelungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 1 BNatSchG).

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Umweltbelange sollen insbesondere unter Auswertung der vorliegenden bzw. geplanten Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet werden. Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung ist eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sog. Osnabrücker Modells vorgesehen. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass bei dem Vergleich zwischen den Wertigkeiten von Bestand und Planung einerseits beim Bestand neben dem Zustand vor Ort von der nach dem aktuellen Planungsrecht zulässigen Versiegelung und andererseits bei der Planung von dem baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad nach diesem Bebauungsplan auszugehen ist

Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf Basis der verfügbaren Daten werden anschließend im Umweltbericht dargestellt.

4.6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.6.1 Mensch

Bestand und Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung, welches für die Öffentlichkeit nur teilweise im südlichen Bereich des Gehweges zugänglich ist. Auf dem Gelände befinden sich Büro- bzw. gewerblich genutzte Gebäude sowie das bereits zurückgebaute der ehemaligen Druckerei, Verkehrsflächen, die teilweise von Gehölzbeständen überstellt sind, und größere Gehölzbestände mit parkähnlichem Charakter.

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

Naherholung

Das Plangebiet, welches nicht öffentlich zugänglich ist, hat keinen Wert für die Erholung. Südlich verläuft ein öffentlicher Weg mit geringem Wert für die Erholung. Am nördlichen Rand befinden sich Gleisanlagen, welche zwar öffentlich zugänglich sind, aber keinen Wert für die Erholung darstellt.

Lärm

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet des Ringgleises mit begleitender Güterzugstrecke (Heizkraftwerk) und geplanter sogenannter Campus-Bahn an, im Osten und Süden eine zum kleinen Teil bestehende und zum großen Teil derzeit in Planung befindliche Wohnbebauung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (Mittelweg Südwest – HA 113). Auf der Hamburger Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn.

Das Plangebiet soll im südlichen Teil als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehr der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße lärmvorbelastet; weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gehen von den Schienenwegen aus.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Dienstleistungsgewerbe/ Büronutzungen) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten (P17/14) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HA132 „Hamburger Straße - Südost“ in Braunschweig, v. 10.11.2015; GeräuscheRechner). Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig als Sondergebiet Einzelhandel (SO) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Maßnahmen 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 Sonder- und 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)
SO	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
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, Bodendämpfung $G = 0,3$ (gering absorbierend) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 der DIN ISO 9613-2. 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 $C_0 = 2$ dB berücksichtigt. Für die Immissionsaufpunkte wird eine Immissionspunkthöhe von 3 m für den Erdgeschossbereich und 2,8 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2025, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum in Rede stehenden Bebauungsplan HA 132 (WVI, Okt. 2015) ermittelt wurden. Als immissionsrelevante Straßen wurden dabei nachfolgende Straßenzüge berücksichtigt:

- Hamburger Straße (B 1),
- Rebenring/ Wendenring (B 4),
- Mittelweg und
- Ludwigstraße

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Straßenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)*1) in dB(A)		Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	40 - 68	32 - 60
	1. OG			41 - 68	33 - 60
	2. OG			47 - 68	39 - 60
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 3 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschimmissionen von der Hamburger Straße pegelbestimmend, entsprechend beschränken sich die Überschreitungen auf einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

Schienenverkehrslärm

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

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 (1990) unter Verzicht auf die Berücksichtigung des Schienenbonus'. Nachfolgender Schienenverkehr wurde schalltechnisch berücksichtigt:

- 2 Straßenbahnlinien (M1, M2) auf der Hamburger Straße (Bestand),
- „Campus-Bahn“ entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Planung),
- Güterzugtrasse der BSIENERGY bzw. des Heizkraftwerkes entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Bestand).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Schienenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung bezogen auf die Bauflächen gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)* ¹⁾ in dB(A)		Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	38 - 64	30 - 57
	1. OG			40 - 64	32 - 57
	2. OG			43 - 64	34 - 56
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Schienenverkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet bezogen auf die überbaubaren Flächen die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um mind. 1 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.
- Dabei treten die höchsten Beurteilungspegel im nördlichen Bereich des Plangebiets auf; hier ist der Betrieb der geplanten Stadtbahn ('Campus-Bahn') pegelbestimmend.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

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

Die Güterzugtrasse ist Bestand, so dass sich diesbezüglich keine anderen als die bisherigen Immissionen ergeben. Des Weiteren wirkt sich der anteilige Schienenverkehr aus dem Plangebiet lediglich auf die nördlich zur Trasse gelegenen Bereiche aus.

Bei Umsetzung der Planung „Campus-Bahn“ ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach

16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird sowie ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Gewerbelärm

- a) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Gewerbebetriebe im Untersuchungsraum befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Zum Teil befinden sie sich in festgesetzten Gewerbegebieten (GE) bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe). Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden konservative Annahmen in Form von gebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen:

Gebiet	Zeitraum		Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ²
GE	Tagzeit	6.00-22.00	60
	Nachtzeit	22.00-6.00	45
GEe	Tagzeit	6.00-22.00	58
	Nachtzeit	22.00-6.00	43
HKW (Heizkraftwerk)	Tagzeit	6.00-22.00	65
	Nachtzeit	22.00-6.00	50

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Anlagenbetrieb erfolgt frequenzunabhängig nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung einer mittleren Quellpunkthöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m GOK für das Heizkraftwerk.

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)*1) in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	50	31 - 60	15 - 41
	1. OG			38 - 61	20 - 42
	2. OG			38 - 61	20 - 42
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Gewerbelärmimmissionen werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschimmissionen vom Heizkraftwerk pegelbestimmend, entsprechend treten die höchsten Beurteilungspegel im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auf.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

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

Im SO-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines oberen Bürogeschosses und ein Discounter vorgesehen. Im GE-Gebiet wird das Bürogebäude erhalten und um eine Parkpalette mit 5 Ebenen ergänzt.

Entsprechend handelt es sich im Wesentlichen um folgende immissionsrelevante Emittenten:

- Vollsortimenter und Discounter:
 - Stellplätze
 - Anlieferverkehr und Ladezonen
 - Haustechnische Anlagen (insbesondere RLT-Anlagen und Containerdienste)
 - Nutzung der Einkaufswagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Parkpalette
 - An- und Abfahrten

Vollsortimenter:

Der geplante Vollsortimenter (E-Center) mit Shops, Gastronomie und Café soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 06.30 - 21.45 Uhr vorgesehen; entsprechend beschränken sich die Betriebsaktivitäten (einschließlich des Lieferverkehrs) auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen und die Anlieferung (inkl. Containerdienste) jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war die Planung der notwendigen haustechnischen Anlagen noch nicht bekannt, daher wurde die schalltechnische Untersuchung unter der Annahme vorgenommen, dass es sich bei den maßgeblichen Anlagen (Raumluftechnische Anlagen, Kälte- und Klimageräte) typischerweise um Anlagen nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) handelt. Dies vorausgesetzt ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sie nicht immissionsrelevant sind, insbesondere dann, wenn sie gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auf der abgewandten Gebäudefassade errichtet werden.

Der Anlieferhof ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und die Ladebrücke teilüberdacht.

Die Gastronomie und das Café sind mit Freisitzflächen vorgesehen, durch deren Nutzung es zu Geräuschen im Außenbereich kommen kann. Da die Öffnungszeiten nur für den Tagzeitraum vorgesehen sind und sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, wird auf eine weitere Betrachtung verzichtet.

Discounter:

Der geplante Discounter (Aldi-Markt) soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden – in diesem Zuge soll der aktuelle Standort Mittelweg 3 aufgegeben werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 08.00 – 20.00 Uhr vorgesehen; unter Berücksichtigung von Anlieferzeiten beschränken sich die Betriebsaktivitäten ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen, die Anlieferung (inkl. Containerdienste) und die haustechnischen Anlagen jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Die Anlieferzone ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und teilüberdacht sowie einschließlich des Container- und Pressenplatzes südlich gegenüber der geplanten Wohnbebauung durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Lärmschutzwand mit rd. 55 m Gesamtlänge und 2,5 m Höhe wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt.

Die haustechnischen Anlagen sind südlich der Anlieferzone im Bereich des Containerplatzes vorgesehen, um den abschirmenden Effekt durch die Absenkung und die Lärmschutzwand auszunutzen. Im Nachtbetrieb werden die Anlagen in einem um 7 dB(A) schallreduzierten Betriebsmodus betrieben.

Stellplatzanlage:

Es ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 310 Pkw-Stellplätzen vorgesehen, die für den gesamten Einzelhandelsstandort ausgelegt ist. Hierzu eine zentrale Zu- und Abfahrt im Nordwesten des Betriebsgrundstücks an der Hamburger Straße geplant.

Zur Berücksichtigung der Wechselraten bzw. Bewegungshäufigkeiten wurden im Schallgutachten die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung unter Beachtung von projektbezogenen Angaben zum Verkehrsaufkommen herangezogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Kunden zum Teil jeweils beide Einzelhandelsgeschäfte aufsuchen.

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen wurde das getrennte Verfahren der aktuellen Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt angewandt; die Studie hat sich als allgemein anerkanntes Verfahren etabliert.

Büro-/ Verwaltungsgebäude mit Parkpalette:

Die bestehende Büronutzung im Plangebiet soll erhalten werden. Als immissionsrelevante Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes sind der Betrieb der östlich des Bürogebäudes geplanten Parkpalette sowie die An-/ Abfahrt zu erfassen. Die Parkpalette ist mit 5 Ebenen vorgesehen und soll natürlich belüftet werden.

Ergebnis Gewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes:

Für die schalltechnische Bewertung von Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm ist die Gesamtbelastung die sich aus Vor- und Zusatzbelastung ergibt maßgeblich. Die Zusatzbelastung gilt gemäß TA Lärm als nicht relevant („Irrelevanz-Kriterium“), wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Allein unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch die gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet wird nicht an allen relevanten Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das „Irrelevanz-Kriterium“ erfüllt. Entsprechend wurde im Schallgutachten ergänzend die Gesamtbelastung (Zusatzbelastung zzgl. aller relevanten Bestandsanlagen/ -betriebe der Umgebung) untersucht.

Die Immissionssituation außerhalb des Plangebiets stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung sowie der Lärmschutzwand gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 und der TA Lärm für die kritische Immissionshöhe (1. OG) wie folgt dar:

Immissionsort	Nr.	Orientierungswert (OW) ^{*1)} bzw. Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)		
				Gesamtbelastung		Zusatzbelastung ^{*2)}
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr
Hamburger Straße	273c	60	45	49	30	47
	273	60	45	55	34	53
	18	60	45	49	34	40
	282	60	45	50	34	43
Plangebiet HA113	-	55	40	55	33	54
	-	55	40	53	33	52
	-	55	40	54	38	52
	-	55	40	51	32	48
	-	55	40	53	29	52
	-	55	40	53	34	49
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ *2) Da nachts keine immissionsrelevanten Betriebstätigkeiten vorgesehen sind, entfällt eine schalltechnische Bewertung der Zusatzbelastung für den Nacht-Beurteilungszeitraum.						

Es ist festzustellen:

- Durch die Gesamt-Gewerbelärmimmissionen werden außerhalb des Plangebiets die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zur Tagzeit mindestens eingehalten und meist unterschritten und zur Nachtzeit um mindestens 2 dB(A) unterschritten.
- Dabei werden an allen Bestandsgebäuden die Orientierungs- und Richtwerte unterschritten.
- Aber auch im geplanten Wohngebiet HA 113 sind unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Teilüberdachung Ladezonen, Absenkung Ladebereiche und Lärmschutzwand, ...) Lärmkonflikte auszuschließen.

Des Weiteren sind auch Richtwertüberschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten auszuschließen.

Lärmpegelbereiche (LPB)

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen 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 Geschosshöhe von 5,8 m (1. OG) bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Gewerbe-/ Anlagenlärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. 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 Straßenverkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgte 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. 60 dB(A) bis 74 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis V. Dabei ergibt sich der LPB V benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY (Heizkraftwerk) und der „Campus-Bahn“. Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen.

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs - im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten

Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.5).

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden große Teile der Gebäude und Flächen brachfallen, da sie nicht mehr genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird die Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die Grünanlagen werden bis auf vier Bäume im südwestlichen Bereich entfernt. Auf diesen Flächen werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen sind Lärmkonflikte auszuschließen.

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

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

4.6.2 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung: Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Das Hauptgebäude aus charakteristischem Backstein bildete ein Ensemble mit den vorgelagerten Grünflächen, das von der Hamburger Straße aus erlebbar ist. Nördlich grenzen Gleisanlagen an das Baugebiet. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünflächen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Stellplatzanlagen, das Gebäude der ehemaligen Druckerei und weitere raumgreifende Gebäude.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden die nicht mehr genutzten Gebäude und Flächen brach fallen. Der parkähnliche Charakter würde Spontanvegetation weichen und einen ungeordneten Eindruck ergeben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude der Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Der zwar nur visuell wahrnehmbare parkähnliche Charakter des Geländes mit einem charakteristischen Gebäude vor allem an der Hamburger Straße geht verloren und wird durch Stellplatzanlagen und Gebäude ersetzt. Hier ist keine Kompensation möglich. Zur Verringerung der Eingriffsfolgen werden

innerhalb der Stellplatzflächen Grünanlagen mit Bäumen und Sträuchern angelegt.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Landschaft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen im Bereich des Ortsbildes minimiert werden können.

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

4.6.3 Tiere, Pflanzen

Bestand und Bewertung: Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünflächen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Stellplatzanlagen, das Gebäude der ehemaligen Druckerei und weitere raumgreifende Gebäude.

Fledermäuse

Im Zuge der vorgenommenen Kartierungen wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) nachgewiesen.

Teile des Untersuchungsgebietes Hamburger Straße Südost stellen regelmäßig genutzte Jagdgebiete für die Zwergfledermaus dar. Der Große Abendsegler nutzt den Bereich nicht zur Jagd, sondern wurde lediglich auf Transferflügen bestätigt. Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2014 wurden keine Sommerquartiere festgestellt. Ausgeprägte Höhlenbäume sind nicht vorhanden, Sommerquartiere von Einzeltieren in den Gehölzbeständen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude der Braunschweiger Zeitung stellen potentielle Sommer- und Winterquartiere für u.a. die Zwergfledermaus dar.

Vögel

In dem Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen die drei Arten Girlitz, Star und Turmfalke auf der Vorwarnliste stehen. Girlitz und Star wurden einmalig zur artspezifischen Brutzeit im Gebiet festgestellt. Der Turmfalke nutzt die Freiflächen zur Nahrungssuche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gemäß den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine ausgewiesenen Naturdenkmale gemäß § 21 NAGBNatSchG.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden das Gebiet brach fallen und würden weitergehenden Lebensraum für die o.g. Tierarten bilden. Der parkähnliche Charakter würde Spontanvegetation weichen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude und Verkehrsflächen abgerissen und die Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Artenschutzkonflikte können vermieden werden, wenn die Entfernung von Bäumen und der Abriss Gebäudes außerhalb der Vogel-Brutzeit durchgeführt werden und die anschließenden Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit begonnen werden.

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

Die **Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.6.4 Boden

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Druckerei der Braunschweiger Zeitung mit teilweise parkähnlichem Charakter. Im Planbereich liegen weichselzeitliche Talsande vor. Darauf hat sich als natürlicher Bodentyp eine Gley-Braunerde gebildet. In weiten Teilen ist der Bereich stark anthropogen beeinflusst bzw. großteils versiegelt.

Ein Boden- und Altlastengutachten liegt vor. Danach ist nicht im nennenswerten Umfang mit Schadstoffen zu rechnen. Lediglich im Gleisbereich im Norden ist bei Aushub mit so starken Belastungen zu rechnen, dass der Boden nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Die vorgefundenen Belastungen lassen die geplante Nutzung zu.

Im gesamten Geltungsbereich ist der Boden für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet.

Kampfmittel:

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Nach der kriegshistorischen Karte der Stadt Braunschweig wurden im Planungsbereich Gebäude zerstört bzw. beschädigt durch Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg. Zu demselben Ergebnis kommt auch die im Auftrag der Stadt Braunschweig von der Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführten orientierenden Auswertung von 2565 Luftbildern.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Die Flächen des Plangebiets sind durch Parkplätze und Gebäude überwiegend versiegelt. In den nicht versiegelten Bereichen kann es durch die Nutzungsaufgabe zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Im Übrigen bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die Planung wird das bestehende Gebäude mit den Verkehrsflächen abgerissen und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Der übrige Bestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden auf der Fläche neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet.

Infolge der Versiegelung durch große Stellplatzbereiche kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Auf externen Flächen sind zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass die erheblichen Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen in geringem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **mittlerer Erheblichkeit**.

4.6.5 Wasser

Bestand und Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a und ist als mäßig zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation des Schutzgutes Wasser unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Über die bauliche Ausbildung von Rigolen wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt. Eine Vermeidungsmöglichkeit besteht in der Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen.

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

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.6.6 Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom maritimen Klima im Westen und kontinentalem Klima im Osten mit einer mittleren Temperatur von 17,5 °C im Juli und 0,2 °C im Januar. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,2 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 599 mm. Im langjährigen Mittel überwiegen in Braunschweig Winde aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) werden die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebiets als Innenstadtklima eingestuft. Aufgrund des geringen Geländereiefs stellen sich keine markanten Kaltlufteinflüsse ein. Charakteristisch für Innenstadtklimate sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zugerscheinungen. Bioklimatisch wird das Innenstadtklima als belastend eingestuft.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, in der Reiherstraße 3 nordwestlich des festgesetzten Gewerbegebietes, liegt das Heizkraftwerk Mitte der Braunschweiger Versorgungs AG als ein Betrieb, der im Sinne der Störfallverordnung zu betrachten ist. In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig auf die Störfallthematik und auf die entsprechende Würdigung des § 50 BImSchG sowie des Leitfadens KAS-18 verwiesen. Maßgeblich hierbei ist die Ammoniak (NH₃)-Anlage des HKW Mitte.

In diesem Zusammenhang zeigt der Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Umsetzung des § 50 BImSchG“ – Abstandsempfehlungen für Bereich ohne Detailkenntnisse auf.

Der Leitfaden zeigt für den Störfall Ammoniak, der hier zur Betrachtung kommt, die Abstandsklasse II mit einem Abstand vom 500 m vom Ort des potentiellen Störfalls im nordwestlichen Bereich des Heizkraftwerkes zu einer schutzwürdigen Nutzung auf. Von diesem Abstand ausgehend, liegt eine ca. 1.500 m² große Fläche im Nordwesten des Plangebietes im Einflussbereich eines 500 m –Radius um das Heizkraftwerk. Berücksichtigt man die konkrete Abstandsangabe von 400 m für den Störfall Ammoniak, so liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb des Einflussbereiches.

Diese Abstandsempfehlungen beziehen sich auf schutzwürdige Nutzungen nach § 50 (1) BImSchG. Dies sind „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder

besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.“ Sowohl das hier festgesetzte Gewerbegebiet mit seinen überwiegenden Büronutzungen als auch die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entsprechen nach Punkt 2.1.2 a) des Leitfadens KAS-18 einem schutzwürdigen Gebiet, liegen allerdings nicht im 400 m – Einflussbereich des konkreten Störfalls.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation der Schutzgüter Klima und Luft unverändert erhalten. Die stadtklimatische Situation bleibt bestehen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung mit einer Verringerung der Verdunstungsrate und Veränderung des Kleinklimas zu rechnen. Durch die zusätzlich überbaubaren Flächen wird der Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöht. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens führt zu negativen kleinklimatischen Effekten wie z. B. einer stärkeren Überwärmung und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf die klimatische Situation sind voraussichtlich als gering einzustufen und mit geeigneten Maßnahmen (bspw. Durchgrünung der Stellplatzflächen, Dachbegrünung) abzumildern. Die Maßnahmen sind aufgrund der schlechten Ist-Situation, auch bei geringen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut, notwendig.

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

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

4.6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Kultur- bzw. Sachgüter i.S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

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 gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **keiner Erheblichkeit**.

4.7 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. Auswirkungen können aufgrund dieser Verkettungen gesteigert werden. Aus diesem Grund müssen die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen betrachtet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion in Verbindung mit der Beeinträchtigung der örtlichen Wasserhaushaltsfunktion sowie der klimatischen Ausgleichsflächen und zum Verlust von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt führt.

Darüber hinaus sind erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar.

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

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

Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

In Kap. 4.6 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend sind dabei der Verlust von Vegetationsbeständen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Lebensraum für z. T. seltene und geschützte Tierarten sowie die Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Dabei ist dem Vermeidungsgebot oberste Priorität einzuräumen. Dieses muss berücksichtigt werden, auch wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Großteil der geplanten Versiegelung nach §34, d.h. ohne die

Pflicht zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter, zulässig sind. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

- Versickerung des nicht verunreinigten Regenwassers
- Vorbehandlung des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers nach den Vorgaben des Merkblattes M 153 der DWA vor der Versickerung.
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser.
- Die Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Fledermäuse, Vögel und Amphibien.
- Erhalt von Gehölz- und Baumbestand in Teilbereichen.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna.
- Festsetzung einer Dachbegrünung von mindestens 60% in den Sondergebieten SO 1 und SO 2.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna und das Stadtklima.
- Rodung der Stubben / Wurzelstöcke und Entfernung des Oberbodens ab dem späten Frühjahr.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Amphibien.
- Durchgrünung der Stellplatzflächen.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für das Stadtklima.

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt, durch die Schaffung eines ansprechenden Ortsumfeldes und durch den teilweisen Erhalt von Gehölzbeständen positiv auf den Menschen und zur Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Tiere aus.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages durchgeführte Bilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 2009 kommt zu einer Bewertung des Bestandes von 12.628 Werteinheiten und einer Wertigkeit der Planung von 7.710 Werteinheiten. Die resultierende Differenz von 4.918 Werteinheiten wird durch die Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen über Sukzession auf der Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Rosalies-Süd“ der Stadt Braunschweig ausgeglichen.

c) Beurteilung des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Lebensraumverlust stehen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den internen Flächen gegenüber.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen steht hier die Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten durch projektierte Rigolen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und eine allgemein positive Wirkung der externen Maßnahmen auch auf den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes können im Sinne der Eingriffsregelung durch ergänzende Neupflanzungen minimiert werden.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben als ausgeglichen einzustufen.

Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen durch Verlust von teilweise eingeschränkten Erholungswerten durch das Landschaftserleben werden die Wegebeziehung sowie vier Bäume in deren südwestlichem Bereich erhalten, die das Plangebiet nach Süden begrenzt und die Hamburger Straße mit dem neuen Wohngebiet verbindet.

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

Sofern die oberen Auffüllungen aus Recycling-Material separiert werden, sind diese Materialien vor einer weiteren Verwertung nach den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003) chemisch analytisch zu untersuchen. Wenn Bodenmaterial mit Verunreinigungen festgestellt wird, unterliegen diese Materialien nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

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 zu entsorgen.

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

Durch die Anordnung der Nutzungen in einem kompakten Baukörper wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

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

Durch das Vorhaben soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden um insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Hierzu gehören insbesondere folgende Maßnahmen: Für die externe Ausgleichsflächen soll durch eine Kontrolle im Anschluss an die Durchführung der Maßnahmen deren Erfolg im Hinblick auf die angestrebte Biotopqualität

für bestimmte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert bzw. weitere Pflegehinweise aufgezeigt werden.

4.10 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude und die Verkehrsflächen werden zurückgebaut und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet.

Negative Umweltauswirkungen können durch modifizierende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung in gewissem Maße verringert und vermieden werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden entstehen dennoch mittlere Beeinträchtigungen durch Bebauung/ Versiegelung, die durch Ausgleichsmaßnahmen in dem Plangebiet und auf den externen Flächen ausgeglichen werden.

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

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

5 Begründung der Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Das Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebener Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arrondiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet gliedert sich in einen nördlichen Gewerbebereich und einen südlichen Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zur Nahversorgung. Diese werden entsprechen ihrer Nutzung als Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO Einzelhandel festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 3.405 m²

Im Sondergebiet SO 2 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 1.000 m²

Hierbei wird für die Definition der Verkaufsfläche das Gutachten der CIMA vom Mai 2015 zugrunde gelegt, die alle Flächen einschließt, die vom Kunden zum Zwecke des Kaufes betreten werden können; auch diejenigen, die aus hygienischen Gründen vom Kunden nicht betreten werden, in denen jedoch Ware ausliegt oder verpackt wird (Käse- und Wursttheke bspw.). Nicht zur Verkaufsfläche hinzugerechnet sind die Gastronomiebereiche im Inneren des Vollsortimenters und in der Konzessionärszone sowie Windfang und Mall. Die von der CIMA erstellte gutachterliche Stellungnahme kommt im Bereich ihrer Wirkungsanalyse zu dem Schluss, dass mit den im Gutachten zugrunde gelegten Verkaufsflächen von:

Discounter	1.000 m ²	Gesamtverkaufsfläche
	(750 m ² Verlagerung, 250 m ² neu)	
Vollsortimenter	3.405 m ²	Gesamtverkaufsfläche, hiervon:
Vollsortimenter	3.135 m ²	
Konzessionäre	270 m ²	

die zu erwartenden Umsatzverlagerungen den im Gutachten genannten und von der Rechtsprechung zur Orientierung formulierten „Abstimmungsschwellenwert“ einer Umsatzverteilung von 10% für die Verträglichkeit von

Neuansiedlungen einhalten. Hierbei wird die Verkaufsfläche des Discounters (750 m²) in der Verlagerung vom Mittelweg zum neuen Standort im Geltungsbereich berücksichtigt. Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße liegt in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren bei 0,5 Mio. €, in der Branche der Drogerieartikel bei 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 10,0 % bzw. 9,5 %. Die Umsatzumverteilungen liegen aus Sicht der CIMA in einer akzeptablen Höhe. Die positiven Synergieeffekte - Steigerung der Kaufkraftbindung, Steigerung der Kaufkraftzuflüsse, Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Wohngebiete Mittelweg und Nördliches Ringgebiet etc. - für den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches werden eindeutig überwiegen. Das Plangebiet selbst liegt nach der aktuellen Änderung des Einzelhandelskonzeptes nunmehr innerhalb Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet.

Der Einfluss auf die weiter entfernt liegenden untersuchten Einzelhandelslagen liegt deutlich unterhalb der 10%. Dort kann die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Die den Vollsortimenter ergänzenden Flächen von:

Gastronomie 1.1	300 m ²	beim Eingang zur Mall, an Vollsortimenter anschliessend
Gastronomie 1.2	65 m ²	Plattform für Sonderveranstaltungen über Gastronomie 1.1 gelegen
Gastronomie 2	85 m ²	Konzessionärsflächen (Back-Café)
Mall, Windfang	330 m ²	
Nutzfläche OG	630 m ²	Büronutzung

wurden hierbei wie erwähnt nicht zu den Verkaufsflächen gezählt. Es soll vertraglich sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen keinerlei Waren ausgestellt und zum Verkauf angeboten werden.

Der Lebensmittelanteil wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils mit mindestens 70% festgesetzt, um die im Ansatz des CIMA-Gutachtens gemachten Annahmen zur Umsatzerwartung (ca. 2.765 m² neue Verkaufsflächen für Lebensmittel und Reformwaren im aperiodischen Bedarfsbereich entsprechen ca. 84% der neuen Verkaufsfläche) zu berücksichtigen und gleichzeitig eine notwendige Mindestgröße zu definieren, ohne eine gewisse Variabilität auszuschließen.

Diesen Zielvorstellungen entsprechen die für dieses Vorhaben gemachten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung.

Der nördliche Bereich wird in seinem derzeitigen Status als Gewerbegebiet gesichert und mit den möglichen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke sowie Parkhäuser festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden ist, sollen in dem Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Auch werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen dem städtebaulichen Ziel entgegen, einen qualitätsvollen Einzelhandels- und Gewerbestandort zu schaffen. Zudem könnte sich eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben nicht nur nachteilig auf den Plangebiet, sondern auch auf das angrenzend in Planung befindliche Wohnquartier auswirken, da diese Nutzungen bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) nach sich ziehen können. Eine Entwicklung des Standortes in Richtung Freizeit und Vergnügen ist für diese Bereiche nicht vorgesehen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer die anderen Nutzungen stark störenden Emissionen ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen, da sie an diesem Standort bei den vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig sind.

Um den konkreten Projektbezug beizubehalten, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. So sind Projektänderungen einvernehmlich möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden muss.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 des Gewerbegebietes entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 des Sondergebietes SO Einzelhandel überschreitet die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Hier ist die gemäß § 17(2) BauNVO mögliche Überschreitung städtebaulich erforderlich, da die beabsichtigte Nutzung zur Qualitätsteigerung der Versorgungsfunktion des Gebietes mit einem hohen Stellplatzbedarf einhergeht. Dieser ist am Ort der Nutzung städtebaulich erforderlich, um weitergehende Verkehre außerhalb des Plangebietes zu minimieren und das mittelbare

Umfeld von Parksuchverkehren und entsprechenden Emissionen zu entlasten. Die durch das Vorhaben verursachte verkehrliche Belastung wird somit durch die Überschreitung der GRZ am Ort der Verursachung konzentriert.

Negative Einflüsse oder sonstige öffentliche Belange sind durch die Überschreitung nicht zu verzeichnen. Aus diesen genannten Gründen ist die Überschreitung der GRZ im Sondergebiet SO Einzelhandel bis zu einem Wert von 0,9 als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen.

Mit diesen Grundflächenzahlen wird das wertvolle Gut Boden entsprechend der beabsichtigten Nutzung vor dem Hintergrund bereits erschlossener Ressourcen optimal genutzt.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Gesamtgebäudehöhe wird über die Höhe der Attika des neuen Einzelhandelsgebäudes an der Hamburger Straße im Sondergebiet SO 1 mit maximal 84,5 Metern über Normalnull zeichnerisch festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 12,0 m über dem Straßenniveau der Hamburger Straße. Hier ist eine Fixierung der sich entwickelnden Höhe in Relation zur Fassung des Straßenraumes der Hamburger Straße geboten, um die städtebauliche Situation zu definieren und den Straßenraum der Hamburger Straße räumlich zu fassen.

Die Höhe des südöstlichen Baufeldes des Sondergebiets SO 2 Einzelhandel wird maximal mit 79,0 Metern über Normalnull (entsprechend ca. 6,5 m über dem Geländenniveau) definiert, um den Übergang zur östlich anschließenden Wohnbebauung städtebaulich verträglich festzusetzen.

Für das Gewerbegebiet wird die Höhenfestlegung für das Bestandsgebäude über die Vorgabe der maximalen und dem Bestand entsprechenden Fünfgeschossigkeit festgesetzt, um im Falle einer Neubebauung auf die im Gewerbebereich für unterschiedliche Nutzungen mitunter differierenden notwendigen Geschosshöhen reagieren zu können.

Für die geplante Parkpalette wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 88,0 m ü. NN Metern (entsprechend ca. 15,0 m über OK Terrain) fixiert, da mit versetzt angeordneten Parkebenen eine geschossweise Zuordnung von Höhen schwierig ist und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren somit nicht zielführend betrachtet werden könnte. Hier dient die maximale Höhe einer eindeutigen Angabe.

Um die notwendigen technischen Einbauten, bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. realisieren zu können, darf die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch diese Bauteile um maximal 2,0 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben, um im Fassadenbild für den Fußgänger nicht wirksam zu werden.

Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 Einzelhandel sowie des Gewerbegebietes werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Diese orientieren sich an den Ausmaßen des Vorhabens.

5.3.1 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Sondergebiete SO Einzelhandel werden ebenerdig nachgewiesen. Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen möglich, um die Stellplätze in den dafür sinnvollen Bereichen zu bündeln.

Die Stellplätze für das Gewerbegebiet werden in der neu zu errichtenden Parkpalette nachgewiesen.

5.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, um eine geordnete Baumassenentwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der spezifischen Nutzung des Einzelhandels sind die überdachten Abstellanlagen für Einkaufswagen und Fahrräder im Stellplatzbereich, Einfriedungen, Müllstandorte und Mülltonnenstellplätze sowie die im Werbekonzept beschriebenen Werbemaßnahmen hiervon ausgenommen.

5.3.3 Baulinien

Die Baulinien werden dort verwendet, wo die notwendige städtebauliche Setzung der bestehenden und neuen Gebäudekörper fixiert werden muss. Dies ist zum einen der städtebaulich gewünschte Erhalt des Bestandes als Raumkante zwischen Ringgleisweg und dem Plangebiet. Zum anderen ist es die städtebaulich erforderliche Lage der Parkpalette, die im Zusammenspiel mit dem angrenzenden und ebenfalls in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan HA 113 und der angrenzenden Kindertagesstätte die städtebaulich-räumliche Anordnung der Gebäude entlang des Ringgleisweges sicherstellen soll.

Um baukonstruktiv und funktional ertüchtigende Arbeiten am Bestandsgebäude zu ermöglichen, darf von der Baulinie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 Meter zurückgewichen werden. Zudem darf im Bereich der Treppenhäuser vorgesprungen werden, um notwendige Vergrößerungen bzw. Veränderungen von Fluchttreppen etc. zu ermöglichen. Dies ist im Verhältnis der Gebäudemasse und -höhe vertretbar, ohne die intendierte städtebauliche Wirkung zu beeinträchtigen.

5.4 Grünordnung

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts-/ Landschaftsbildes und die Gestaltung des Plangebietes.

Durch die Entwicklung des Standortes kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen. Die in einer Baumkartierung erhobenen und nach Bewertung erhaltenswerten Bäume, werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, erhalten.

Um die geplanten Baukörper sowie die Stellplatz- und Nebenanlagen errichten zu können, sind Baumfällungen und die Überbauung von bisherigen Grünflächen erforderlich. Es handelt sich bei den Fällungen überwiegend um großkronige Laubbäume.

5.4.1 Begrünung privater Grün- und Stellplatzflächen

Die Stellplätze werden gemäß den Standards der Stadt Braunschweig mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für je sechs Stellplätze mindestens ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss. In der Summe wären dies für 309 Stellplätze 52 Bäume. In der Vorhabenplanung sind im Gewerbegebiet 29 geplant, darüber hinaus weitere 49 Bäume in den Sondergebieten innerhalb der Stellplatzanlage und in den dafür festgesetzten Flächen, so dass in der Summe 78 Laubbäume zur Begrünung vorgesehen sind und entsprechend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingehen. Auch hierbei sind ggfs. erhaltene Bäume im Bereich der Stellplätze anzurechnen.

Die Bäume, wie beispielsweise Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire') bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung.

Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Zudem ist bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen die Überstellung mit schattenspendenden Baumkronen zur Minderung der negativen Folgen von versiegelten Flächen von besonderer Bedeutung. Diese Funktion können säulenartige Baumkronen nicht erfüllen, daher sind diese ausgeschlossen.

Es wurden zeichnerisch Flächen festgesetzt, in denen zur Steigerung der grünräumlichen Qualitäten Pflanzungen in bestimmten Mindestmengen und -qualitäten, bezogen jeweils auf 100 m² Fläche, vorgegeben sind.

Dabei können Bäume wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Sträucher, wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'), Zierjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zierjohannisbeere (*Ribes alpinum*) und Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*) verwendet werden.

Die zu verwendenden Pflanzqualitäten bewirken eine schnelle Begrünung des Grundstücks und haben einen guten Anwuchserfolg.

Entlang der Hamburger Straße werden vier mittelkronige Laubbäume zeichnerisch festgesetzt, um ihre genaue Lage für die Gestaltung des Ortsbildes zu fixieren. Dabei werden Winter-Linden (*Tilia cordata*) verwendet. Sie bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung. Städtebauliches Ziel ist die Fassung des Straßenraumes und ein ansprechendes Erscheinungsbild des Grundstücks und seiner Wirkung.

Mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten sind extensiv zu begrünen, um den Verlust von Retentionsraum und der Versiegelung auszugleichen. Hierdurch werden die Niederschlagswässer zurückgehalten. Für die Begrünung können u.a. folgende Arten verwendet werden: Katzenpfötchen (*Antennaria*), Steinwurz (*Jovibarba*), Dachwurz (*Sempervivum*), Perlgras (*Melica*), Fetthenne (*Sedum*) und Immergrün (*Vinca*). Diese Festsetzung soll im Übrigen das Kleinklima begünstigen und zur Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna beitragen.

5.4.2 Ausführung der Begrünung

Die Ausführung der Begrünung wird textlich festgesetzt, um die zum dauerhaften Erhalt notwendigen Mindestanforderungen zu garantieren. Aufgrund eines zeichnerisch erbrachten Nachweises der Realisierungsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl können die Vegetationsflächen der Bäume ausnahmsweise abweichend vom städtischen Standard mit einer Netto-Mindestbreite von 1,8 Metern realisiert werden. Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die textlichen Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang formuliert.

Die Pflanzqualitäten sind für die spätere Ausprägung der Pflanzen entscheidend, daher sind diese Qualitäten unter A IV 2.3 und 2.4 festgesetzt.

Die zeitnahe Pflanzung wird ebenfalls durch die textlichen Festsetzung A IV 2.1 gesichert. Zur Gewährleistung einer möglichst schnellen gestalterischen Wirkung und der nachhaltigen Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes ist eine rasche Fertigstellung der festgesetzten Anpflanzungen notwendig.

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

Zur Sicherung des Artenschutzes und der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnerischen Fachbeitrages ermittelten hierzu notwendigen Anforderungen und Maßnahmen werden diese textlich festgesetzt. So ist zur Sicherung des Ortsbildes eine Baumreihe mit 4 mittelkronigen Bäumen entlang der Hamburger Straße zeichnerisch festgesetzt. Zur räumlich-visuellen Abschirmung des Einzelhandels von der unmittelbar östlich projektierten Wohnbebauung ist die unter 5.4.1 bereits beschriebene und qualitativ festgesetzte Baum-Strauch-Bepflanzung im östlichen Bereich des Sondergebietes SO 2 festgesetzt.

Die zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Defizits erforderliche externe Maßnahme wird auf einer im Bebauungsplan RA27 festgesetzten Poolfläche durchgeführt. Innerhalb des Bebauungsplanes RA27 sind die durchzuführenden Maßnahmen (Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen durch Sukzession) auf dieser ca. 0,8 ha großen Fläche in einem Teilbereich des Flurstückes 172/1 in der Gemarkung Rautheim bereits festgesetzt und auch bilanziert worden. Demnach kann hiermit das im Geltungsbereich A verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen werden, da diese Fläche im RA 27 nicht gebraucht wird.

5.6 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 des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (GeräuscheRechner, Gutachten-Nr. P17/14; 26.08.2016) 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hamburger Straße Südost“, HA 132, ist im südlichen Teil die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil die eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Auswirkungen auf das Plangebiet sind durch den Straßenverkehr der Hamburger Straße sowie durch den Schienenverkehr der Stadtbahn, der Güterzugstrecke des Heizkraftwerkes sowie der geplanten Campus-Bahn zu erwarten.

Des Weiteren befinden sich gewerbliche Nutzungen nördlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen (s. a. Nr. 4.6.6):

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm
- Gewerbelärm

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

5.6.1 Straßenverkehr

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 im Prognosejahr 2025, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind (WVI, Okt. 2015).

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit hohe Geräuschimmissionen im Bereich der pegelbestimmenden Hamburger Straße festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht überschreiten. Die Lärmsituation im Plangebiet ist hinsichtlich „Straßenverkehrslärm“ im Hinblick auf die gesunden Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Bezüglich der von Überschreitungen betroffenen Bereiche sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang der Hamburger Straße bei der geplanten Nutzung des Plangebiets, nicht zielführend. Zudem würde sich eine Lärmschutzwand in diesem Bereich auf das städtebauliche Umfeld und das Stadtbild negativ auswirken, da die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang innerstädtischer Verkehrswege städtebaulich nicht vertretbar ist.

Auch die planerische Maßnahme in Form von Quellabstandsfestsetzungen ist mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Hamburger Straße nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Wiederaufnahme der oberhalb des nördlichen Gewerbegebietes angeordneten Bestandsbebauung. Somit wird straßen- nah eine klare Raumkante geformt. Des Weiteren hätte ein Abrücken der Bebauung von der Hamburger Straße bis zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte Abstände von rd. 20 m zur Folge, so dass damit das Ziel einer effektiven Grundstücksausnutzung eines innerstädtischen Gebietes für gewerbliche Nutzungen nicht umsetzbar gewesen wäre.

Entsprechend wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld der Hamburger Straße zur Sicherstellung gesunder

Arbeitsverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind (s. Nr. 5.6.4 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen“).

5.6.2 Schienenverkehr

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

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind im Plangebiet nur an den nördlichen überbaubaren Flächen zur Nachtzeit Geräuschemissionen festzustellen, die den maßgeblichen Orientierungswert nach DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) überschreiten. In dem betroffenen Bereich (Büro-/ Verwaltungsgebäude und Parkpalette) findet keine schutzbedürftige Nachtnutzung statt, des Weiteren wird im Bebauungsplan betriebsbedingtes Wohnen ausgeschlossen, so dass diese Überschreitungen immissionsschutzrechtlich nicht relevant sind. Somit kann daraus grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die „Campus-Bahn“ pegelbestimmend ist. So sind bei alleiniger Betrachtung der Geräuschemissionen aus dem derzeitigen Schienenverkehr (Straßenbahntrasse Hamburger Straße und Güterzugtrasse der BS|ENERGY bzw. des Heizkraftwerkes) Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens HA 132 gibt es bzgl. der „Campus-Bahn“ lediglich eine grobe Planung ohne weitere Realisierungserkenntnisse. Dennoch wurde die „Campus-Bahn“ schalltechnisch mituntersucht, um für den Bebauungsplan zu gewährleisten und parallel sicherzustellen, dass durch das Planvorhaben eine ggf. später realisierte „Campus-Bahn“ nicht im Vorhinein immissionsschutzrechtlich verhindert wird. Somit ist anzumerken, dass der Bebauungsplan bzgl. der „Campus-Bahn“ im Wesentlichen vorerst eine Betrachtung in der Grünfläche des gleichzeitig in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes HA 113 - parallel zum bestehenden Gütergleis - vornimmt. Somit kann aktuell auch diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Unabhängig davon ist - sollte es im Weiteren zu einer Realisierung der „Campus-Bahn“ kommen - ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen die Immissionssituation gemäß 16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird und infolgedessen ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierbei bietet sich als effektive Schallminderung grundsätzlich quellnaher aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (= LSW) entlang der Gleise an.

5.6.3 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, Bodendämpfung $G = 0,3$ (gering absorbierend) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m für das Heizkraftwerk.

Die Gewerbebetriebe der Umgebung befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden diesen Gewerbeflächen konservativ gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LWA) zugewiesen (vgl. Nr. 4.6.6). Im Ergebnis zeigte sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet bzgl. Gewerbelärm zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden. Somit kann grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst sind die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter und der Erhalt eines bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes mit künftiger Parkpalette vorgesehen. Die Planung dieser Gewerbesituation wird so vorgenommen, dass es zu keinen nachteiligen Geräuschbelastungen im Plangebiet kommt (vgl. Nr. 4.6.6). Entsprechend werden schon in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Betriebstätigkeiten nur im Tagzeitraum – 06.00 bis 22.00 Uhr
- Teilüberdachung der Ladezonen
- Absenkung der Ladebereiche
- Schallreduzierter Nachtbetriebsmodus von haustechnischen Anlagen beim Discounter
- Einsatz von haustechnischen Anlagen beim Vollsortimenter, die typischerweise nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) nicht immissionsrelevant sind
- Geschlossene Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von rd. 55 m und einer Höhe von 2,5 m GOK (entsprechend 76 m üNN) südlich entlang der Lieferzonen und Containerplätze.

Entsprechend sind im Plangebiet darüber hinaus keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich.

Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei muss sichergestellt sein, dass eine ausreichende Wirksamkeit entsprechend den Anforderungen in den ZTV-LSW 06 erreicht wird.

Die Umsetzung der anderen aufgeführten Maßnahmen ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen oder aber - sofern davon abgewichen wird - ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf andere Weise eingehalten werden.

5.6.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB)

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten Gebäude 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 benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY und der „Campus-Bahn“, Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen (vgl. Nr. 4.6).

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
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärm-situation 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 III 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 Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die rückwertig liegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung Büroräume und Konferenzräume an den von der maßgebenden Schallquelle (Hamburger Straße) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Ei-

genabschirmung eine deutliche Pegelminderung an diesen Fassaden zu erzielen. Ergänzend kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen, vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse – ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf.

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 unter Hinweise in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fernwärme:

Im Bereich des neuen Baukörpers entlang der Hamburger Straße verläuft eine zu erhaltende unterirdische Fernwärmeleitung. Zu Wartung und Kontrolle dieser Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der Trasse im Planbereich festgesetzt.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Quartier ist über die unmittelbar im Nordwesten liegende Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße an die M1 und über die ca. 200 m entfernt südwestlich am Kreuzungspunkt Hamburger Straße / Rebenring liegende Haltestelle Hamburger Straße an die Buslinien M19 und M29 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglichen.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die notwendigen Einstellplätze werden für die Einzelhandelsflächen in Sammelbereichen zwischen den Gebäuden und der Hamburger Straße sowie für die nördliche Büronutzung in ebenerdigen Stellplätzen und einer Parkpalette gebündelt.

Eine Kapazitätsbetrachtung der Anbindung der Stellplätze und des Lieferverkehrs an die Hamburger Straße wurde im Rahmen eines gutachterlichen Beitrages im Verfahren angestellt. Für das Grundstück wurde eine tägliche KFZ-Zahl von 4.600 Fahrzeugen als Summe von Quell- und Zielverkehr ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung des vierarmigen lichtsignalgeregelten Ausbaus der Einmündung Reiherstraße auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde der Verkehr leistungsfähig und mit befriedigender Qualität (Qualitätsstufe C) abgewickelt werden kann. Der potentielle Stadtbahnausbau an der Kreuzung Reiherstraße / Zufahrt Grundstück wurde im Gutachten berücksichtigt.

5.8.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Gebiet ist im Norden über das Ringgleis und im Westen über den entlang der Hamburger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg hervorragend an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Braunschweig angebunden. Westlich verläuft entlang der Hamburger Straße ein Fuß- und Radweg; im südlichen Bereich existiert ebenfalls bereits ein Fuß- und Radweg zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg, der als Teil einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der weiteren Planung berücksichtigt und ausgestaltet werden wird. Der Fuß- und Radweg, insbesondere die Verbreiterung, dient vorrangig der Erschließung des Vollsortimenters durch Kunden im Eingangs- sowie durch Mitarbeiter im Personalbereich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des HA 132.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen.

5.9.2 Dächer

Die Dächer sind, in Entsprechung des vorliegenden Entwurfes, als Flachdächer mit einer maximalen und gegebenenfalls baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden, um im Zusammenspiel mit den Höhenfestset-

zungen die intendierten städtebaulichen Gebäudevolumina und –höhen festzulegen.

5.9.3 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher wird Werbung an der Stätte der Leistung grundsätzlich zugelassen.

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen an den öffentlich wirksamen Fassaden der Gebäude sowie in Form von zwei Werbepylonen im Eingangs- und Einfahrtsbereich geplant. Ergänzend sind vier Fahnenmasten an der Hamburger Straße vorgesehen. Diese Werbeanlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, daher werden im Bebauungsplan nur die Grundelemente gesteuert.

Im Gewerbegebiet ist für die gewerblichen Einheiten jeweils ein Namens- oder Firmenschild als Bestandteil einer Sammelanlage möglich, um diese in den Bereichen der Eingänge zu bündeln und somit die betroffenen Flächen unter Berücksichtigung der notwendigen Wirkung für die Bürobesucher zu minimieren.

Der Ausschluss von akustischen Werbeanlagen und Werbeanlagen mit sich tumusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der akustischen und optischen Wirkung vermeiden. Gerade im Bezug zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung würde diese Art der Werbung störend wirken. Zudem würde neben der Wohnruhe auch die Verkehrssicherheit gefährdet. Die aufgezählten Anlagentypen sollen nur als Beispiel dienen. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Sie ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

Die Müll- und Wertstoffcontainer des Einzelhandels befinden sich in den Bereichen der Anlieferung.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

6 Gesamtabwägung

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Aufgrund der sehr gut erschlossenen Lage und der bereits mit der vorangegangenen Nutzung erzielten hohen Ausnutzung des Grundstückes eignet sich das Grundstück in sehr guter Weise für die im Vorhaben beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen. Durch das Vorhaben wird eine durch den Fortzug der Braunschweiger Zeitung brachliegende innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Durch den Erhalt des Bürogebäudes wird zudem in Teilbereichen des Plangebietes der Status Quo hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung fortgeführt.

Ein Einzelhandelsgutachten hat die Verträglichkeit des neuen Vorhabens mit dem Braunschweiger „Zentrenkonzept Einzelhandel“ nachgewiesen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bilanziert. Es verbleibt ein Defizit, so dass externe Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und deren Verkehrsknoten aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglichkeit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt.

Von dem Planvorhaben insbesondere von der Stellplatzanlage und der Lieferzone ausgehende nutzungsbedingte Störungen durch Lärm sind mit Hilfe eines Schallgutachtens analysiert worden. Zum Schutz der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung wird eine Lärmschutzwand errichtet und so dimensioniert, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Um eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, wird die Lärmschutzwand begrünt.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Standortes als attraktiver und zentraler Arbeitsort, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	2,94 ha	100 %
Nettobauland	2,85 ha	97,0 %
davon:		
Sondergebiet	1,85 ha	
Gewerbegebiet	1,00 ha	
Verkehrsflächen	0,03 ha	1,0 %
davon:		
öff. mit besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha	
Grünflächen	0,06 ha	2,0 %
davon:		
öff. Grünflächen	0,06 ha	

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

In Abhängigkeit von der Erschließung sind Anpassung an die verkehrstechnischen Anlagen erforderlich. Die leitungsgebundene Versorgung muss in Abhängigkeit vom Vorhaben ausgebaut bzw. umgebaut werden. Ansonsten sind ausschließlich private Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Grunderwerb, Straßenbau

Das Bauvorhaben wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die auch die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt. Die entsprechenden Regelungen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin getroffen. Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.

8.2.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser ist komplett auf dem Grundstück zu versickern. Dies geschieht im Wesentlichen durch zwei Rigolen, die im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert wurden.

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

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan HA 132 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan HA 117. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die sich mit dem Geltungsbereich des HA 132 überlagern, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 132 in Teilen überplant und treten damit außer Kraft.