

*Betreff:***131. Änderung des Flächennutzungsplans "Rheinring/Elbestraße" -  
Auslegungsbeschluss  
Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

30.04.2018

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

23.05.2018

30.05.2018

05.06.2018

*Status*

Ö

Ö

N

**Beschluss:**

Dem Entwurf der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rheinring/Elbestraße“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

**Beschlusszuständigkeit**

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

**Sachverhalt:****Inhalt und Verfahren**

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

Es ist geplant, den Gebäudekomplex des Einkaufszentrum Gildeturm abzubrechen und dort einen Supermarkt mit einer Bäckereifiliale neu zu bauen. Es ist beabsichtigt, dass die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG die Entwicklung des Nahversorgers durchführt und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko übernimmt.

Im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig ist der Planstandort als Zentraler Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert. Damit dient der Standort, als einer von insgesamt 23 vorhandenen Nahversorgungsstützpunkten, einem möglichst flächendeckenden Netz der Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet. Das Planvorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig und trägt zum Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Nordwesten des Stadtbezirkes Weststadt bei.

Am 14. Februar 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen. Die Allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht erfüllt sind. Daher wird das Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.08.2017 frühzeitig von der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 04.09.2017 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungen zur 131. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. bis 16. Januar 2018 statt. Die Unterlagen standen im Austausch des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht. Am 17. Januar 2018 fand eine öffentliche Anhörung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.2018 mit Fristsetzung zum 26.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen. Der Regionalverband Braunschweig stimmt der Planung zu. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigelegt.

Leuer

**Anlage/n:**

Änderungsplan

Begründung mit Umweltbericht

131. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig  
**„Rheinring/Elbestraße“**

---

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens	- 3 -
2	Gegenstand der Änderung	- 4 -
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	- 5 -
4	Umweltbericht	- 9 -
4.0	Präambel	- 9 -
4.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	- 9 -
4.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	- 9 -
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	- 9 -
4.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	- 9 -
4.3.2	Schutzgut Landschaft .....	- 11 -
4.3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	- 11 -
4.3.4	Schutzgut Wasser .....	- 12 -
4.3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	- 13 -
4.3.6	Schutzgut Mensch .....	- 14 -
4.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	- 15 -
4.3.8	Wechselwirkungen .....	- 15 -
4.3.9	Zusammenwirken mit benachbarten Plangebiet .....	- 16 -
4.4	Zusätzliche Angaben	- 16 -
4.4.1	Methodisches und technisches Vorgehen .....	- 16 -
4.4.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	- 16 -
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 16 -
5	Begründung der Darstellungen, Fazit	- 16 -
6	Verfahrensablauf	- 17 -

## **1      Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens** - Stand: 12. April 2018 -

---

- 1.1      Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2      Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3      Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.4      Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- 1.5      Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- 1.7      Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)  
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- 1.8      Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)
- 1.9      Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)  
In der Fassung vom 1. Juni 2008 (Rechtskraft durch Bekanntmachung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig)
- 1.10     Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)  
In der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378)

## 2 Gegenstand der Änderung

---

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LRÖP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RRÖP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,8 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Darüber hinaus ist 300 m östlich des Änderungsbereiches das Symbol Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf das Zentrum Weststadt, Elbestraße bezieht.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich 4 km westlich der historischen Stadtmitte im Rheinviertel des Stadtteils Weststadt und liegt in der Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum Elbestraße. In der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel werden, um ein möglichst flächendeckendes Netz der Nahversorgung zu sichern, für das gesamte Stadtgebiet 23 vorhandene zentrale Nahversorgungsstützpunkte ausgewiesen. Der Planbereich „Weststadt/Rheinring“ ist einer dieser zu sichernden Nahversorgungsstützpunkte. Er ist umgeben von Wohnbauflächen mit Mehrfamilienhausbebauung.



*Luftbild der Stadt Braunschweig,  
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abt. Geoinformation 2014*





### Einzelhandel

Im Planbereich ist von der Grundstückseigentümerin, der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckereifiliale geplant. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 (3) BauNVO. Daher wurde gutachterlich untersucht, ob negative Auswirkungen auf die Verwirklichungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind (Regelvermutung). Die bestehenden kleineren Ladeneinheiten in den Wohngebäuden Rheinring 65 und Glanweg 2 sollen erhalten bleiben.

Nach der Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms 2017 (LROP) sind Betriebe mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als nicht raumbedeutsame Nahversorger zulässig, sofern der Verkaufsflächenanteil nachversorgungsrelevanter/periodischer Sortimente – insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren – mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche betragen und das Einzugsgebiet überwiegend aus dem fußläufigen Einzugsbereich besteht.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des neuen Supermarktes mit vorgelagerter Bäckereifiliale wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung (nicht raumbedeutsamer Nahversorger) dient. I.d.R. weist ein Supermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Verkaufsflächenanteil in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie von deutlich mehr als 90% auf; die erste Voraussetzung der LROP-Vorgaben ist damit erfüllt. Zusätzlich wird der erforderliche Verkaufsflächenanteil von mindesten 90 % periodischer Sortimente der Gesamtverkaufsfläche im parallelen Bebauungsplan Rheinring/Elbestraße HO 48 festgesetzt.

Die zweite Voraussetzung wird wie folgt präzisiert: Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50% mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Darüber hinaus ist bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% erreicht werden kann.

Am Planstandort leben im 700 Meter-Bereich rd. 8.000 Einwohner, im 1.000 Meter-Bereich rd. 12.400 Einwohner.

Der Planumsatz des beabsichtigten Supermarktes beträgt im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, in Abhängigkeit der veranschlagten Flächenleistung, in der unteren Variante rd. 6,0 Mio. € bzw. in der oberen Variante rd. 8,3 Mio. €. Zur Generierung dieses Umsatzes werden folgende Einwohnerzahlen - unter Berücksichtigung der lokalen, sortimentsbezogenen Kaufkraft und Betrachtung unterschiedlich veranschlagter Kaufkraftbindungsquoten des Supermarktes - benötigt:

- Kaufkraftbindung 40% rd. 6.975 bzw. 9.775 Einwohner (untere bzw. obere Variante),
- Kaufkraftbindung 50% rd. 5.575 bzw. 7.800 Einwohner (untere bzw. obere Variante).

Der Vergleich dieser Einwohnerzahlen mit der Anzahl der Bewohner im 700 Meter-Bereich (rd. 8.000 Einwohner, s.o.) zeigt, dass bei einer Kaufkraftbindung von 40% rechnerisch rd. 82% bzw. 115% (obere bzw. untere Variante) des Umsatzes des Planvorhabens aus dem fußläufigen Bereich generiert werden können. In Relation zum 1.000 Meter-Bereich (rd. 12.400 Einwohner, s.o.) können sogar rechnerisch rd. 127% bzw. 178% (obere bzw. untere Variante) des Planumsatzes aus dem fußläufigen Bereich generiert werden.



Bei Betrachtung einer höheren Kaufkraftbindung des Vorhabens von 50% ergeben sich für den 700 Meter-Bereich Werte von rd. 102% bzw. 143% und für den 1.000 Meter-Bereich von rd. 159% bzw. 222% (jeweils obere bzw. untere Variante). Demzufolge wird der Planumsatz selbst unter Zugrundelegung

- des höheren Planumsatzes der oberen Variante,
  - der Einwohnerzahl "nur" im 700 Meter-Bereich um den Planstandort und
  - einer Kaufkraftbindung durch das Vorhaben von "nur" 40% in diesem Bereich
- rechnerisch zu rd. 82% allein in diesem fußläufigen Einzugsgebiet erzielt; der geforderte Anteilswert von 50% wird in deutlichem Maße überschritten. Die auf Basis des geringeren Planumsatzes der unteren Variante und/ oder der Einwohnerzahl im 1.000 Meter-Bereich und/ oder der einer Kaufkraftbindung von 50% errechneten Werte von mehr als 100% bedeuten, dass die jeweils zugrunde liegende Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel über dem Planumsatz des Vorhabens in diesem Sortiment liegt.

Selbst wenn unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im Umfeld eine Kaufkraftbindung von nur rd. 29,2% sowie der höhere Planumsatz der oberen Variante und die Einwohnerzahl des 700 Meter-Bereiches angesetzt werden, wird der Planumsatz rechnerisch zu rd. 60% in diesem fußläufigen Einzugsgebiet erzielt. Sofern der geringere Planumsatz der unteren Variante angesetzt und der 700 Meter-Bereich als Bezugsgröße beibehalten wird, wird der Planumsatz rechnerisch zu rd. 84% im fußläufigen Einzugsgebiet erzielt. Auf Basis der Einwohnerzahl im 1.000 Meter-Bereich errechnen sich noch höhere Werte von rd. 93% bzw. 130% (obere bzw. untere Variante).

Letztlich erfüllt das Planvorhaben in jedem Fall die zweite Voraussetzung im Rahmen der Vorgaben.

Wenn dieser Einschätzung gefolgt wird, kommen die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für das hier geprüfte Planvorhaben nicht zum Tragen. Die Prüfung der Verträglichkeit ist vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig dennoch zu beachten.

Das Planvorhaben lässt sich dementsprechend als Nahversorger i.S.d. LROP definieren. Daher sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten.

Es wird gutachterlich festgestellt, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten und das Integrations-, Konzentrations-, und Kongruenzgebot erfüllt werden.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ist festzustellen, dass dieses durch das Planvorhaben sowohl nach der überschlägigen Prüfung mittels der sortimentsweisen Bindungsquoten als auch vor dem Hintergrund zu erwartender Umsatzumverteilungen eingehalten wird. D.h., dass durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nicht gefährdet wird. Dies gilt auch für weiter vom Planstandort entfernte Einzelhandelsstandorte innerhalb und außerhalb der Stadt Braunschweig, d.h. auch für benachbarte Grundzentren und höherzentrale Orte.

Das Integrationsgebot wird auf Grund des in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung stehenden Planstandortes, der im Zentrenkonzept als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen ist und damit einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist, sowie eines unmittelbar benachbarten ÖPNV-Anschlusses erfüllt.

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist festzustellen, dass das Planvorhaben auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes und seiner Dimensionierung keine signifikante überörtliche Bedeutung aufweist. Da es sich zudem um einen Versorgungsstandort in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung handelt, wäre das Konzentrationsgebot unabhängig davon erfüllt.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass das Planvorhaben nicht auf Kaufkraftzuflüsse von mehr als 30% von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsraumes der Stadt Braunschweig angewiesen ist bzw. die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsraumes nach den Ergebnissen der Umsatzumverteilungsberechnungen deutlich unter 30% betragen. Das Kongruenzgebot wird somit ebenfalls erfüllt.

Im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig ist der Planstandort unter der Abgrenzung und räumlichen Verteilung zentraler Versorgungsbereiche als Zentraler Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert. Damit dient der Standort, als einer von insgesamt 23 vorhandenen Nahversorgungsstützpunkten, einem möglichst flächendeckenden Netz der Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet. Das Planvorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig und trägt zum Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Nordwesten des Stadtbezirkes Weststadt bei.

#### Städtebauliche Anordnung

Um die neuen Nutzungen unterzubringen, soll das bestehende Nahversorgungszentrum abgebrochen werden. Dieses Nahversorgungszentrum ist sehr klein und verfügt nur über ein geringes Angebot. Darüber hinaus ist es mittlerweile durch Leerstände gekennzeichnet. Insbesondere fehlt ein attraktives Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Städtebaulich ist die starke Abkehr des Zentrums zu öffentlichen Räumen zu bemängeln: Das Zentrum öffnet sich weder zur Elbestraße noch zur Nahestraße; die drei Eingänge sind als solche kaum zu erkennen.

Der neue SB-Markt soll der Wohnbebauung Glanweg vorgelagert werden. In einem weiteren vorgelagerten Gebäude sollen Arztpraxen eingerichtet werden. Dazwischen ist eine offene Platzfläche geplant, die dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen soll. Diese ist durch eine großzügige Treppen- und Rampenanlage von der Kreuzung Rheinring/ Elbestraße/ Saalestraße aus gut erreichbar. Das künftige Nahversorgungszentrum öffnet sich dadurch gegenüber dem Stadtquartier und wird besser an die öffentlichen Räume angebunden. Damit wird die Weststadt in diesem Bereich deutlich aufgewertet.

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung des SB-Marktes soll von der Elbestraße aus erfolgen, um den Kunden- und Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Im Plangebiet sind Fußwege für die Anwohner und Kunden anzulegen, die als klare Wegeverbindungen das angrenzende Wohngebiet an die Elbestraße - als eine der Hauptverkehrsstraßen in der Weststadt mit ÖPNV-Haltestellen - anschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Kreuzungen Nahestraße / Rheinring / Elbestraße und Rheinring / Elbestraße / Saalestraße) und deren Leistungsfähigkeit festzustellen.

### Private Einstellplätze/Öffentliche Parkplätze

Es sollen zwei Garagenanlagen mit insgesamt 140 Einstellplätzen abgebrochen werden. Dabei handelt es sich um Einstellplätze, die den angrenzenden Wohnungen zugeordnet sind. Für das Nahversorgungszentrum sind insgesamt 90 Einstellplätze und für die Wohnungen 197 Einstellplätze vorgesehen. 115 Einstellplätze müssen abgelöst werden. Für diesen Bedarf stehen zahlreiche öffentliche Parkplätze in den angrenzenden Straßen, insbesondere in der Nahestraße zur Verfügung. Dieses Angebot soll um zusätzliche 20 öffentliche Parkplätze im näheren öffentlichen Straßenraum ergänzt werden.

## **4 Umweltbericht**

---

### 4.0 Präambel

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

### 4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Weststadt, nördlich der Elbestraße und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Zukünftig ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Nahversorgung vorgesehen.

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

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

#### Zu berücksichtigende Fachplanungen und Gutachten

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle
- Lärminderungsplan, 2013
- Luftreinhalteplan, 2007
- Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig, Ergänzung 2010
- Gutachterliche Untersuchung von Einzelhandelsbetrieben im EKZ Gildeturm in Braunschweig/Weststadt, Stadt- und Regionalplanung Acocella, 2018

### 4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB benannten Belange. Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte schafft, sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase nicht abschätzbar. Diese werden daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

#### 4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### 4.3.1 a) Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Wertvolle Pflanzenvorkommen sind im Bestand nicht vorhanden. In den Randbereichen befinden sich Rasenflächen, Bodendeckerbeete, einzelne Bäume und Sträucher sowie einige Zierbeete.

In Bezug auf Tiere wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Es sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### 4.3.1 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, gehen keine naturnahen Flächen verloren.

Die leichte Entsiegelung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen und die großflächigen Dachbegrünungen erhöhen das Angebot an natürlichem Lebensraum für Pflanzen/Tiere.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Belange erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethode(n)en jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können nur solche Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut geprüft werden, die aufgrund der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung absehbar sind.

#### 4.3.1 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung erfolgt am Standort keine Änderung der Situation und die aktuelle Situation (siehe 4.3.1 a)) würde bestehen bleiben.

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

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Abbruchmaßnahmen incl. Baumfällungen haben die artenschutzrechtlichen Zeiträume außerhalb der Brutzeiten zu berücksichtigen.

Bestehende Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Ansonsten sollen vor allem zur Gestaltung und Gliederung der neuen Stellplatzanlagen neue Bäume gepflanzt werden. Ferner soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden um den Bereich ökologisch aufzuwerten.

#### 4.3.1 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Verzicht auf Ausweisung als ein Sondergebiet:

Bei dem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen an dieser Stelle wäre die Chance vertan, den vorhandenen Standort des mittlerweile leerstehenden Ladenlokals innerhalb des bestehenden Ortsteils langfristig für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

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

#### 4.3.2 Schutzgut Landschaft

##### 4.3.2 a) Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche welche von einem Nahversorgungszentrum und Stellplatz- und Garagenanlagen geprägt ist und sich inmitten eines bebauten Wohnquartiers befindet. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark anthropogen überformt.

##### 4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Öffnung des künftigen Nahversorgungszentrums gegenüber dem öffentlichen Raum an der Elbestraße vor. Ferner ist eine private Platzfläche vorgesehen, von der die einzelnen Bereiche des Nahversorgungszentrums aus zugänglich sein werden. Ferner wirken sich die vorgesehenen Baumpflanzungen und sonstigen Begrünungen positiv auf das Ortsbild aus. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich in Bezug auf das Ortsbild insgesamt aufgewertet wird.

##### 4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Änderungen der bestehenden Situation.

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

Die vorgesehenen Baumpflanzungen werden den Bereich aufwerten. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

##### 4.3.2 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe unter 4.3.1.e)

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Planung von geringer Erheblichkeit. Die Durchführung der Planung hat eher eine Aufwertung des Landschaftsbildes zur Folge.

#### 4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

##### 4.3.3 a) Bestand

Im überplanten Bereich stehen gemäß dem Gutachten 10195/2018 der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) oberflächennah anthropogene Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,4 m und 1,8 m an. Natürlich gewachsene Oberböden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig erhalten sind, sind im Wesentlichen nicht vorhanden. Die Flächen sind - bis auf kleinere Grünflächen - nahezu vollständig bebaut oder als Parkfläche versiegelt.

Unterhalb der Auffüllungen folgt wechsellagerter Lösslehm, der zur Tiefe von drenthezeitlichem Geschiebelehm und Geschiebemergel unterlagert wird. In den Geschiebemergel sind bereichsweise Sande eingeschaltet. Die Basis der quartären Ablagerungen wurde im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung bis zur Erkundungsendtiefe von 7,0 m nicht erreicht.

Im Planbereich befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen oder Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die am Standort vorhandenen Auffüllungen nicht uneingeschränkt wieder verwertbar und gemäß LAGA TR Boden als Z 1.1- bis Z 2-Material zu behandeln. Der natürlich gewachsene Boden ist gemäß Gutachten uneingeschränkt wieder verwertbar und als Z 0-Material nach LAGA TR Boden zu charakterisieren. Überschreitungen von Prüfwerten für die Nutzung als Wohngebiet gemäß BBodSchV wurden nicht festgestellt.

4.3.3 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die bereits heute vorhandene starke Versiegelung bleibt erhalten, so dass für die Schutzgüter Boden und Fläche gegenüber dem Bestand keine nennenswerte Veränderung zu erwarten ist.

4.3.3 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die vorhandenen Bodenversiegelungen bleiben erhalten (s. Bestandsaufnahme).

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

4.3.3 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe unter 4.3.1.e)

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden und Fläche** sind bei Durchführung der Planung von geringer Erheblichkeit

4.3.4 Schutzgut Wasser

4.3.4 a) Bestand

Die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich ist aufgrund der dichten Bebauung stark eingeschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser wird ungereinigt und ungedrosselt über die Kanalisation in der Elbestraße in den Vorfluter Fuhsekanal eingeleitet.

4.3.4 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Es findet keine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Bestand statt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

4.3.4 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Veränderung der bestehenden Situation.

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

Zur Reduzierung der Abflussbelastung für den Vorfluter Fuhsekanal ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet als dezentrale Maßnahme vorgesehen. Das auf den Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser

ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend dem Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu reinigen.

Mit diesen Maßnahmen wird gegenüber der bestehenden Situation der Hochwasser- und Gewässerschutz für den Fuhsekanal verbessert.

#### 4.3.4 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten Siehe unter 4.3.1.e)

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** sind bei Durchführung der Planung von geringer Erheblichkeit. Die Durchführung der Planung hat eher eine Aufwertung zur Folge.

#### 4.3.5 Schutzgut Klima und Luft

##### 4.3.5 a) Bestand

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der mit großen bis sehr großen Wohnblöcken bebauten Weststadt. Das Gebiet weist eine ähnlich hohe Bevölkerungsdichte auf wie die Wohnquartiere des Ringgebietes. Die Innenbereiche der Wohnblockanlagen sind meist durch parkähnliche, mehr oder minder stark strukturierte Grünanlagen belegt. Diese Grünbereiche stellen einen wichtigen kleinklimatischen Ausgleich für die Bewohner der Wohnanlagen dar.

Das Plangebiet selbst ist zurzeit mit Wohngebäuden und Garagenanlagen bebaut und im Übrigen durch Stellplatzanlagen versiegelt.

Stadtklimatisch wird der Bereich dem Klimatop Stadtklima zugeordnet. Das Klimatop Stadtklima weist mäßig hohe Temperaturen, mäßige nächtliche Abkühlung, reduzierte relative Feuchte und eingeschränkten Luftaustausch auf. Es wird bioklimatisch als mäßig belastend eingestuft. Die Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2012 weist für diesen Bereich Siedlungsflächen mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung aus.

Das Plangebiet und die angrenzenden Wohngebäude werden durch Luftschadstoffe aus dem Verkehr belastet. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch wegen der relativ geringen Verkehrsaufkommen und der vorhandenen Durchlüftungsmöglichkeiten nicht anzunehmen.

Das Plangebiet wird mit Fernwärme versorgt, so dass von der Wärmeversorgung keine Immissionen unmittelbar auf das Plangebiet einwirken.

##### 4.3.5 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Keine Verschlechterung der aktuellen Situation.

Die gegenüber dem Bestand vorgesehenen zusätzlichen Baumpflanzungen und die großflächigen Dachbegrünungen können die kleinklimatische Situation im Plangebiet etwas verbessern. Dadurch kann auch einer durch den Klimawandel bedingten zusätzlichen Erwärmung entgegengewirkt werden.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sind zulässig und können den Ausstoß von Treibhausgasen durch den Verzicht auf fossile Energieträger reduzieren.

Erhebliche Veränderungen der Luftqualität in Bezug auf Luftschadstoffimmissionen durch Verkehr sind nicht zu erwarten.

##### 4.3.5 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Veränderung der bestehenden Situation.



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

Die leichte Entsiegelung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen und die großflächigen Dachbegrünungen werden die kleinklimatische Situation im Planungsbereich verbessern.

4.3.5 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe unter 4.3.1.e)

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

4.3.6 Schutzgut Mensch

4.3.6 a) Bestand  
Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Des Weiteren werden die im Plangebiet liegenden Wohnnutzungen sowie die umliegenden Wohngebäude durch die Nutzung des Bestandsgebietes im Plangebiet, insbesondere durch Liefer-/ Kunden- und Stellplatzverkehre sowie durch Kälte- und Lüftungsanlagen, mit Lärm beaufschlagt.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.3.6 b) Prognose bei Durchführung der Planung  
Lärm

Das Verhältnis zwischen gewerbe- und wohnungsbezogenen Stellplätzen wird sich künftig zugunsten der gewerbebezogenen Stellplätze ändern. Auch wird sich das Verhältnis von geschlossenen Stellplätzen (Tiefgarage, Parkpalette) zu mehr offenen Stellplätzen ändern. Dadurch verändert sich die Lärmbelastung (Immission) an den angrenzenden Wohngebäuden.

Das Vorhaben erzeugt darüber hinaus Lärm durch Kunden- und Lieferverkehr, Be- und Entladevorgänge, sowie durch Kühlaggregate. Der Kunden- und Lieferverkehr wirkt sich dabei sowohl auf die Lärmemission des Betriebsgrundstückes als auch auf die Lärmemission der betroffenen (nachstgelegenen) öffentlichen Straßen aus.

Zur Sicherung, dass die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen mit der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der zu beachtenden Regelwerke (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, TA Lärm“) vereinbar sind, werden im Rahmen des Bebauungsplans und der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Festsetzungen bzw. Auflagen zum Schallschutz getroffen.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere die Stellplatzanlagen im Sondergebiet Nahversorgung stärker beleuchtet werden, als dies heute der Fall ist. Aufgrund der Abstände

zu den nächstgelegenen Wohngebäuden, z.B. zum Gebäude Nahestraße 3 B von mindestens 35 m, ist jedoch nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### 4.3.6 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung Lärm

Keine Änderungen gegenüber der bestehenden Situation absehbar.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung (Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet gemäß Bebauungsplan HO 15 aus dem Jahr 1974) ist im Rahmen des begleitenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens finden ihren Niederschlag in entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in den Auflagen der einzelnen nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten; Maßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich.

#### 4.3.6 e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten Siehe unter 4.3.1.e)

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Mensch** sind bei Durchführung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand von mittlerer Erheblichkeit; eine genauere Einstufung ist erst nach Vorlage des Schallgutachtens möglich. Dieses wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

#### 4.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.3.8 Wechselwirkungen

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine direkten Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter. Daher ist hier eine Betrachtung der Wechselwirkungen nicht möglich und erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.3.9 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bestehen derzeit keine Planungen von denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

#### 4.4 Zusätzliche Angaben

##### 4.4.1 Methodisches und technisches Vorgehen

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

##### 4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

#### 4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Boden und Fläche	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Klima und Luft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

Insgesamt wird die Durchführung der 131. FNP-Änderung geringe Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter haben. Das Planvorhaben wirkt sich auf die Schutzgüter Landschaft und Wasser eher positiv aus.

## 5 Begründung der Darstellungen, Fazit

### **Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB**

Die geplante Sonderbaufläche erhält die besondere Zweckbestimmung Nahversorgung. Ziel dieser Darstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes im zentralen Bereich des Ortsteils Weststadt zu schaffen.

### Fazit

Da das Plangebiet heute sehr stark versiegelt ist und sich inmitten eines bebauten Wohnquartiers befindet, ist die Bedeutung für Natur und Landschaft insgesamt gering. Eventuell notwendige Artenschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Zu diesem

Thema wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Gutachten erstellt. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben darüber hinaus keinen Eingriff in Wasser, Boden, Natur und Landschaft gemäß BNatschG verursacht. Es ist ferner davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Zu diesem Thema ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gutachten in Bearbeitung.

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

## **6      Verfahrensablauf**

---

Es ist beabsichtigt, dass die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG die Entwicklung des Nahversorgers durchführt und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko übernimmt.

Am 14. Februar 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen. Die Allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht erfüllt sind. Daher wird das Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.08.2017 frühzeitig von der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 04.09.2017 zur Äußerung aufgefordert.


Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungen zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48 gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. bis 16. Januar 2018 statt. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht. Am 17. Januar 2018 fand eine öffentliche Anhörung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.2018 mit Fristsetzung zum 26.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Die für die Maßstabebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

# 131. Änderung des Flächennutzungsplanes Rheinring/Elbestraße

Rechts-  
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 

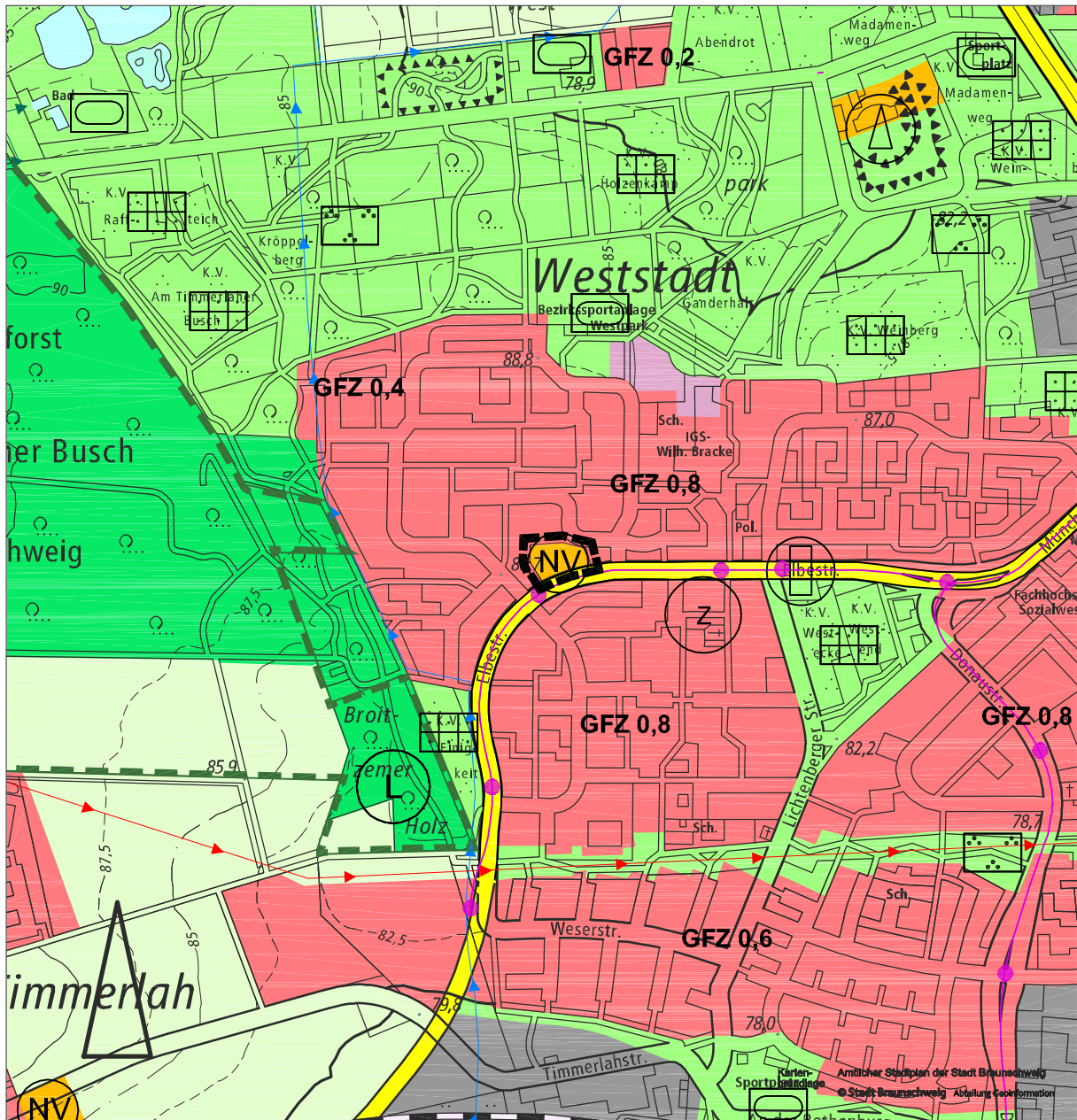
- ☐ Verfahrensexemplar
- ☐ Original
- ☐ Kopie

S

- ☐ Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

i.A.

Fachbereich  
Stadtplanung und Umweltschutz  
Abt. Verwaltung



### Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße

## Planzeichenerklärung

- ■ ■ Grenze des Geltungsbereichs



## Nahversorgung