

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Rheinring/Elbestraße",
HO 48
Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und Elbestraße
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

07.05.2018

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Sitzungstermin

23.05.2018

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

30.05.2018

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

05.06.2018

N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Rheinring/Elbestraße, HO 48, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (29 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen“.

Sachverhalt:

In den Anlagen 4 und 5 zur Vorlage 18-07670 wurden irrtümlich die Gebäude Rheinring 3 bis 3 D als Gebäude Nahestraße 3 bis 3 D bezeichnet. Diese Gebäude sind zwar entlang der Nordseite der Nahestraße angeordnet, werden jedoch vom Rheinring aus erschlossen und haben deshalb die Adresse Rheinring.

Dieser Fehler wurde korrigiert. In der Anlage 4 „Textliche Festsetzungen und Hinweise“ betrifft die Änderung die Festsetzung A IV Stellplätze und Garagen. In der Anlage 5 „Begründung“ betrifft die Änderung die Kapitel 4.4.6 Lärm sowie 5.4 Stellplätze und Garagen.

Hornung

Anlage/n:

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise, Stand: 05.03.2018/02.05.2018

Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht, Stand: 05.03.2018/02.05.2018

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

HO 48

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: – Einzelhandelsbetriebe, die der Verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m² aufweisen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs (wie insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Tabakwaren und Zubehör sowie Blumen muss mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen. – Bäckerei mit Café, – Bank, Geldautomat, – Schank- und Speisewirtschaften, – nicht störende Handwerksbetriebe, – Räume für freie Berufe wie z.B. Arztpraxen.
2.	Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: – Geschäfts- und Bürogebäude, – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3.	Im Sondergebiet Nahversorgung sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig: – Vergnügungsstätten.
4.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1: Wohngebäude,

- Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.

II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
1.	Im Sondergebiet Nahversorgung darf die zulässige Grundfläche i. S. von § 19 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden.
2.	Bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. von § 19 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet sind die Grundflächen von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.
3.	Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt und die Anlagen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückbleiben.
4.	Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als

- 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und die Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückbleiben.
5. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist eine Höhe von 88,10 m über NN.

III Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

IV Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen

1. Stellplätze und Garagen, Zufahrten

- 1.1. Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind den Wohnungen in den Gebäuden Rheinring 3, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, Nahestraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 und 29, Glanweg 1-10 sowie Rheinring 65 zugeordnet.
- 1.2 Auf den Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme sind Garagen unzulässig.
- 1.3 Zufahrten zum Sondergebieten Nahversorgung sind von der Nahestraße unzulässig.

2. Nebenanlagen

- 2.1. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des Baugebietes sowie der Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen durch Kunden und Anwohner dienen, wie z.B. Fahrradständer, Pergolen, Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte und sonstige Außenraummöblierungen einschließlich Außenraummöblierungen gastronomischer Betriebe (z.B. Café).
- 2.2 Ferner sind in allen Baugebieten Nebenanlagen zulässig, die der technischen Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Ortsnetzstation).
- 2.3 Diese Festsetzungen gelten auch für Anlagen innerhalb der Flächen mit Geh- und Radfahrrecht ①.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i.S. von DIN 4109 und VDI 2719) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß „VDI-Richtlinie 2791 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
2. Von den Festsetzungen unter A V 1. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VI Grünordnung

1. In der öffentlichen Verkehrsfläche Nahestraße sind drei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
2. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen [1] und [2] sind notwendige Ein- und Ausfahrten zulässig.
3. Die Flächen für Anpflanzungen [1], [2], [3] und [4] sind mit einer mindestens 1,20 m hohen Strauchpflanzung (1 Pflanze pro lfd. m) oder Schnitthecke (3 Pflanzen pro lfd. m) aus Laubgehölzen einzugrünen.
4. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen [3] sind zusätzlich mindestens 8 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von 10,0 m zu pflanzen. Es ist durchgängig dieselbe Baumart zu verwenden.
5. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen [4] sind zusätzlich mindestens 6 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von 8,0 m zu pflanzen. Es ist durchgängig dieselbe Baumart zu verwenden.
6. Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Baumpflanzungen gemäß A VI 4 und 5 können für die jeweils unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlagen angerechnet werden.
7. Für die im Bereich von privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft

begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.

8. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubsträucher, mind. 5-7 Triebe, 100-125 cm Höhe

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

Es sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

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

10. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

11. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

11. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Schutzbereich der Bäume sind erforderliche Wege- und Stellplatzbefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind.

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

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor dem Abbruch von Gebäuden einschließlich Garagenanlagen insgesamt drei Ersatzlebensstätten für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz) anzubringen.
2. An neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und im Sondergebiet Nahversorgung sind für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz,

Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens 5 Nist- und Ruhestätten anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Fernwärme.

Zusätzlich gelten die Festsetzungen A IV 1 zu Nebenanlagen.

- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der des Versorgungsträgers Fernwärme.

- ③ Gehrecht zugunsten der Anlieger.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Dächer

1. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Dächer nur mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Dächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen.

Diese Festsetzung gilt nicht für solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen, Glas-elemente, Dachaufbauten sowie brandschutz- oder bautechnisch erforderliche abweichende Beläge, wie z.B. Kiesstreifen.

III Fassaden von Garagenanlagen

Die Außenwandflächen von neu zu errichtenden Garagenanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1,5 lfd. Meter Außenwandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

IV Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen,
 - als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m. Höhe.
2. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind bauliche Einfriedungen unzulässig.

V Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - Die Oberkanten von Werbeanlagen an dem Gebäude dürfen die jeweiligen Oberkanten des Daches nicht überschreiten.
 - An den Gebäudeseiten AA und BB sind Werbeanlagen am Gebäude unzulässig.
 - An der Gebäudeseite CC sind Werbeanlagen am Gebäude bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.
 - An den übrigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m² je Gebäudeseite zulässig.
 - Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt gem. A II 5 zulässig. Die Ansichtsflächen dieser freistehenden Werbeanlage dürfen eine Größe von 25 m² je Einzelfläche und von 30 m² für alle Seiten nicht überschreiten.
 - Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 5 zulässig. Die Ansichtsflächen der sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² je Einzelfläche und von insgesamt 18 m² für alle Seiten dieser Werbeanlagen nicht überschreiten.
 - Auf der Fläche für Anpflanzungen [1] ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
 - Auf den Flächen für Anpflanzungen [2], [3] und [4] sowie auf den Flächen der Stellplatzbegrünung i.S. von A VI 6 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

3. Unzulässig sind:

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

V Einstellplätze

1. Für Verkaufsstätten i. S. von § 11 (3) BauNVO muss 1 Einstellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachgewiesen werden.
2. Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen und dergleichen) muss 1 Einstellplatz je 25 m² Nutzfläche nachgewiesen werden.
3. Ausnahmsweise ist die Ablösung von nachzuweisenden Einstellplätzen zulässig.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig. Es wurde im zweiten Weltkrieg bombardiert. Bei Erdarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

2. Lärmschutz

- 2.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Elbestraße, durch den Schienenverkehr auf der Stadtbahnstrecke, durch das bestehende Nahversorgungszentrum (Stellplätze, Anlieferung, Lüftung etc.) sowie durch die Stellplatz- und Garagenanlagen für die angrenzenden Wohnungen lärmvorbelastet.

- 2.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig, mit einer meteorologischen Korrektur für C_{met} mit C₀ = 0 dB(A) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend

nach Gleichung 9 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Reflexionen sind bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 (2014) „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.3 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

3. Niederschlagswasser

- 3.1 Es ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Dabei ist eine Drosselabflussspende von 15 l/s/ha und eine Jährlichkeit von $n=0,1$ einzuhalten.
- 3.2 Die privaten Grundstücksflächen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen das Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen zu schützen. Das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- 3.3 Es muss ein Überflutungsnachweis über eine Wiederkehrzeit eines Regenereignisses von mindestens 30 Jahren geführt werden.
- 3.4 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.

4. Freiflächenpläne

Im Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Rheinring/Elbestraße

HO 48

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Festsetzungen	27
6	Gesamtabwägung	44
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	45
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	46
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	46

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 12.04.2018 -

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. Sept. 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. Sept. 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 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Sept. 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP, Fortschreibung 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als

Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln ist.

In den zeichnerischen Darstellungen des RROP ist das Plangebiet als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ausgewiesen.

Die Planung ist mit den genannten Zielen und Darstellungen vereinbar und somit im Sinne von § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

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

Die für den Bebauungsplan HO 48 beabsichtigte Festsetzung „Sondergebiet Nahversorgung“ lässt sich nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (131. Änderung „Rheinring/Elbestraße“). Es ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung beabsichtigt.

Mit dieser Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet HO 48 gilt der Bebauungsplan HO 15 (62/4 a Urfassung, 62/4 b Neufassung der 13. Änderung und Ergänzung) aus dem Jahr 1974. Er setzt die bestehenden Garagenanlagen als Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze fest. Außerdem trifft er für die bebauten Flächen im Plangebiet HO 48 die Festsetzungen Reines Wohngebiet (WR) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA).

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Am 14. Februar 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen.

Das vorhandene Nahversorgungszentrum des Rheinviertels in der Weststadt ist heute sehr klein und verfügt nur über ein sehr 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.

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG als Grundstückseigentümerin der Flächen im Plangebiet beabsichtigt deshalb, das bestehende Nahversorgungszentrum abubrechen und durch Neubauten zu ersetzen. Im Wesentlichen ist dabei ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² einschließlich einer Bäckereifiliale geplant. Ergänzend soll ein Arzt- und Geschäftshaus mit privaten Dienstleistungsangeboten errichtet werden.

Für die Neubauten und die dafür erforderlichen Stellplätze müssen die bestehenden Garagen, die Tiefgarage sowie oberirdische Einstellplätze abgebrochen werden. Diese dienten sowohl den angrenzenden Wohnungen als auch dem bestehenden Nahversorgungszentrum. Für das neue, größere Nahversorgungszentrum entsteht ein zusätzlicher Bedarf. Die sowohl für die Wohnungen als auch für das Nahversorgungszentrum bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze sollen teilweise wieder auf dem Grundstück geschaffen und im Übrigen abgelöst werden. Ergänzend sollen im näheren öffentlichen Straßenraum einige öffentliche Parkplätze neu geschaffen werden.

Mit der Umsetzung der Planung kann die Nahversorgung im Rheinviertel deutlich verbessert und zukunftsfähig gesichert werden.

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 auch städtebaulich deutlich aufgewertet.

Der im Plangebiet HO 48 geltende der Bebauungsplan HO 15 aus dem Jahr 1974 setzt die bestehenden Garagenanlagen als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen fest, sodass hier eine anderweitige Bebauung nicht zulässig ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen weder den heutigen Gebäudebestand des Nahversorgungszentrums noch die geplanten Bauflächen. Es ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Weststadt im Rheinviertel an der Elbestraße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute zwei Wohngebäude mit acht Geschossen. Diese mehrgeschossige Wohnbebauung setzt sich außerhalb des Plangebietes nach Norden fort. Ferner befindet sich hier ein kleines Nahversorgungszentrum. Ein Teil dieses Zentrums wird aus den Erdgeschosszonen der genannten Wohngebäude gebildet. Weiterhin befinden sich hier die Anlieferzone, Stellplätze und drei doppelstöckige Garagenanlagen. Diese sind auf der Südseite zur Elbestraße hin durch private Grünflächen eingefasst. An der Nordseite befindet sich ein Fußweg, der der Erschließung der Wohngebäude am Glanweg dient. Dieser Fußweg grenzt an eine größere private Grünfläche an. Auf den privaten Grünflächen und Stellplatzbereichen befinden sich einzelne Bäume.

Das Nahversorgungszentrum sowie zwei Garagenanlagen, eine Tiefgarage sowie die vorhandenen oberirdischen Stellplätze sollen abgebrochen werden. Auf den frei werdenden Flächen sollen ein Lebensmittelmarkt sowie ein Arzt- und Geschäftshaus entstehen. Die bestehenden Versorgungsflächen in den Erdgeschossen der Wohngebäude Rheinring 65 und Glanweg bleiben bestehen. Die neuen Gebäude werden so angeordnet, dass zwischen ihnen und dem Bestand eine Platzfläche entsteht.

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück 90 Stellplätze für das Nahversorgungszentrum und 121 Stellplätze für die Wohnungen geplant. Diese sollen durch Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt und gestaltet werden. Eine Garagenanlage mit 76 Stellplätzen bleibt erhalten. In den öffentlichen Straßen sind zusätzlich 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Erschließung für das Nahversorgungszentrum einschließlich der Stellplätze erfolgt von der Elbestraße. Die Erschließung der Stellplätze für die Wohnungen erfolgt vom Rheinring.

Der Bebauungsplan lässt in seinem Geltungsbereich eine Versiegelung von insgesamt ca. 1,43 ha zu.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

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. Diese Unterlagen bündeln die aus den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Eine nochmalige Auflistung erfolgt daher an dieser Stelle nicht mehr. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die herangezogenen stadtweit vorliegenden Fachplanungen und Gutachten, die sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Geltungsbereich auseinandersetzen.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle.
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation unter Kap. 4.4 wiedergegeben bzw. im Rahmen der Begründung der Festsetzungen (s. Kap. 5) berücksichtigt.

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

- Gutachten Stellplatzsituation Rheinring/Elbestraße, plan & rat, November 2011 mit Aktualisierung Juli 2012
- Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen geschützter Nist- und Ruhestätten an den Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen, ÖKOTOP, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR, Juli 2017
- Gutachterliche Untersuchung von Einzelhandelsbetrieben im EKZ Gildeturm in Braunschweig/Weststadt, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, April 2018
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Oktober 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Januar 2018, Ergänzung Februar 2018
- Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, Entwässerungsgutachten Niederschlagswasser, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. Macke mbH, Januar 2018
- Baugrunduntersuchung und chemische Analysen „Braunschweig-Weststadt, Rheinring, Neubau Einkaufszentrum und Ärztehaus“, GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Januar 2018

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezog sich im Wesentlichen auf das Plangebiet. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten Fachplanungen und Gutachten.
- Ortsbegehungen.
- Auswertung der in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB ermittelten Informationen.
- Für die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgte ein Vergleich der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand, der nach Umsetzung dieses Bebauungsplans zu erwarten ist. Eingriffsrechte, die aus geltenden Bebauungsplänen bestehen, wurden dabei berücksichtigt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rheinring/Elbestraße“, HO 48. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Auf bereits erkennbare Auswirkungen auf die Umweltgüter wird unter Nr. 4.4 eingegangen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.4.1 Tiere, Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Gebiete oder Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes vorhanden.

Tiere

Zur Feststellung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorkommen geschützter Nist- und Ruhestätten an und in den Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen durchgeführt. Dabei wurden Gebäude bewohnende Vogel und Fledermausarten sowie Vogelarten aus der Gilde der Freibrüter und der Bodenbrüter betrachtet.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz gehören alle wildlebenden Vögel (außer der verwilderten Haustaube) zu den geschützten und Fledermäuse zu den

streng geschützten Arten.

Es konnten keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen registriert werden. Im heutigen Nahversorgungszentrum wurde ein Nest des Hausrotschwanzes gefunden. Auf dem Gelände wurden mehrere singende Amseln registriert. Es wurden jedoch weder Altnester noch besetzte Nester gefunden. An den Bäumen konnten keine als Lebensstätte dienenden Höhlen oder Spalten festgestellt werden.

Pflanzen

Das Plangebiet ist heute zum größten Teil bebaut. Die Bebauung ist auf dem privaten Grundstück eingerahmt von Rasenflächen mit Bäumen und Strauchgruppen, Beeten mit Bodendeckergehölzen und einigen Zierbeeten im Zugangsbereich des Nahversorgungszentrums. Einige der Bäume sind als vital und erhaltenswert einzustufen. Diese Bäume befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Auf dem privaten Grundstück handelt es sich um drei Hainbuchen, vier Kastanien und eine Linde. Auf den öffentlichen Parkplätzen in der Nahestraße handelt es sich um vier Robinien und am Rheinring(West) um einen Ahornbaum.

Geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Tiere

Mit dem Abbruch des Nahversorgungszentrums wird ein Kleinvogel-Niststandort (Hausrotschwanz) zerstört. Damit ist der Tatbestand des Schädigungsverbots gemäß § 44 (1) Nr. 3 BauGB erfüllt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind deshalb drei Ersatzlebensräume an den umliegenden Gebäuden, die nicht abgerissen werden, vorgesehen.

Weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach den Untersuchungsergebnissen durch die geplanten Bautätigkeiten (Abriss von Gebäuden, Beseitigung von Gebüsch und Bäumen) nicht betroffen.

Es kann jedoch im Rahmen der Baufeldräumung über den im Rahmen des Bebauungsplans erhobenen Befund hinaus die Zerstörung von Lebensstätten und Tötungen von Tieren nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere brütende Vogelarten, aber auch versteckt lebende Fledermäuse. Deshalb ist die Baufeldräumung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums wäre eine erneute artenschutzrechtliche Kontrolle und eine Ausnahmegenehmigung der

Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Aufgrund moderner Bauweisen und Wärmeisolierungsverfahren, die keine Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten mehr bieten, sind die Bestände der betroffenen Vogel- und Fledermausarten auch im Stadtgebiet von Braunschweig stark rückläufig. Alle Vogelarten – also auch die gebäudebewohnenden – sind streng geschützt. Bei den Fledermäusen sind sogar alle Arten auf der Roten Liste gefährdeter Arten mit unterschiedlichem Gefährdungsgrad aufgeführt. Zur Erfüllung der ökologischen Funktion ist daher die Installation von Nistgelegenheiten bzw. -hilfen aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.

Aus diesem Grund sind an neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) im Sondergebiet Nahversorgung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler, Turmfalke) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Lebensstätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.

Die Bautätigkeiten sind ferner mit Lärmemissionen verbunden. Dies kann zu einer Vergrämung von lärmempfindlichen Tierarten und damit zu einer Beeinträchtigung ihrer Lebensräume führen. Dies gilt insbesondere für Fledermäuse. Da die Lärmemissionen jedoch nur auf die Bauzeit begrenzt sind, sind keine nachhaltigen Störungen zu erwarten.

Pflanzen

Von den 13 in der Bestandserhebung als erhaltenswert eingestuften Bäumen können aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nur sieben Bäume erhalten bleiben (zwei Hainbuchen, eine Kastanie, vier Robinien, ein Ahorn). Fünf Bäume können nicht erhalten werden (eine Hainbuche, drei Kastanien und eine Linde).

Die vorhandenen Rasenflächen, Beete mit Bodendeckergehölzen und Zierbeete entfallen bis auf kleine Restflächen.

Die künftigen Freiflächen und Stellplatzflächen werden jedoch neu begrünt: Entlang von Elbestraße, Rheinring und Nahestraße wird das Baugrundstück durch eine Strauchpflanzung bzw. eine Schnitthecke eingegrünt. Gegenüber den nördlich angrenzenden privaten Grünflächen der Wohnbebauung Nahestraße und Glanweg wird zusätzliche eine Baumreihe angelegt. Ferner werden die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen begrünt. Die Dächer der neuen Gebäude sind mindestens extensiv zu begrünen.

Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen der Anteil an Begrünung im Gebiet gegenüber dem Bestand erhöht. Neben gestalterischen Aspekten wird damit auch ein Beitrag zur Steigerung der Artenvielfalt und Biodiversität im Plangebiet geleistet.

4.4.2 Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche welche von einem Nahversorgungszentrum, Stellplatz- und Garagenanlagen geprägt ist und sich inmitten eines bebauten Wohnquartiers befindet. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark anthropogen überformt. Das Plangebiet dient aufgrund seiner Nutzung und Gestaltung nicht zu Erholungszwecken.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand 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 mit potentieller Aufenthaltsqualität vorgesehen, von der die einzelnen Bereiche des Nahversorgungszentrums aus zugänglich sein werden. Mit der Neuordnung der Gebäude wird zudem eine direkte Freiraumverbindung zwischen der Elbestraße über die Platzfläche in die nördlich angrenzende Grünfläche geschaffen.

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.

4.4.3 Boden, Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im überplanten Bereich stehen gemäß Bodengutachten 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 Stellplatzfläche versiegelt.

Unterhalb der Auffüllungen folgt weichselzeitlicher 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.

Der Boden ist aufgrund der vorgefundenen schwach bis sehr schwach durchlässigen Böden und des angetroffenen Stau- und Schichtenwassers für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

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

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten 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.

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Flächen im Plangebiet werden ähnlich hoch versiegelt werden, wie es bereits heute der Fall ist.

Bei Erdarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall ist unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

4.4.4 Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Grundwasser wurde oberflächennah als Stau- und Schichtenwasser in den stark sandigen Schluffen (Geschiebelehm) oder in den Sanden in unterschiedlichen Höhen festgestellt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung stark eingeschränkt.

Das Niederschlagswasser wird ungereinigt und ungedrosselt über die Kanalisation in den Vorfluter Fuhsekanal eingeleitet (Regenwasserkanal DN 1000).

Ein festgesetztes oder natürliches Überschwemmungsgebiet sowie ein Wasserschutzgebiet liegen nicht vor.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Da die Versiegelung im Plangebiet auch bei Durchführung der Planung hoch sein wird, findet keine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Bestand statt.

Der Boden ist aufgrund der vorgefundenen schwach bis sehr schwach durchlässigen Böden und des angetroffenen Stau- und Schichtenwassers für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Zur Reduzierung der Abflussbelastung für den Vorfluter Fuhsekanal ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers als dezentrale Maßnahme erforderlich. Dabei ist eine Drosselabflussspende von 15 l/s/ha und eine Jährlichkeit von $n=0,1$ (10-jähriges Regenereignis) einzuhalten. Unter diesen Bedingungen ist ein Rückhaltevolumen von ca. 300 m³ bis 320 m³ (je nach Befestigung der Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen) erforderlich. Das Rückhaltevolumen kann durch eine unterirdische Speicheranlage (z.B. Rigolenfüllkörper oder Stauraumkanal) auf dem Baugrundstück geschaffen werden.

Auch die geplanten Gründächer führen zu einer Reduzierung der Abflussbelastung für den Fuhsekanal.

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), z.B. mittels einer Sedimentationsanlage, zu reinigen.

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

4.4.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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 deshalb 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 Luftschadstoffimmissionen aus dem Verkehr auf den bestehenden Stellplatz- und Garagenanlagen sowie auf den angrenzenden Straßen 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.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

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.

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

4.4.6 Lärm, sonstige Immissionen

Zur Beurteilung, ob die im Plangebiet vorgesehene Bebauung oder die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt. Hierbei wurden die Auswirkungen der bestehenden und der durch die Planung neu hinzukommenden Lärmquellen auf bestehende und geplante Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht.

Beurteilungsgrundlagen

Die im Plangebiet liegende Wohnbebauung Rheinring 65 und Glanweg 2 ist im Bebauungsplan HO 15 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes liegende angrenzende Wohnbebauung Glanweg 4 bis 8 sowie Nahestraße 5 und Rheinring 3 bis 3 B ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Schallgutachten berücksichtigt den damit jeweils verbundenen Schutzanspruch.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen im Beiblatt 1 genannten Orientierungswerten. Für die hier relevanten Reinen Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO betragen diese:

	Verkehrslärm		Gewerbelärm und Freizeitlärm	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
WR	50 dB(A)	40 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Die Berechnung des Gewerbelärms erfolgte auf Grundlage der „Technischen Anleitung Lärm“ (TA Lärm), die Immissionsrichtwerte festlegt. Diese Immissionsrichtwerte entsprechen den aufgeführten Orientierungswerten. Deshalb werden die Begriffe nachfolgend nicht differenziert; es wird im Wesentlichen einheitlich auf die in der Bauleitplanung heran zu ziehenden Orientierungswerte abgestellt.

Die Berechnung der Schallemissionen des Straßenverkehrs erfolgte nach den Vorgaben der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90).

Die Berechnung der Emissionspegel der Stellplätze erfolgte auf Grundlage der „Parkplatzlärmstudie“ (6. Auflage) nach dem sogenannten Sonderfallverfahren. Für die Berechnung der i. V. mit Anliefervorgängen verursachten Geräuschimmissionen von LKW-Fahrzeugen wird der Technische Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch LKW auf Betriebsgeländen von Verbrauchermärkten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Schallemissionen des Schienenverkehrs erfolgte auf Grundlage der Schall 03-2012. Auf die Anwendung des „Schienenbonus“ für Straßenbahnen von 5 dB(A) wird i. S. einer konservativen Annahme und in Hinblick auf seine Abschaffung zum 1. Januar 2019 verzichtet.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Elbestraße, durch den Schienenverkehr auf der Stadtbahnstrecke, durch das bestehende Nahversorgungszentrum (Kundenverkehr, Anlieferung, Lüftung etc.) sowie durch die Stellplatz- und Garagenanlagen für die angrenzenden Wohnungen lärmvorbelastet.

Für die Bewertung der Bestandssituation wurde der genehmigte und vorhandene Bestand bis zum Jahr 2011 angesetzt und schalltechnisch untersucht. Dabei wird unterstellt, dass alle Flächen im Nahversorgungszentrum, die drei Garagenanlagen, die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze in Benutzung sind. Folgende Nutzungen wurden angesetzt: drei Arztpraxen, Frisör, Bäcker, Apotheke, Kiosk, SB-Markt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche, Schülerhilfe, Versicherung, Bank.

In den folgenden Jahren entwickelten sich einige Leerstände im Nahversorgungszentrum (SB-Markt, Kiosk) und in den Garagenanlagen. Diese entstanden zunächst mangels Nachfrage. Seit dem Jahr 2012 wurde teilweise von Neuvermietungen (z.B. in den Garagenanlagen) abgesehen, da seit diesem Zeitpunkt Überlegungen zu einer Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums einschließlich des Abbruchs von zwei der drei Garagenanlagen bestanden.

Diese Übergangszeit von 2012 bis zur Umsetzung der Planung wird im Rahmen eines Vergleichs zwischen der Bestandsituation und der Prognosesituation außen vorgelassen, da sie keinen regulären Stand darstellt.

Für die beschriebene Bestandssituation 2011 wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens das damalige Verkehrsaufkommen ermittelt. Dabei wurde zwischen dem wohnungsbezogenen Verkehr (Stellplätze, Garagen für Wohnungen) und dem gewerblichen Verkehr der sonstigen Nutzungen (Kundenverkehr, Anlieferung) differenziert. Auch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wurde bezogen auf das Jahr 2011 ermittelt.

Im Ergebnis lässt sich für die zu berücksichtigende Bestandsituation 2011 folgende Lärmbelastung im Plangebiet bzw. in der näheren betroffenen Umgebung feststellen:

Gewerbelärm

Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr finden keine gewerblichen Nutzungen statt.

Die Orientierungswerte werden an der bestehenden Wohnbebauung teilweise deutlich überschritten. Im Übrigen werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten. Es ergibt sich folgendes Bild:

- Rheinring 65, Glanweg 2: der Orientierungswert wird um 4 dB(A) bis 12 dB(A) unterschritten.
- Glanweg 4 bis 8: der Orientierungswert wird um 1 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten.
- Nahestraße 5 (Giebelseite): der Orientierungswert wird um 6 dB(A) bis 7 dB(A) überschritten.
- Rheinring 3 bis 3 B: der Orientierungswert wird eingehalten bzw. um bis zu 5 dB(A) unterschritten.

Pegelbestimmend sind hier insbesondere die Emissionen der Ladezone des SB-Marktes sowie die Zufahrt für den Kunden- und Anlieferungsverkehr von der Nahestraße aus.

Stellplatzlärm Wohnen

Tags werden die Orientierungswerte bei Nutzung der Stellplätze und Garagenanlagen durch die Anwohner deutlich unterschritten. Auch an dem am stärksten betroffenen Gebäude Nahestraße 5 wird der Orientierungswert noch um 4 dB(A) bis 5 dB(A) unterschritten.

Nachts werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Am Gebäude Nahestraße 5 wird der Orientierungswert erheblich um 5 dB(A) bis 6 dB(A) überschritten. Am Gebäude Rheinring 3 B wird der Orientierungswert geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Straßenverkehrslärm

- Rheinring 65, Glanweg 2: Tags wird der Orientierungswert eingehalten bzw. um bis zu 7 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert eingehalten bzw. an einigen Stellen um bis zu 3 dB(A) überschritten.
- Glanweg 4 bis 8: Tags wird der Orientierungswert eingehalten bzw. um bis zu 7 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert eingehalten bzw. an einigen Stellen um bis zu 2 dB(A) überschritten.
- Nahestraße 5 (Giebelseite): Tags wird der Orientierungswert eingehalten bzw. in den oberen Geschossen um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten.
- Rheinring 3 bis 3 B: Tags wird der Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) überschritten. Diese Bebauung ist somit am stärksten durch den Straßenverkehrslärm auf der Nahestraße belastet.

Schienenverkehrslärm

Es wird auf die Prognose bei Durchführung der Planung verwiesen. Die Planung führt nicht zu einer Änderung der Taktfolge im Stadtbahnverkehr, so dass eine eigenständige Berechnung der Bestandssituation entbehrlich ist.

Sonstige Immissionen

Die Flächen im Plangebiet (Wege, Stellplätze), sind in dem für ihre Funktionen üblichen Rahmen beleuchtet.

Das Gebiet ist keinen relevanten Erschütterungen ausgesetzt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten. Auch bei einem Wechsel von Nutzungen im bestehenden Nahversorgungszentrum ist nicht mit wesentli-

chen Änderungen des Verkehrs im Plangebiet und der damit einhergehenden Lärmbelastungen zu rechnen. Auf der Elbestraße ist durch das Neubaugebiet Alsterplatz mit einem leicht erhöhten Verkehrs- und damit auch mit einem leicht erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Auch in der Untersuchung und Beurteilung der Prognosesituation wurde davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen (SB-Markt mit Anlieferung, Stellplatznutzung durch Kunden etc.) nur tags (6:00 bis 22:00 Uhr) stattfinden.

Kühl- und Lüftungsanlagen hingegen werden üblicherweise durchgehend betrieben. Dafür müssen die entsprechend niedrigeren Orientierungswerte (bzw. im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte) für die Nachtzeit eingehalten werden. Es kann vorausgesetzt werden, dass derartige Anlagen dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik entsprechen und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Aufstellungsortes dieser Anlagen erfolgt.

In der Prognosesituation ist insgesamt mit einer gegenüber der Bestandssituation reduzierten Lärmbelastung zu rechnen. Die Orientierungswerte können eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten werden. Ausschlaggebend für diese Verbesserung sind folgende Faktoren: Die Anlieferung wird eingehaust; sie findet nun innerhalb des Gebäudes des SB-Marktes statt. Die Zufahrt für den gewerblichen Verkehr erfolgt ausschließlich über die Elbestraße und nicht mehr über die Nahestraße. Die gewerblichen Stellplätze halten einen größeren Abstand zu Wohngebäuden ein und werden zum großen Teil durch die neuen Gebäude abgeschirmt. Es ergibt sich folgendes Bild:

- Rheinring 65, Glanweg 2: der Orientierungswert wird um 6 dB(A) bis 10 dB(A) unterschritten.
- Glanweg 4 bis 8: der Orientierungswert wird um 4 dB(A) bis 6 dB(A) unterschritten.
- Nahestraße 5 (Giebelseite): der Orientierungswert wird eingehalten bzw. um bis zu 1,0 dB(A) unterschritten.
- Rheinring 3 bis 3 B: der Orientierungswert wird um 1 dB(A) bis 4 dB(A) unterschritten.

Die zu erwartenden „kurzzeitigen Geräuschspitzen“ durch Pkw-Türensclagen im Bereich der Pkw-Stellplätze bzw. durch Ladegeräusche im Bereich der Lkw-Lieferzone können die einschlägigen zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm einhalten.

Stellplatzlärm Wohnen

Tags werden die Orientierungswerte bei Nutzung der Stellplätze und der verbleibenden Garagenanlage durch die Anwohner deutlich unterschritten. Auch

an dem am stärksten betroffenen Gebäude Nahestraße 5 wird der Orientierungswert noch um 3 dB(A) bis 5 dB(A) unterschritten.

Nachts werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Nur am Gebäude Nahestraße 5 (WR) wird der Orientierungswert deutlich um 3 dB(A) bis 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitung fällt jedoch geringer aus als in der Bestandssituation mit bis zu 6 dB(A), so dass insgesamt keine Verschlechterung sondern eine leichte Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten ist.

Die Lärmbelastung resultiert vorrangig aus der Fahrgasse der Stellplatzanlage zwischen dem SB-Markt und dem Gebäude Nahestraße 5. Die Fenster – der in der Nachtzeit von Überschreitungen betroffenen Fassade – gehören jeweils zu einem schutzbedürftigem Raum von 2-Zimmer-Wohnungen. Auf der Westseite des Gebäudes befinden sich weitere Fenster bzw. Balkontüren der betroffenen Räume. Eine in diesem Zusammenhang vorgenommene vertiefende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass in einem Abstand von ca. 5 m zur Südfassade, an der Westfassade, d. h., ab den Balkonen, die Orientierungswerte um 2 dB(A) bis 9 dB(A) unterschritten werden. Somit besteht die Möglichkeit einer Querlüftung über Fenster, die erheblich geringer von Lärmimmissionen betroffen sind als die Fenster an der Giebelseite. Unterhalb dieser 5 m werden die Orientierungswerte lediglich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Straßenverkehrslärm

Das Verkehrsgutachten stellt auf die Prognosesituation 2025 ab. Dabei wurde neben dem Verkehr aus dem Plangebiet und der umliegenden Straßen, konservativ auch der Verkehr aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung gegenüber der Bestandssituation 2011 und der Erschließungsverkehr des Neubaugebietes „Alsterplatz“ berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung ist auch berücksichtigt, dass zwei Garagenanlagen abgebrochen werden sollen.

Es ergibt sich folgendes Bild:

- Rheinring 65, Glanweg 2: Tags wird der Orientierungswert unterschritten bzw. um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Zunahme gegenüber der Bestandssituation beträgt 2 dB(A) bis 4 dB(A). Nachts wird der Orientierungswert eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Zunahme gegenüber der Bestandssituation beträgt 1 dB(A) bis 4 dB(A).
- Glanweg 4 bis 8: Tags wird der Orientierungswert unterschritten bzw. um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Zunahme gegenüber der Bestandssituation beträgt bis zu 2 dB(A). Nachts wird der Orientierungswert unterschritten bzw. an wenigen Stellen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Zunahme gegenüber der Bestandsituation beträgt bis zu 3 dB(A).
- Nahestraße 5 (Giebelseite): Tags wird der Orientierungswert unterschritten bzw. in den Obergeschossen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Zunahme gegenüber der Bestandssituation beträgt 1 dB(A) bis 2 dB(A). Nachts wird der Orientierungswert um 1 dB(A) bis 4 dB(A) überschritten.

Die Zunahme gegenüber der Bestandssituation beträgt 1 dB(A) bis 2 dB(A).

- Rheinring 3 bis 3 B: Tags wird der Orientierungswert um 4 dB(A) bis 6 dB(A) überschritten. Größtenteils verbessert sich dabei jedoch die Situation gegenüber der Bestandssituation 2011. Nur in geringem Maße sind Zunahmen um bis zu 1 dB(A) zu erwarten. Nachts wird der Orientierungswert um 5 dB(A) bis 7 dB(A) überschritten. Dabei reduzieren sich gegenüber der Bestandssituation 2011 die Pegel um bis zu 2 dB(A).

Die geplante Trennung von Gewerbe- und Anwohnerfahrverkehr führt dazu, dass sich die Mittelungspegel an den Gebäuden der Rheinring 3-3 B gegenüber der Bestandssituation 2011 reduzieren.

Der geplante Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von zwei Garagenanlagen und die Verkehrszunahme auf der Elbestraße führen an den übrigen untersuchten Gebäuden zu Pegelerhöhungen um bis zu 3 dB(A). Pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Elbestraße. Der Verkehr der Nahestraße stellt keinen relevanten Immissionsbeitrag.

Schienenverkehrslärm

Rheinring 65, Glanweg 2: Tags wird der Orientierungswert um bis zu 2 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Lärmbelastung der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des Bebauungsplans HO 48 nicht relevant, da der Stadtbahnverkehr nicht durch die Planung beeinflusst wird.

Lärmpegelbereiche (LPB)

Um die Geräuschemissionsbelastung 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 über alle Geschosse bei freier Schallausbreitung schalltechnisch berechnet. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus den um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße / Schiene) und Gewerbelärmimmissionen gemäß DIN 4109 (2016).

Im vorliegenden Fall wurde die dem Gewerbelärm gegenüber schärfere Entwurfsfassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 zugrunde gelegt, um der sich ändernden Gewerbesituation ausreichend Rechnung zu tragen. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschemissionen am Tag ermittelt, wobei zum Nachtzeitraum eine Differenz von 10 dB bei Verkehrslärm und 15 dB bei Gewerbelärm (hier irrelevant, da gewerbliche Nutzung nur zur Tagzeit) unterstellt wird. Aufgrund der Verkehrsrgeräusche beträgt die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert im vorliegenden Fall weniger als 10 dB, entsprechend erfolgt die Einteilung

der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit. Abweichend hiervon ist gemäß DIN 4109 als maßgeblicher Außenlärmpegel für Gewerbelärm der gebiets-typische Immissionsrichtwert tags gemäß TA Lärm anzunehmen.

Für den relevanten Bereich im Plangebiet (Flächen für bestehende und geplante Bebauung) wurden Außenlärmpegel von rd. 58 dB(A) bis 71 dB(A) ermittelt. Daraus ergeben sich die entsprechenden Lärmpegelbereiche.

Dabei ist im Bebauungsplan zwischen den Sondergebietsflächen (nur taggenutzte Räume) und den Wohngebietsflächen (auch nachtgenutzte Räume) zu differenzieren. In dem Sondergebiet werden die Lärmpegelbereiche für die Situation „Tags“ festgesetzt, da hier eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen ist. Es sind die Bestimmungen für die Lärmpegelbereiche III und IV einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Lärmpegelbereiche für die Situation „Nachts“ festgesetzt, da dies für Wohnungen die kritische Immissionszeit ist. Es sind die Bestimmungen für die Lärmpegelbereich III und (zu einem geringen Teil) IV einzuhalten.

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der im Plangebiet liegenden Wohnungen und Arbeitsplätze vor Lärmimmissionen werden nach planerischer Abwägung Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können (s. Kap. 5.7).

Sonstige 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 Rheinring 3 B von mindestens 35 m, ist jedoch nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Einzelheiten der zulässigen Beleuchtung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Das Plangebiet wird keinen dauerhaften zusätzlichen Erschütterungen ausgesetzt. Vorübergehende und nicht erheblich nachteilige Erschütterungen während der Bauphase können nicht ausgeschlossen werden.

Während der Umsetzung der Planung ist mit erhöhten Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung durch den Betrieb der Baustelle zu rechnen (Lärm durch Baumfällungen, Abbruchmaßnahmen, Neubaumaßnahmen, Baustellenverkehr). Auch Staubentwicklungen sind zu erwarten. Diese Belastungen sind jedoch nur vorübergehend.

Mögliche weitere Immissionen, die sich durch künftige gewerbliche Nutzungen ergeben können (z. B. Gastronomie: Geruch, Holzfeuerung: Rauch), werden im Einzelfall in den jeweiligen nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.4.8 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die in den Kapiteln 4.4.1 bis 4.4.7 beschriebenen Auswirkungen der Planung haben neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter mindestens auch indirekt Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf die menschliche Gesundheit. Soweit entsprechende negative Auswirkungen auf den Menschen erkennbar sind, werden sie dort aufgeführt. Dies betrifft insbesondere die Aspekte Klima, Luft (Kap. 4.4.5) sowie Lärm, Licht, Erschütterungen (Kap. 4.4.6).

Einzelne, sich allein auf den Menschen auswirkende Umstände sind aus der Planung nicht zu erwarten.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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.

Für den Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, sind folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geplanten Gestaltung und Begrünung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Die geplanten zusätzlichen Anpflanzungen und Dachbegrünungen verbessern das Kleinklima und reduzieren den Abfluss von Niederschlagswasser (Gewässer- und Hochwasserschutz).

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird

daher an dieser Stelle verzichtet.

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

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Teilweiser Erhalt von Bäumen
- Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken unter Verwendung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten
- Dachbegrünung
- Schaffung von Ersatzlebensstätten für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz)
- Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen der Baufeldfreiräumung (Abholzen von Bäumen) außerhalb der Brutzeiten
- Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden.

4.5.2 Aufarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute zu einem großen Teil bebaut und versiegelt. In den Randbereichen befinden sich einfach strukturierte private Grünflächen sowie einige erhaltenswerte Bäume. Diese Grünstrukturen können nur zu einem Teil erhalten werden. Stattdessen werden neue Bäume sowie Hecken oder Sträucher gepflanzt. Ferner ist eine Dachbegrünung der Neubauten vorgesehen. Durch diese Maßnahmen sowie durch die städtebaulichen Veränderungen ist eine Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten. Die Bodenversiegelung bleibt weitgehend in dem bisherigen Umfang bestehen. In Bezug auf die Entsorgung von Niederschlagswasser ist mit der geplanten Regenwasserrückhaltung- und Reinigung eine Verbesserung vorgesehen.

Gemäß Bebauungsplan HO 15 aus dem Jahr 1968 ist bisher im Bereich des Plangebietes HO 48 eine 100 %ige Versiegelung der Grundstücksflächen zulässig, Anpflanzungen sind nicht vorgeschrieben.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung nicht zu einem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft führt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4.5.3 Sonstiges

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Beim Abbruch des bestehenden Nahversorgungsbetriebes fallen erhebliche Mengen an Abfällen an, die ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Beim Eingriff in den Untergrund fällt ggf. Boden als Abfall an. Auch dieser Boden ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Beim Betrieb insbesondere des Lebensmittelmarktes sowie der Arztpraxen fallen ebenfalls Abfälle an. Es handelt sich vorwiegend um gewerbliche Siedlungsabfälle, deren ordnungsgemäße Entsorgung u.a. durch die Gewerbeabfallverordnung i.V. mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz geregelt ist.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht zu erwarten. Besondere Gefahren, z.B. durch Störfallbetriebe, Überschwemmungsgebiete o.ä. sind nicht erkennbar. Besondere Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Diese Daten - wie auch weitere umweltbezogene Daten - werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen (insbesondere in Bezug auf Tiere, Pflanzen, Lärm) sind im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen. Ggf. sind Überwachungsmaßnahmen in Bezug auf Lärm (Einhaltung von Immissionsrichtwerten und Ruhezeiten) erforderlich. Diese können im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Weitere besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des Nahversorgungszentrums des Rheinviertels auf den bestehenden Bauflächen. Alternativen zum Standort des Nahversorgungszentrums bestehen nicht.

Als Alternative innerhalb des Plangebietes käme ein Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen im Plangebiet in Betracht. Für den ehemaligen kleinen SB-Markt und den ehemaligen Kiosk müssten Nachfolger gefunden werden. Ferner müsste eine Nachfolgenutzung für die Bank gefunden werden, die in das im Bau befindliche Neubaugebiet am Alsterplatz ziehen wird. Damit ist ein weiterer Leerstand absehbar. Diese heute bzw. künftig leerstehenden Flächen sind jedoch nicht geeignet für ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum. Der künftige Betreiber des vorgesehenen Vollversorgungsbetriebs hat sich nur zu einer Ansiedlung bereit erklärt, wenn 1.500 m² Verkaufsfläche realisierbar sind. Sonst sei die Wirtschaftlichkeit nicht gewährleistet. Eine Nachnutzung für die Flächen der Bank ist ebenfalls schwierig. Es handelte sich ursprünglich um einen Gastronomiebetrieb. Nach dessen Aufgabe stand das Gebäude jahrelang leer.

Auch die baulichen Strukturen stehen einer attraktiven Wiederbelegung entgegen: Die Gebäude schotten sich gegenüber den öffentlichen Räumen ab. Der Bereich zur Nordseite hin hat das Ambiente eines Hinterhofes. Diese Situation kann nur durch einen Abbruch spürbar verbessert werden.

Es wurde auch geprüft, die bestehenden Gebäude zu erhalten, den SB-Markt teilweise im Erdgeschoss unterzubringen und die zusätzlichen Flächen des SB-Marktes als Anbau an den Bestand zu schaffen. Der Investor, der diese Planung entwickelt hatte, ist jedoch abgesprungen. Auch aus Sicht der Grundstückseigentümerin waren die mit dem Erhalt des Bestandes verbundenen strukturellen und städtebaulichen Nachteile zu groß, so dass diese Lösung verworfen wurde.

Ferner wurde eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf z.B. 1.200 m² geprüft, um auf dem Grundstück mehr Stellplätze für Wohnungen unterzubringen und damit den Ablösebedarf zu reduzieren. Für diese Lösung wurde jedoch kein Betreiber für einen Vollversorger gefunden.

Die Anordnung zusätzlicher Stellplätze für die Wohnungen auf den privaten Grünflächen der Wohnbebauung Glanweg/Nahestraße wurde geprüft und anschließend ebenfalls verworfen. Mit einer solchen Lösung wäre die Wohnqualität, die erheblich durch die großen, ruhigen begrünten Blockinnenbereiche geprägt ist, erheblich gesunken. Auch besteht angesichts des großen öffentlichen Parkraumangebotes in den Straßen kein Bedarf an einer solchen Lösung.

Bei dem Verzicht auf die Planung wäre die Chance vertan, den vorhandenen Standort des Nahversorgungszentrums für das Rheinviertel langfristig für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Die Umweltauswirkungen der beschriebenen Alternativen wären vergleichbar

zu denen der Planung gewesen: An der hohen Versiegelung hätte sich nichts geändert. Anstelle zusätzlicher Gebäude oder Gebäudeteile wären Stellplätze und Garagen für Wohnungen erhalten oder neu geschaffen worden, so dass auch die Lärmbelastung nicht wesentlich verändert worden wäre.

4.9 Zusammenfassung

Planung: Im Rheinviertel in der Weststadt sollen das bestehende Nahversorgungszentrum und zwei Garagenanlagen abgebrochen werden. Auf den frei werdenden Flächen sollen folgende Nutzungen entstehen: Ein SB-Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche einschließlich Bäckereifiliale, ein Arzt- und Geschäftshaus und 90 Stellplätze für diese gewerblichen Nutzungen. Für die Wohnungen sollen 120 Stellplätze geschaffen und eine Garagenanlage mit 76 Stellplätzen erhalten bleiben. Im öffentlichen Straßenraum sind 20 zusätzliche öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Erschließung für das Nahversorgungszentrum erfolgt über die Elbestraße. Die Erschließung für die Stellplätze der Wohnungen erfolgt über die Nahestraße.

Tiere, Pflanzen: Es wurde ein Nest des Hausrotschwanzes gefunden. Dafür sind drei Ersatzlebensräume zu schaffen. Fünf der 13 als erhaltenswert eingestuften Bäume können nicht erhalten werden, ferner entfallen Rasenflächen und Beete. Stattdessen werden zur Abgrenzung gegenüber den öffentlichen Straßenräumen und privaten Grünflächen Hecken und Sträucher gepflanzt. Die Stellplatzflächen werden durch Baumpflanzungen begrünt. Die Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung. Insgesamt wird damit der Anteil an Begrünung im Gebiet gegenüber dem Bestand erhöht.

Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung: Die neue Bebauung öffnet sich gegenüber den öffentlichen Straßenräumen. Es ist eine private Platzfläche geplant. Die Stellplätze werden eingegrünt. Insgesamt ist damit eine Verbesserung für das Ortsbild zu erwarten.

Boden, Fläche: Die heutige hohe Grundstücksversiegelung bleibt bestehen.

Wasser: Die geplante Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wirkt sich positiv auf den Vorfluter Fuhsekanal aus: die Wasserqualität sowie der Hochwasser- und Gewässerschutz werden verbessert.

Klima, Luft: Die geplanten Begrünungen können die kleinklimatische Situation im Plangebiet etwas verbessern. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen können einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Erhebliche nachteilige Veränderungen der Luftqualität in Bezug auf Luftschadstoffimmissionen sind nicht zu erwarten.

Lärm, sonstige Immissionen: In Bezug auf Lärm sind keine relevanten Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation 2011 bzw. keine erheblichen nachteiligen Belastungen zu erwarten. Einzelne Überschreitungen der Orientierungswerte, insbesondere am Gebäude Nahestraße 5 durch wohnungsbezogene Stellplätze, können hingenommen werden. In Bezug auf den Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Während der Bauphase ist mit vorübergehenden zusätzlichen Belastungen zu

rechnen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Mensch und menschliche Gesundheit: Der Mensch und seine Gesundheit werden keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgesetzt. Die Betroffenheit insbesondere in Bezug auf die Aspekte Klima, Luft sowie Lärm, Licht und Erschütterungen ist in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

Wechselwirkungen: Die zusätzlichen Begrünungen verbessern das Kleinklima und reduzieren den Abfluss von Niederschlagswasser.

Benachbarte Plangebiete: In der relevanten Nachbarschaft bestehen derzeit keine Planungen, von denen relevante Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen könnten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich: Die Maßnahmen zum Artenschutz, zur Begrünung, zur Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und zum Lärmschutz dienen der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sonstiges: schwere Unfälle/Katastrophen, Überwachung: Anfallende Abfälle werden nach den jeweiligen Vorschriften entsorgt. Das Plangebiet ist besonderen Gefahren nicht ausgesetzt. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Ein Verzicht auf die Planung steht der zukunftsfähigen Sicherung des Nahversorgungszentrums entgegen. Für eine Reduzierung der Größe des SB-Marktes und der dazugehörigen Stellplatzanlage steht kein Investor und Betreiber zur Verfügung, so dass sich diese Alternative nicht realisieren lässt.

Fazit: Die Umsetzung der Planung führt insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Sie führt auch nicht zu einem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Als Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die in Kap. 4.2 genannten stadtweiten und plangebietsbezogenen Fachplanungen und Gutachten sowie die in Kap. 4.3 genannten Informationsquellen herangezogen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Nahversorgung

Die Flächen des geplanten neuen Nahversorgungszentrums werden als Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die Funktion eines solchen Nahversorgungszentrums erfüllen und stützen.

Einzelhandelsbetriebe: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Dabei darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m² nicht überschritten werden.

Der Anteil an der Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs muss mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen. Periodische Sortimente sind gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Aber auch Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Tabakwaren und Zubehör sowie Blumen sind typische Sortimente des periodischen Bedarfs. Die „Braunschweiger Liste“ im Zentrenkonzept Einzelhandel, Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche 2010“ enthält eine Liste der Sortimente, die der Nahversorgung bzw. dem periodischen Bedarf dienen.

Diese Festsetzung erfüllt die Vorgaben des LROP 2017, wonach bei einem Einzelhandelsbetrieb, der der wohnortbezogenen Nahversorgung dient, der Anteil an der Verkaufsfläche für periodischen Bedarf mindestens 90 % betragen muss.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der SB-Markt tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung dient und nicht der Versorgung mit sonstigen Gütern, wie z.B. Computer oder Bekleidung. Solche Waren sollen vorwiegend in der Innenstadt angeboten werden und so deren Funktionen sichern und stärken.

Für den geplanten SB-Markt mit vorgelagerter Bäckereifiliale wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt (Gutachterliche Untersuchung von Einzelhandelsbetrieben im EKZ Gildeturm in Braunschweig/Weststadt, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, November 2017).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung eingeschätzt werden kann, wenn 90 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf vorgesehen sind. Auch ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich (maximal 10 Minuten Gehzeit bzw. 700 m bis 1.000 m) konnte nachgewiesen werden.

Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Umsatz des Vorhabens zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Diese Vorgabe ist bereits bei Betrachtung

eines Einzugsbereiches von 700 m und demzufolge erst Recht bei Betrachtung eines Einzugsbereiches von 1000 m erfüllt.

Es wurde dabei ebenfalls gutachterlich festgestellt, dass das regional- und landesplanerisch zu beachtende Beeinträchtigungsverbot eingehalten und das Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot erfüllt wird.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat dieser Bewertung mit Schreiben vom 24. Juli 2017 zugestimmt.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wurde festgestellt, dass dieses durch das Planvorhaben sowohl nach der überschlägigen Prüfung mittels der sortimentsweisen Bindungsquoten als auch vor dem Hintergrund zu erwartender Umsatzumverteilungen eingehalten wird. Das heißt, dass durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nicht gefährdet wird. Dies gilt neben dem Stadtteil-A-Zentrum Weststadt Elbestraße und dem Nahversorgungszentrum Lichtenbergerstraße/Isarstraße auch für weiter vom Planstandort entfernte Einzelhandelsstandorte innerhalb und außerhalb der Stadt Braunschweig, das heißt auch für benachbarte Grundzentren und höherzentrale Orte.

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

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes wurde festgestellt, 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, ist das Konzentrationsgebot auch unabhängig davon erfüllt.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wurde festgestellt, 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 Bereich des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums 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. Der geplante SB-Markt 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.

Weitere allgemein zulässige Nutzungen: Ferner werden weitere Nutzungen allgemein zugelassen, die ein vielfältiges Angebot ermöglichen und so die Funktionen des Nahversorgungszentrums stützen und stärken, wie Bäckerei mit Café, Bank, Geldautomat, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe wie z.B. Ärzte.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Um insbesondere für den südlichen Baukörper weitere Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und damit eventuelle Leerstände zu verhindern, werden weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung des Sondergebietes Nahversorgung erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass eine Nutzung aller Bauflächen im Sondergebiet für Gewerbebetriebe ohne Nahversorgungsfunktionen nicht als Ausnahme zulässig wäre.

Unzulässige Nutzungen: Vergnügungsstätten sind unzulässig. Damit wird das vom Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2015 beschlossene Standortkonzept Vergnügungsstätten umgesetzt, wonach Vergnügungsstätten nur in den darin festgelegten Stadtgebieten zugelassen werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plangebiet liegenden Wohngebäude Rheinring 65 und Glanweg 2 werden wie im bisherigen Bebauungsplan HO 15 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind neben Wohnungen auch die heute im Erdgeschoss vorhandenen Nutzungen wie Frisör, Bäcker, Apotheke oder vergleichbare Nutzungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass solche Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sie vom Umfang und Einzugsgebiet her mit dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung vereinbar sind und nicht zu unerwünschten Störungen führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet Nahversorgung durch die Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Festsetzungen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung ausreichend zu bestimmen.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Sondergebiet Nahversorgung

Für das Sondergebiet Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß reicht aus, um die geplante Bebauung zu realisieren. Ferner wird festgesetzt, dass die GRZ für die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,96 überschritten werden darf.

Gemäß § 19 BauNVO soll die GRZ einschließlich der genannten zusätzlichen Anlagen im Normalfall nicht mehr als 0,8 betragen. Es ist jedoch zulässig, im Bebauungsplan davon abweichende Bestimmungen festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen Gebrauch gemacht:

Die Flächen sind bereits heute in einem erheblichen Umfang versiegelt. Es tritt also gegenüber der bestehenden Situation keine Verschlechterung in Bezug auf den Schutz von Boden und den Abfluss von Niederschlagswasser ein. Die geplante Bebauung und die dafür notwendigen Stellplätze und Garagen lassen sich nur verwirklichen, wenn eine entsprechend hohe Versiegelung zugelassen wird. (s. Kap. 4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten). Gegenüber der Bestandsituation wird trotz der hohen Versiegelung durch die bauliche Öffnung und durch die größere Anzahl von Bäumen eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Ein nennenswerter Teil der Versiegelung resultiert aus den städtebaulich positiv zu bewertenden Freiflächen im Bereich des Nahversorgungszentrums, die für die Allgemeinheit zugänglich sind. Die Flächen für die vorgeschriebenen Baumstandorte innerhalb der Stellplatzbereiche wurden aus Gründen der Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit für die Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, so dass die tatsächliche Versiegelung geringer ist, als die pauschal ermittelte und als GRZ festgesetzte Versiegelung.

Aus den genannten Gründen ist die hohe Grundflächenzahl städtebaulich und umweltbezogen vertretbar.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Höchstwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Für zusätzliche Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) werden keine besonderen Festsetzungen getroffen, so dass gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche für diese Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, also bis zu einer GRZ von 0,6. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsanlagen werden auf die GRZ nicht angerechnet. Sie sind wie bisher im Bebauungsplan HO 15 als zusätzliche versiegelte Flächen anzusehen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden acht Geschosse zugelassen. Dies entspricht dem Bestand.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Sondergebiet Nahversorgung

Im Sondergebiet Nahversorgung wird eine Höhe von maximal 13,0 m zugelassen. Damit wird städtebaulich zwischen der höheren Wohnbebauung und der im Bestand verbleibenden niedrigeren eingeschossigen Parkpalette vermittelt. An der Elbestraße wird damit eine Bebauung ermöglicht, die den Straßenrand fasst.

Der Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet Nahversorgung ist – anders, als sonst üblich – nicht pauschal die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, sondern die Höhe der Nahestraße. Dies ist dadurch bedingt, dass das Gelände des Nahversorgungszentrums etwas über dem Niveau der Elbestraße liegt, dabei jedoch auch nicht gleichmäßig ansteigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen jedoch auf gleicher Höhe wie die Nahestraße, da sie ja auch bisher von dort erschlossen wurden. Deshalb wird die Nahestraße als Bezugspunkt gewählt.

Die maximal zulässige Höhe darf in gewissem Umfang von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen allgemein und von sonstigen technischen Anlagen ausnahmsweise überschritten werden. Diese Festsetzungen tragen der Tatsache Rechnung, dass einerseits die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden soll und andererseits entsprechende technische Erfordernisse bestehen können, die das Ortsbild nicht wesentlich stören.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiet Nahversorgung

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in etwas abstrakterer Form an dem konkreten städtebaulichen Entwurf der Vorhabenträgerin, der im Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan dargestellt ist. Dieser Entwurf ist in Bezug auf den SB-Markt auch mit einem potentiellen Mieter abgestimmt. Es ist also davon auszugehen, dass auf dieser Basis eine Realisierung möglich ist.

Die städtebauliche Grundform wird im Bebauungsplan aus folgenden Gründen über die überbaubaren Grundstücksflächen fixiert: Der Entwurf ist in besonderer Weise geeignet, das Nahversorgungszentrum gegenüber den öffentlichen und privaten Räumen zu öffnen. Im Zusammenspiel mit der bestehenden Wohnbebauung entstehen so an der Straßenkreuzung Elbestraße / Rheinring / Saalestraße in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle ein breiter offener Zugangsraum und zwischen den Gebäuden eine großzügige private Platzfläche. Diese Platzfläche wird allgemein zugänglich sein. Sie

dient der Erreichbarkeit der Versorgungsangebote für Fußgänger und Radfahrer und kann im Rahmen einer entsprechenden Möblierung (z.B. Sitzbank) Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Von dieser Platzfläche aus ist eine großzügige Wegeverbindung zur Wohnbebauung Glanweg 4 bis 10 möglich, die insgesamt attraktiver ist als die Wegeverbindung von der Nahestraße aus.

Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen den heutigen Bestand der Wohnbebauung Rheinring 65 und Glanweg 2. Mit einer Tiefe von 14,0 m bis 20,0 m würden sie im Falle eines Abbruchs auch eine angemessene Neubebauung ermöglichen.

5.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Zur Feststellung von Angebot und Nachfrage nach Abstellmöglichkeiten für Pkw im Plangebiet und seinem Umfeld (Rheinring, Nahestraße) wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt („Stellplatzsituation Rheinring/Elbestraße“, plan & rat, 2011, Aktualisierung 2012. In dieser Untersuchung wurde das Angebot an privaten Einstellplätzen und öffentlichen Parkplätzen erhoben. Die Auslastung wurde zu unterschiedlichen Tag- und Nachtzeiten ermittelt. Ferner wurde eine Prognose zum künftigen Pkw-Besitz und zum Mobilitätsverhalten unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur sowie des ÖPNV-Angebotes im Untersuchungsraum angestellt. Auch die bauordnungsrechtlich genehmigten Einstellplätze wurden festgestellt und mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort verglichen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Stellplatz- und Parkplatzsituation im Untersuchungsgebiet relativ entspannt ist. Die höchste Auslastung ist tagsüber im Bereich des Nahversorgungszentrums zu verzeichnen. Insbesondere ist das hohe Angebot an kostenlos nutzbaren öffentlichen Parkplätzen hervorzuheben. Demgegenüber werden kostenpflichtige Garagenplätze nur in geringem Maße angenommen. Mit wesentlichen Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen ist nicht zu rechnen. Deshalb ist eine Reduzierung des Stellplatzangebotes im Plangebiet vertretbar. Es können die unteren Werte der Niedersächsischen Bauordnung in Bezug auf den Stellplatznachweis angesetzt werden. Dafür soll ein höherer Ansatz für Fahrradstände gewählt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird eine Ablösung der nicht im Plangebiet nachweisbaren Einstellplätze für vertretbar gehalten.

Sondergebiet Nahversorgung

In der Bestandssituation sind den gewerblichen Nutzungen (ehemaliger SB-Markt, Bank, Apotheke, Ärzte etc.) unter Berücksichtigung der Baugenehmigungen insgesamt 57 offene Stellplätze zugeordnet.

Im Sondergebiet Nahversorgung werden die Flächen für 90 Stellplätze festgesetzt, die den dort zulässigen Nutzungen dienen. Damit wird das Angebot gegenüber dem bisherigen Angebot von 57 Stellplätzen deutlich verbessert.

Der für die Nutzungen im Nahversorgungszentrum und die Versorgungsangebote im Erdgeschoss der Wohngebäude Rheinring 65 und Glanweg 2 ermittelte bauordnungsrechtliche Bedarf beträgt ca. 106 Einstellplätze. Die fehlenden ca. 16 Einstellplätze sind abzulösen.

Die Zufahrt darf ausschließlich über die Elbestraße erfolgen. Damit ist eine Vermischung der Verkehre mit den Stellplätzen der Wohnungen ausgeschlossen. Auch die Anlieferung zur Laderampe, die innerhalb des Gebäudes liegen soll, verläuft über die Zufahrt und die Fahrgassen der Stellplatzanlage. Durch diese Anordnung werden Belästigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Kunden- und Lieferverkehr so weit wie möglich vermieden.

Ferner sind Nebenanlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes Nahversorgung sowie der Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen durch Kunden und Anwohner dienen, wie z.B. Fahrradständer, Pergolen, Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte und sonstige Außenmöblierungen einschließlich Außenraummöblierungen gastronomischer Betriebe. Damit soll die Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie die Gestaltung der Freiflächen dienen. Obwohl es sich um private Freiflächen handelt, haben sie durch ihre Lage und Funktion als Vorzone des Nahversorgungszentrums auch einen halb-öffentlichen Charakter und dienen so den Kunden und Anwohnern im Gebiet als Flächen für Aufenthalt und Kommunikation. Ferner soll eine Außengastronomie ermöglicht werden, z.B. der Bäckerei, die im SB-Markt geplant ist.

Insbesondere sollen auf den Freiflächen die gutachterlich empfohlenen 40 Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Wohngebiete

In der Bestandssituation sind den angrenzenden Wohnungen unter Berücksichtigung der Baugenehmigungen insgesamt 275 Einstellplätze zuzuordnen. Davon befinden sich 216 Einstellplätze in drei Garagenanlagen, 21 Einstellplätze in einer Tiefgarage. 38 Einstellplätze sind als offene Stellplätze ausgebaut.

Diese Einstellplätze dienen der angrenzenden Wohnbebauung Rheinring 3 bis 3 B, Nahestraße 5 bis 29, Glanweg 1 bis 10 und Rheinring 65. Sie waren Bestandteil der Baugenehmigungen für diese Wohngebäude und die darin befindlichen 293 Wohnungen. Zwei der drei Garagenanlagen sollen abgebrochen werden. Auch die Tiefgarage entfällt im Zuge der Abbruchmaßnahmen.

Für die genannten Wohnungen werden insgesamt 121 Einstellplätze neu geschaffen. Hinzu kommt die bestehende Garagenanlage mit 76 Einstellplätze, die erhalten bleibt. Damit ist für die Wohnungen ein Angebot von 197 Einstellplätzen gesichert. Das Angebot an Einstellplätzen für Wohnungen reduziert sich somit gegenüber dem Bestand um 78 Einstellplätze.

Der sich aus den Baugenehmigungen ergebende bauordnungsrechtliche Bedarf für die 293 zugeordneten Wohnungen sowie drei weitere Wohnungen in

den bisherigen Arztpraxen beträgt 296 Einstellplätze. Die fehlenden 99 Einstellplätze sind abzulösen.

Die genannten Stellplatzanlagen und die bestehende Garagenanlage werden im Bebauungsplan als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und bzw. Gemeinschaftsgaragen festgesetzt und den genannten Wohngebäuden zugeordnet. Damit ist gesichert, dass die Flächen tatsächlich nur zur Deckung des Bedarfs dieser Wohnungen in Anspruch genommen werden können. Die Flächen werden ausschließlich von der Nahestraße aus erschlossen und stehen nicht in Verbindung mit den Stellplätzen des Nahversorgungszentrums, die nur von der Elbestraße aus erschlossen werden dürfen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Alsterplatz“ der Stadtbahn-Linie 3 (Weststadt/Weserstraße über Rathaus nach Volkmarode) an das städtische ÖPNV-Netz sehr gut angeschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Zukünftig wird das Nahversorgungszentrum über die Elbestraße erschlossen. Dafür wird eine neue Zufahrt (rechts-rein/rechts-raus) hergestellt. Dadurch wird erreicht, dass der Kunden- und Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten wird. Zufahrten von der Nahestraße zum Nahversorgungszentrum werden ausgeschlossen.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. Gemeinschaftsgaragen für die angrenzende Wohnbebauung werden wie bisher über die Nahestraße erschlossen. Anstelle der bisherigen einen Zufahrt werden zwei neue Zufahrten angelegt.

Um die Reduzierung von privaten Einstellplätzen im Plangebiet teilweise zu kompensieren, werden folgendermaßen zusätzlich 20 öffentliche Parkplätze geschaffen:

- An der Nahestraße werden – unter Abzug von zwei Parkplätzen, die für die neuen Zufahrten entfallen – die dort schon großflächig vorhandenen Senkrecht-Parkplätze um insgesamt 17 zusätzliche Parkplätze ergänzt. Dazwischen werden drei neue Bäume gepflanzt. Dafür entfallen ein Baum und geringe private Rasenflächen. In diesem Zuge muss der Gehweg neu angelegt werden, damit er wie in den übrigen Abschnitten der Nahestraße durchgehend zwischen den Grundstücken und den öffentlichen Parkplätzen verläuft.
- Im Bereich Rheinring/Elbestraße können durch die Änderung von Senkrecht-Parkplätzen in Quer-Parkplätze fünf zusätzliche Parkplätze entstehen.
- An der Elbestraße entfallen zwei Parkplätze wegen der neuen Zufahrt.

Um festzustellen, welche Auswirkungen das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Nahversorgungszentrums auf das öffentliche Straßennetz hat, wurde im Jahr 2017 eine Verkehrsuntersuchung für die Planung durchgeführt (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Oktober 2017). Dabei wurde auch die Verkehrssituation 2011 als Grundlage für den Vorher-Nachher-Vergleich im Umweltbericht zum Thema Lärmschutz ermittelt. Ferner wurde im Jahr 2017 eine Verkehrszählung zur Ermittlung des Ist-Zustandes durchgeführt. Für die Erarbeitung der Verkehrsprognose 2025 wurde eine Abschätzung der Verkehrsnachfrage aufgestellt, die sowohl den Kfz-Verkehr der Bewohner als auch den Kfz-Verkehr durch die gewerblichen Nutzungen umfasst und die Planung (Stellplatzangebot Wohnen, Stellplatzangebot Gewerbe, Lage der Zufahrten etc.) berücksichtigt.

Im Ergebnis wird gegenüber der Bestandssituation 2011 eine deutliche Verkehrsabnahme auf der Nahestraße prognostiziert. Diese Abnahme ist dadurch begründet, dass der Kunden- und Anlieferverkehr des Nahversorgungszentrums künftig nur noch über die Elbestraße verläuft. Auf dem Rheinring (Ost) und der Elbestraße nimmt der Verkehr in moderatem Umfang zu, auf dem Rheinring (West) in moderatem Umfang ab. Die Zunahmen resultieren aus dem Verkehr zum Nahversorgungszentrum, aus dem Baugebiet Alsterplatz und aus der allgemeinen Steigerung des Verkehrsaufkommens.

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten in den beiden Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Nahestraße/Zufahrten Stellplätze Wohnen: leistungsfähig.
- Elbestraße/Rheinring (Ost): leistungsfähig.
- Elbestraße/Zufahrt Nahversorgungszentrum: leistungsfähig.
- Elbestraße/Rheinring (West)/Saalestraße: leistungsfähig bei geringfügiger Anpassung der Freigabezeiten für die Radfahrer, so dass kein Halt auf den Mittelinseln erforderlich ist.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen und deren Gehwege optimal für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Insbesondere ist es auch für ÖPNV-Nutzer fußläufig sehr gut erreichbar, da die Stadtbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt.

Innerhalb des Plangebietes sichern private Wege die Erschließung für Anwohner und Kunden. Besonders hervorzuheben ist die neue, großzügig angelegte und platzartig aufgeweitete Verbindung von der Elbestraße zu den Eingangsbereichen des SB-Marktes und der anderen Versorgungsangebote, die einen halb-öffentlichen Charakter haben wird. Diese wichtige Funktion des Zugangsbereiches wird im Bebauungsplan mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

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

5.6.1 Grünordnung

Die im Plangebiet festgestellten erhaltenswerten Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen werden mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert, soweit sie mit der Planung vereinbar sind. Es handelt sich um zwei Hainbuchen und eine Kastanie auf privaten Flächen und vier Robinien auf den öffentlichen Parkplätzen an der Nahestraße sowie einen Ahorn am Rheinring (West). Zur Begrünung der in der Nahestraße vorgesehenen zusätzlichen öffentlichen Parkplätze sind drei weitere Laubbäume anzupflanzen.

Zur Eingrünung der Bauflächen gegenüber der Elbestraße und dem Rheinring (Ost) ist das Baugrundstück durch eine Strauchpflanzung oder Schnitthecke einzugrünen. Die Pflanzung von Bäumen ist hier wegen einer Fernwärmeleitung in größeren Abschnitten nicht möglich und soll generell auf den Stellplatzflächen erfolgen.

Eine solche Eingrünung durch eine Strauchpflanzung oder Schnitthecke ist darüber hinaus zwischen den Stellplatzflächen des Nahversorgungszentrums und der Wohnungen sowie am nördlichen Rand des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber den privaten Grünflächen der Wohnungen festgesetzt. Hier sind zusätzlich Laubbäume zu pflanzen. Damit kann der Einblick von dem Wohngebäude Nahestraße 5 auf die Stellplatzflächen eingeschränkt und das Wohnumfeld verbessert werden.

Die Stellplatzflächen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Diese Baumpflanzungen dienen vor allem der Gestaltung der Stellplatzflächen, entfalten jedoch auch über die Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Verdunstung) und über die Unterstützung der Artenvielfalt eine positive Wirkung.

Zur Sicherung der für die städtebaulichen und sonstigen Wirkungen erforderlichen Qualität der festgesetzten Begrünungen werden Festsetzungen zu Baumscheiben, zu Quantität, zur Qualität und zur Durchführung der Anpflanzungen und zu deren Erhalt getroffen.

Beispiele für heimisch Gehölzarten sind:

- Mittelkronige Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*), Zierjohannisbeere (*Ribes rubrum*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird zusätzlich eine Dachbegrünung festgesetzt. Neue Garagenanlagen sind mit einer Begrünung der Außenwandweiten zu versehen (s. Kap. 5.9).

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

Vor dem Abbruch von Gebäuden (Nahversorgungszentrum, Garagenanlagen) sind innerhalb des Plangebietes drei Ersatzlebensstätten (Niststeine) für Halbhöhlenbrüter anzulegen. Dabei handelt es sich um einen Ersatzlebensraum für den im Gebiet festgestellten Hausrotschwanz. Die Festsetzung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Die Umsetzung ist dadurch gesichert, dass sich alle im Plangebiet befindlichen Gebäude im Eigentum der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG befinden.

Aufgrund moderner Bauweisen und Wärmeisolierungsverfahren, die keine Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten mehr bieten, sind die Bestände der betroffenen Vogel- und Fledermausarten auch im Stadtgebiet von Braunschweig stark rückläufig. Alle Vogelarten – also auch die gebäudebewohnenden – sind streng geschützt. Bei den Fledermäusen sind sogar alle Arten auf der Roten Liste gefährdeter Arten mit unterschiedlichem Gefährdungsgrad aufgeführt. Zur Erfüllung der ökologischen Funktion ist daher die Installation von Nistgelegenheiten bzw. -hilfen aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.

Aus diesem Grund sind an neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) im Sondergebiet Nahversorgung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler, Turmfalke) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Lebensstätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.

Bei einer frühzeitigen Berücksichtigung bei der Planung und dem Bau von Gebäuden ist die Gestaltung von Nistgelegenheiten ohne Mehrkosten möglich. Zum Beispiel reichen für Mauersegler erreichbare Mauersimse unter den Dachüberständen und für Fledermäuse die Anbringung von Ortgangbrettern bzw. Attikakanten mit einem lichten Abstand von 1,3 cm bis 3,0 cm aus. Es kann dadurch mit einfachsten Bauweisen eine große Anzahl von Nistgelegenheiten bereitgestellt werden. Es gibt in Braunschweig erprobte Maßnahmenbündel, die nachweisen, dass die Umsetzung der Festsetzungen für die Bauherren keine unzumutbaren Belastungen mit sich bringt.

Die je Gebäude festgesetzte Anzahl an Nist- und Lebensstätten orientiert sich an der potentiellen Eignung des Gebietes und an der Erfahrung, dass aufgrund von kleinklimatischen Standortbedingungen über die Jahre schwankenden Beständen nur jeweils ein Bruchteil effektiv besiedelt wird.

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

In Bezug auf den Stellplatzlärm Wohnen wird nachts an der Giebelseite des Gebäudes Nahestraße 5 der Orientierungswert für Reine Wohngebiete (WR) um 3 bis 5 dB(A) überschritten. Diese Lärmbelastung resultiert vorrangig aus

der Fahrgasse der Stellplatzanlage zwischen dem SB-Markt und dem Gebäude Nahestraße 5.

Eine isolierte Einhausung der Fahrgasse ist nicht möglich. Eine Einhausung der gesamten Stellplatzanlage im Sinne einer eingeschossigen Garagenanlage wird nicht vorgesehen. Eine solche Anlage würde der geplanten offenen, einsehbaren und mit Bäumen begrünten Flächennutzung widersprechen, die hier angestrebt wird. Nördlich der Stellplatzanlage läuft ein privater Weg, der im Wesentlichen der Erschließung der Wohngebäude Glanweg 4 bis 10, aber auch der Durchgängigkeit und Vernetzung der Wohnbereiche zwischen Nahestraße, Glanweg und Rheinring insgesamt dient. Dieser Weg würde bei einer Führung entlang einer 75 m langen Garagenanlage sehr unattraktiv werden. Die geringe Auslastung der bestehenden drei Garagenanlagen in der Vergangenheit hat auch gezeigt, dass solche Anlagen nicht in ausreichendem Maße angenommen werden. Dieser Aspekt ist auch in Anbetracht der erheblichen Baukosten in die Überlegungen einzubeziehen.

Eventuelle Reflexionen an der nördlichen Wand des SB-Marktes sind in diesem Zusammenhang nicht relevant, so dass auch eine schallabsorbierende Ausführung der Wand nicht zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an der Giebelseite des Gebäudes Nahestraße führen würde.

Die Fenster – der in der Nachtzeit von Überschreitungen betroffenen Fassade – gehören jeweils zu einem schutzbedürftigem Raum von 2-Zimmer-Wohnungen. Auf der Westseite des Gebäudes befinden sich weitere Fenster bzw. Balkontüren der betroffenen Räume. Eine in diesem Zusammenhang vorgenommene vertiefende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass in einem Abstand von ca. 5 m zur Südfassade, an der Westfassade, d. h., ab den Balkonen, die Orientierungswerte um 2 dB(A) bis 9 dB(A) unterschritten werden. Somit besteht die Möglichkeit einer Querlüftung über Fenster, die erheblich geringer von Lärmimmissionen betroffen sind als die Fenster an der Giebelseite.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um Stellplätze handelt, die den Bedarf der angrenzenden Wohnbebauung decken und deren Emissionen deshalb der Wohnnutzung unmittelbar zuzurechnen sind. Das Prinzip von Blockbebauungen mit großen begrünten Blockinnenbereichen und an den Rändern großen Stellplatz- und Garagenanlagen ist in der Weststadt als städtebauliches Grundprinzip weit verbreitet und auch im Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan HO 15 festgelegt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die Stellplätze sind deshalb als ortsüblich anzusehen.

Die Überschreitung des Orientierungswertes an dieser einzigen Stelle (Giebelseite des Gebäudes Nahestraße 5) kann somit insgesamt immissionschutzrechtlich akzeptiert werden. Die Überschreitung gilt für das hier festgesetzte Reine Wohngebiet, Die um 5,0 dB(A) höheren Orientierungswerte für

ein Allgemeines Wohngebiet werden eingehalten. Gesundheitsgefahren können somit ausgeschlossen werden.

Die für die Wohnbebauung im Plangebiet und im Nahbereich ermittelten Steigerungen der Verkehrslärmimmissionen sind unter analoger Anwendung der Regelungen der 16. BImSchV als „nicht wesentlich“ einzustufen, da die Zunahme unter + 3 dB(A) liegt. Erst ab einer Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) nimmt nach gutachterlicher Aussage die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch- und Immissionssituation subjektiv wahr. Eine Zunahme der Mittelungspegel um geringfügig mehr als 3 dB(A) ist mit 3,4 dB(A) nur an einem einzigen Immissionsort (Glanweg 2, 1. OG) zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form einer Lärmschutzwand entlang der Elbestraße und teilweise entlang der Straße Rheinring (im Westen des Plangebietes) erfolgt aus folgenden Gründen nicht: Eine solche Anlage würde dem städtebaulichen Ziel einer Öffnung des Nahversorgungszentrums zum öffentlichen Raum massiv entgegenstehen. Die Verkehrslärmbelastungen sind nicht so hoch, dass eine solche, das Ortsbild erheblich beeinträchtigende, Maßnahme gerechtfertigt wäre.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen bei den geplanten Neubauvorhaben umgesetzt werden. Für die bestehenden Wohngebäude Rheinring 65 und Glanweg 2 werden diese Festsetzungen im Sinne einer Vorsorgemaßnahme getroffen. Eine unmittelbare Umsetzung im Rahmen der Realisierung der Planung ist nicht erforderlich, da für den Bestand dem Grunde nach kein immissionsschutzrechtlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Die Maßnahmen sind im Rahmen von Neubaulmaßnahmen anstelle der bestehenden Bebauung oder bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Rahmen von tiefgreifenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen.

Zur Festlegung des Umfangs der Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Diese Lärmpegelbereiche basieren auf einer Überlagerung der Immissionen aus dem Straßenverkehr, dem Schienenverkehr und den gewerblichen Nutzungen. Ergänzend sind die Bestimmungen der VDI-Richtlinie 2791 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten. Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Dabei wird zwischen den Sondergebietsflächen und den Wohngebietsflächen differenziert. In dem Sondergebiet werden die Lärmpegelbereiche für die Situation „Tags“ festgesetzt, da hier eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen ist. Es sind die Bestimmungen für die Lärmpegelbereiche III und IV einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Lärmpegelbereiche für die Situation „Nachts“ festgesetzt, da dies für Wohnungen die kritische Immissionszeit ist. Es sind die Bestimmungen für die Lärmpegelbereich III und (zu einem geringen Teil) IV einzuhalten.

Mit diesen Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

5.8.1 Strom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere 0,4 KV Netzkabel sowie ein Kabelverteilerschrank. Aus diesem elektrischen Energiebestandsnetz werden die vorhandenen Gebäude versorgt. Im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten sind diese Betriebsmittel zu berücksichtigen bzw. zu schützen. Nicht mehr benötigte Hausanschlüsse sind mittels Abtrennungsantrag zurückzubauen. Da es sich um private Anschlussleitungen handelt, ist die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Ortsnetzstation erforderlich, um eine elektrische Versorgung aufzubauen. Im Bebauungsplan wird dafür ein Standort im Bereich der Garagenanlage gesichert, da hier eine geeignete Fläche dafür zur Verfügung steht. Die konkrete Lage kann jedoch erst im Zuge des Bauantrages zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Die Ortsnetzstation ist als Nebenanlage auch an anderer Stelle im Plangebiet zulässig, so dass die Lage auch von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort abweichen kann. Grundsätzlich kommt dabei auch die Unterbringung innerhalb eines Gebäudes in Betracht.

Die erforderliche Ortsnetzstation kann auch außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Sie ist als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebiets dient, grundsätzlich in Baugebieten zulässig. Da die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG auch Eigentümerin der angrenzenden Wohnbaufläche ist, ist es denkbar, dass zur Gebietsversorgung ein anderer Standort ausgewählt wird.

5.8.2 Fernwärme

Das Gebiet ist bereits mit Fernwärme versorgt. Die geplante Bebauung soll an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die bestehenden Fernwärmeleitungen sind im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme gesichert. Die Leitungstrasse darf nicht mit Gebäuden oder tief wurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Eine Überbauung mit Fahrgassen und Stellplätzen ist dagegen möglich. Deshalb ist die Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme teilweise mit der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen überlagert. Gemeinschaftsgaragen sind auf der Leitungstrasse jedoch nicht möglich, sofern die Leitung nicht verlegt wird.

5.8.3 Wasser

Das Plangebiet kann aus dem vorgelagerten Netz der Nahestraße oder des Rheinrings mit Wasser versorgt werden.

5.8.4 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das in den öffentlichen Straßen vorhandene Netz.

5.8.5 Niederschlagswasser

Zur Reduzierung der Abflussbelastung für den Vorfluter Fuhsekanal ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Diese kann durch eine ca. 300 m³ bis 320 m³ umfassende unterirdische Speicheranlage (z.B. Rigolenfüllkörper oder Stauraumkanal) im Plangebiet gesichert werden. Ferner ist eine Reinigung des auf den Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers, z.B. mittels einer Sedimentationsanlage vorzusehen. (s. Kap. 4.4.4).

5.8.6 Steuerungs- und Kommunikationstechnik

Für die benötigte Strom-Ortsnetzstation ist eine Anbindung an das Fernmelde-netz mit entsprechender Trasse erforderlich. Die Trassenführung kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

5.8.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten sind die vorhandenen Telekommunikationslinien zu berücksichtigen bzw. zu schützen.

5.8.8 Wertstoffcontainer

Im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt Elbestraße befindet sich derzeit auf dem Parkstreifen eine Wertstoffcontainerstation, die nicht ersatzlos entfallen kann. Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Wertstoffeffassung soll die Wertstoffcontainerstation im Bereich der öffentlichen Parkplätze nach Osten versetzt werden.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die private Platzfläche im Bereich des geplanten SB-Marktes wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird die Bedeutung dieses Raumes – neben der Erschließungsfunktion für Kunden und Anwohner als allgemein zugängliche Aufenthaltsfläche und Wegeverbindung von der Elbestraße zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden Glanweg unterstützt. Es sind deshalb auch Nebenanlagen zulässig, die den Funktionen dieser Fläche dienen (s. Kap. 5.4).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der Gebäude Glanweg 4 bis 10 auch von der Nahestraße und den dort befindlichen öffentlichen Parkplätzen aus gesichert.

Ferner wird werden für die vorhandenen Fernwärmeleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Sofern die Leitungen verlegt werden, kann hiervon abgewichen werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 48.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift zu den Aspekten Dächer, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Ferner sind Festsetzungen zur bauordnungsrechtlich erforderlichen Zahl von Einstellplätzen erforderlich.

5.10.2 Dächer, Fassaden von Garagenanlagen

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Dachneigungen bis zu 15° zulässig. Die neuen Gebäude fügen sich so gut in die von Flachdächern geprägte Bebauung der Umgebung ein, lassen jedoch noch einen gewissen gestalterischen Spielraum.

Diese flachen bzw. flachgeneigten Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Damit wird berücksichtigt, dass die Dächer von allen Wohngebäuden der Umgebung aus einsehbar sind. Mit der Begrünung wird das von den Obergeschossen der Wohngebäude aus wahrnehmbare Ortsbild auch im Vergleich zur Bestandssituation erheblich verbessert und damit die Wohnumfeldqualität deutlich gesteigert. Ferner trägt die Begrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Unterstützung der Artenvielfalt bei.

Neue Garagenanlagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Damit kann die Attraktivität von reinen Zweckbauten gesteigert und eine weitere Verbesserung des Kleinklimas sowie der Lebensbedingungen für die heimische Fauna verbessert werden. Diese Festsetzung wird für den Fall getroffen, dass z.B. die bestehende Parkpalette durch einen Neubau ersetzt werden soll. Für die bestehende Parkpalette gilt diese Festsetzung nicht, da sie in ihrem heutigen Zustand Bestandsschutz hat.

5.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer) dann jedoch nur bis maximal 1,20 m. Höhe zulässig. Hierdurch wird einerseits dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen; andererseits soll der öffentliche Raum nicht durch bauliche Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Räumen abgeschottet werden. Dies würde das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen.

Auf den Flächen für Anpflanzungen sind bauliche Einfriedungen unzulässig,

damit die Anpflanzungen auch von den Straßen aus wahrnehmbar sind und so die beabsichtigte Wirkung einer Verbesserung des Ortsbildes gewährleistet werden kann.

5.10.4 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere im Einzelhandel. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung zur benachbarten Wohnbebauung soll aber vermieden werden. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung für Betriebe oder Produkte, die keinen Zusammenhang mit dem Standort im Plangebiet haben, würde in dieser Lage als störendes Element wirken.

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

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe und Größe der Anlagen getroffen. Dabei darf die Oberkante der Werbeanlagen die Oberkante des Daches des Gebäudes nicht überschreiten. Damit wird erreicht, dass der SB-Markt zwar auch aus der weiteren Entfernung wahrgenommen bzw. identifiziert werden kann, zugleich wird aber verhindert, dass sich Fernwirkungen von Werbeanlagen über weitere Strecken entfalten.

Für Werbeanlagen an dem geplanten SB-Markt werden je nach Gebäudeseite differenzierte Festsetzungen getroffen. An der Nordseite und der Westseite, die unmittelbar Wohngebäuden und privaten Grünflächen zugewandt sind, sind Werbeanlagen ausgeschlossen. An diesen Seiten besteht keine Notwendigkeit für Werbeanlagen, da sie überwiegend nur von direkten Anwohnern wahrgenommen würden. Damit werden optische Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes und Störungen (Beleuchtung) vermieden. An der Südostseite, die der Elbestraße zugewandt ist, sind Werbeanlagen bis zu 36 m² zulässig. Diese Flächengröße entspricht dem für einen SB-Markt der geplanten Größenordnung üblichen Umfang und Bedarf des Betreibers. An den übrigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen nur bis zu 12 m² zulässig. Damit wird erreicht, dass diese Anlagen sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen.

Ferner ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,0 m und einer auf 30 m² beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 25 m² je Einzelfläche zulässig. Damit wird der Bedarf an einem größeren

Schild, welches z.B. im Zufahrtsbereich auf den SB-Markt und seinen Parkplatz hinweist, gedeckt. Darüber hinaus sind noch kleinere freistehende Werbeanlagen mit einer auf 18 m² beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 6,0 m² je Einzelfläche zulässig. Diese Anlagen können im Parkplatzbereich oder in der Nähe des Gebäudes platziert werden, um so zusätzlich auf den Markt und seine Angebote hinzuweisen.

Auf der Fläche für Anpflanzungen [1] ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig. Damit wird das notwendige Haupthinweisschild zum SB-Markt im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt ermöglicht. Auf den übrigen Flächen für Anpflanzungen sowie auf den Flächen der Stellplatzbegrünungen sind keine Werbeanlagen zulässig, da diese dem gestalterischen Zweck der Anpflanzungen widersprechen würden.

Ferner sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbäder, Skybeamer und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Sie würden mit ihrer optischen bzw. akustischen Wirkung eine zu große Unruhe in die Nachbarschaft bringen.

Eine Hintergrundbeleuchtung von Werbeanlagen, wie sie z.B. bei SB-Märkten zur Lesbarkeit bei Dunkelheit üblich ist, ist damit nicht ausgeschlossen. Einzelheiten einer solchen Beleuchtung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen festgelegt.

6 Gesamtabwägung

Mit der Planung wird die Revitalisierung eines überalterten, städtebaulich unzulänglichen und teilweise leerstehenden Nahversorgungszentrums ermöglicht. Es wird insbesondere eine zukunftsfähige Nahversorgung für das Rheinviertel und angrenzende Bereiche gesichert. Die geplanten Neubauten mit ihren der Allgemeinheit zugänglichen Freiflächen sowie die geplanten Baumpflanzungen führen zu einer Steigerung der Attraktivität dieses Bereiches und zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Der Verlust von Einstellplätzen auf privaten Grundstücksflächen für Anwohner kann demgegenüber hingenommen werden, da in den öffentlichen Straßenräumen ein ausreichendes Angebot besteht. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, z.B. in Hinblick auf Lärmimmissionen, sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sichert der Bebauungsplan somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Sondergebiet Nahversorgung	0,83 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,18 ha
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen	0,52 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,16 ha
Geltungsbereich gesamt	1,69 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes ist der Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Nahestraße und Rheinring (West) erforderlich. Dabei sind zusätzlich insgesamt 20 öffentliche Parkplätze mit Begrünung und Beleuchtung zu schaffen, sowie der Gehweg an der Nahestraße zu verlegen und zu ergänzen. In diesem Rahmen sind auch vorhandene Grundstückszufahrten zurückzubauen und neue Grundstückszufahrten anzulegen. Ferner sind die Wertstoffcontainer an der Elbestraße innerhalb der vorhandenen öffentlichen Parkplätze nach Osten zu verschieben.

Alle übrigen Maßnahmen finden als private Baumaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen statt.

8.2 Kosten und Finanzierung, Verträge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 48 sind keine Kosten von der Stadt Braunschweig zu tragen, da sich die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG gegenüber der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB über die Realisierung und Finanzierung derjenigen Maßnahmen, die Folge oder Voraussetzung dieses Baugebiets sind, zur Kostenübernahme verpflichtet.

Dies betrifft die genannten Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.

Ferner wird ein Grundstücksübertragungsvertrag abgeschlossen. Damit überträgt die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG die für die Erweiterung der Nahestraße (Gehweg, Parkplätze) benötigten privaten Grundstücksflächen unentgeltlich kosten- und lastenfrei an die Stadt Braunschweig, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.

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

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

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder der sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Der Bebauungsplan HO 15 setzt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes überbaubare Grundstücksflächen fest, die bis an den Rheinring (West) bzw. die Elbestraße heranreichen und auf denen eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Der Bebauungsplan HO 48 setzt demgegenüber die überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich der bestehenden Bebauung fest, so dass noch Freiflächen in diesem dicht bebauten Bereich verbleiben. Ferner lässt der Bebauungsplan HO 15 in einem kleinen Teilbereich eine Bebauung mit neun Geschossen zu. Der Bebauungsplan lässt demgegenüber nur dem Bestand entsprechend eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen zu.

Diese bestandsorientierten Änderungen der bisher zulässigen Nutzung führen jedoch nicht dazu, dass die ausgeübte Nutzung unmöglich gemacht oder erschwert wird. Entschädigungsansprüche sind deshalb nicht erkennbar.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan HO 15 außer Kraft.