

Betreff:

**154. Änderung des Flächennutzungsplanes "Schefflerstraße-Süd"
Stadtgebiet zwischen Schefflerstraße, westlich Kleingartenanlage
Sonnenschein e. V., nördlich der Autobahn BAB 39, östlich
Salzdahlumer Straße**

**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
BauGB**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

18.11.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	25.11.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	28.11.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	02.12.2025	N

Beschluss:

1. Dem Entwurf der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schefflerstraße-Süd“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans AW 117 im Parallelverfahren beschlossen.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans AW 117 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Entlastungsstraße Schefflerstraße Süd, die im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung der Entlastung der Bewohner*innen im Quartier Bebelhof dienen soll, indem die Anbindung des Ehemaliges Ausbesserungswerks (EAW) und des Lokparks nicht mehr durch das Wohngebiet Bebelhof, sondern annähernd parallel zur Tangente geführt wird. Darüber hinaus ist die städtebauliche Neuordnung des

aus der Nutzung gefallenen Sportplatzareals Ziel der Planung mit einer städtebaulich signifikanten Neu- bzw. Umgestaltung der straßenbegleitenden Bebauung der Salzdahlumer Straße als Stadteingang.

Auf der Fläche wird mit einer angemessenen Mischung von Wohnnutzung und ergänzenden Funktionen wie Dienstleistungen, Arztpraxen, Einzelhandel und Gastronomie ein hochwertiger und stadtbildprägender urbaner Stadteingang entstehen.

Im weiteren Verlauf der neuen Erschließungsstraße in Richtung EAW sollen außerdem für den Stadtgarten Bebelhof und den Kleingartenverein Sonnenschein e.V. Ersatz- bzw. Erweiterungsflächen geschaffen werden. Diese Nutzungen sollen zukünftig durch weitere gemeinschaftliche und soziale Einrichtungen ergänzt werden. Ferner können hier insbesondere auch Wohnungen entstehen.

Nach Auflösung des Pachtvertrages seitens des FC Braunschweig Süd steht das gesamte Sportplatzareal südlich der Schefflerstraße für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung. Für die Zwischennutzung des Zirkus Dobbelino wurde ein neuer, dauerhafter Standort gefunden. Die bestehende Anlage des Kleingartenvereins Sonnenschein e.V. soll durch eine Führung der Straße entlang der BAB 39 so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein Eingriff in Bestandsgärten lässt sich aber, nicht zuletzt da einer Reduzierung der Bauverbotszone entlang der BAB 39 seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht zugestimmt wurde, nicht vollständig vermeiden. Die mit dem Bau der neuen Entlastungsstraße entfallenden Kleingärten sollen so weit wie möglich ersetzt werden.

Entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans ist die genannte Entlastungsstraße in der 154. Flächennutzungsplan-Änderung aufgrund ihrer lokalen Bedeutung künftig nicht dargestellt. Zukünftig ist die Darstellung von gemischten Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" geplant.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand für den Bebauungsplan AW 117 im Parallelverfahren durch Aushang vom 15.11.2021 bis zum 30.11.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen zu diesem Verfahrensschritt ein.

Gemäß § 3 (1) Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung nach § 3 (1) BauGB für die FNP-Änderung abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind, wie in diesem Fall durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des parallelen Bebauungsplans.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.02.2025 frühzeitig von der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 26.03.2025 zur Äußerung aufgefordert. Die für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Stellungnahmen wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt.

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

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur 154. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schefflerstraße-Süd“.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: FNP-Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 3: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

154. Änderung des Flächennutzungsplanes Schefflerstraße Süd

Rechts-
grundlagen siehe Begründung

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

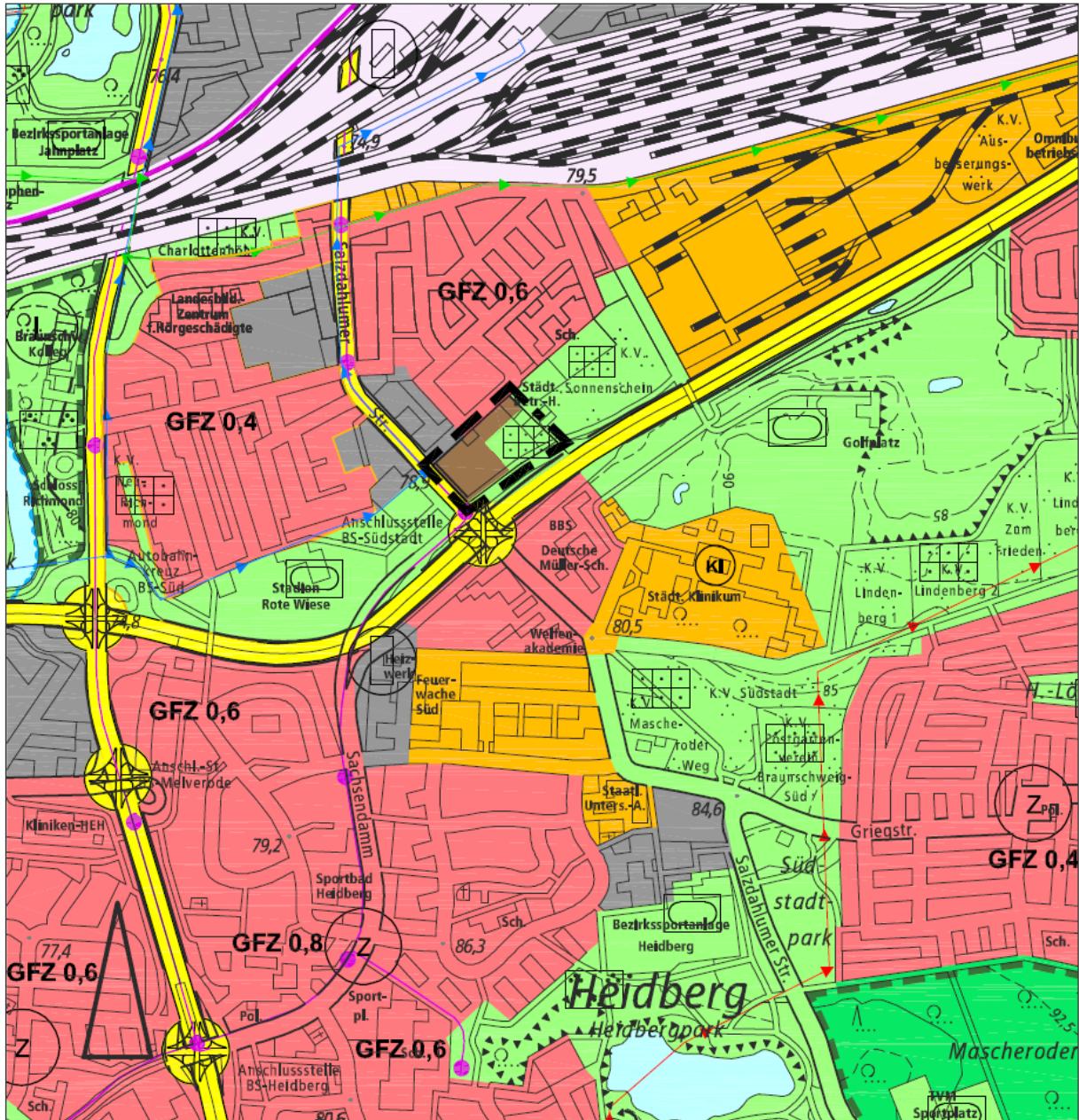
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Geoinformation
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Schefflerstraße, westlich Kleingartenanlage Sonnenschein e. V., nördlich der Autobahn BAB 39, östlich Salzdahlumer Straße

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs



Gemischte Bauflächen



Grünflächen



Zweckbestimmung Dauerkleingärten

154. Änderung des Flächennutzungsplans

„Schefflerstraße Süd“

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	- Stand: 05.11.2025 -	- 2 -
2	Städtebauliche Grundlagen		- 3 -
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung		- 5 -
4	Umweltbericht		- 8 -
5	Begründung der Darstellungen		- 26 -
6	Verfahrensablauf		- 28 -

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 05.11.2025 -

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 1.2 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.5 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
in der Fassung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- 1.10 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)
in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. April 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 31)
- 1.11 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)
in der Fassung der 1. Änderung „Weiterentwicklung Windenergienutzung“ vom 11.01.2024 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.05.2024 rückwirkend gem.
§ 11 Abs. 6 ROG zum 02.05.2020 in Kraft getreten
- 1.12 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 103)
- 1.13 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)
in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- 1.14 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2 Städtebauliche Grundlagen

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 255.000 EinwohnerInnen und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte. Die Fläche östlich der Salzdahlumer Straße befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes Bahnstadt und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3 ha. Im Norden bzw. Nordosten grenzen Wohn- und Kleingartennutzung an die zu entwickelnde Fläche an. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Autobahn BAB 39.

Die Fläche westlich der Salzdahlumer Straße, die während der Verfahrensschritte der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB in der Planung als Gemischte Baufläche vorgesehen war, ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

Regionalplanung und Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig wird der Planbereich als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich übernommen. Weiterhin wird die Autobahn mit der Anschlussstelle sowie die geplante Stadtbahntrasse dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

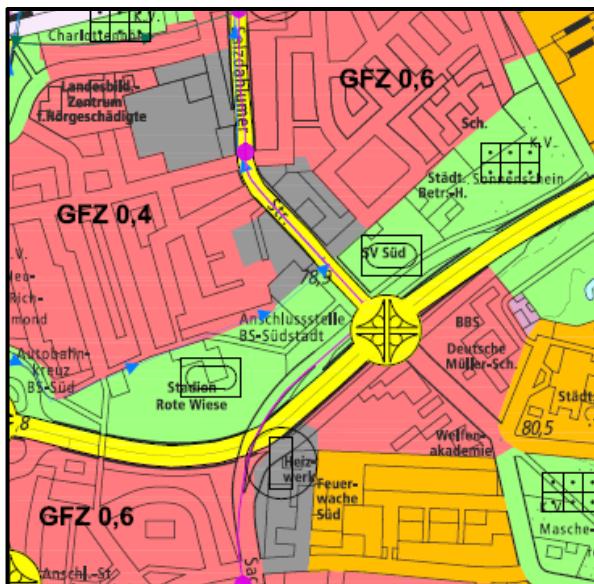


Ausschnitt aus dem RROP 2008

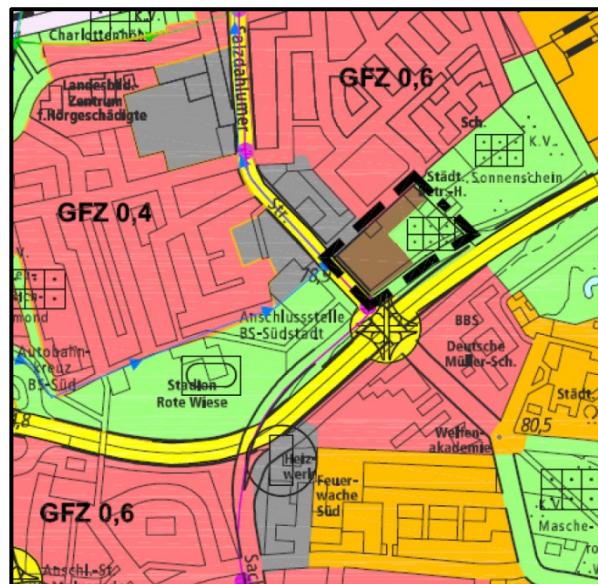
Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Neufassung 2005 stellt für das Plangebiet östlich der Salzdahlumer Straße eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Sportplatz dar. Im Norden grenzen eine gewerbliche Baufläche und eine Wohnbaufläche an das Plangebiet. Grundsätzlich sind Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die im parallelen Bebauungsplan geplanten Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist ca. 3 ha groß. Zukünftig ist die Darstellung von ca. 2 ha Gemischten Bauflächen und ca. 1 ha Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vorgesehen.



Bisherige Darstellung im FNP



Zukünftige Darstellung im FNP

Kartengrundlage:

Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Die im Bebauungsplan festzusetzende Fläche für den Straßenverkehr wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da im Flächennutzungsplan nur Trassen der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan AW 5 aus dem Jahr 1951. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans AW 117 gelten folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche zwischen Salzdahlumer Straße und den Flächen des Kleingartenvereins Sonnenschein e.V.. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist Bestandteil einer breiten öffentlichen Straße die - vergleichbar zur nun vorgesehenen Planstraße A - von der Salzdahlumer Straße zum Ausbesserungswerk führen sollte.
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten bzw. ohne konkrete Zweckbestimmung. Der Sportplatz östlich der Salzdahlumer Straße war damals bereits vorhanden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030 aus dem Jahr 2018 ist das Plangebiet Bestandteil des Rahmenprojektes R.03 „Die neue Bahnstadt und das urbane Entree am Hauptbahnhof“ und des darin enthaltenen Teilprojektes „Braunschweigs Neue Bahnstadt“.

Die Flächen südlich des Hauptbahnhofs bieten gemeinsam mit den Flächen des Hauptgüter- und Rangierbahnhofs ein großes Potenzial für ein ganz neues Braunschweiger Stadtquartier. Beabsichtigt ist, unter dem Aspekt „Innen- vor Außenentwicklung“ eine intensivere Nutzung bestehender Flächen und die Erschließung der Potenziale bislang ungenutzter Flächen im Siedlungsgefüge der Stadt. Beides verfolgt das Ziel, Wohn- und Arbeitsstätten sowie andere urbane Nutzungen in ihren verschiedenen Ausformungen möglichst kleinräumig zu mischen und damit dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ gerecht zu werden.

Für das Plangebiet werden im Rahmen des ISEK 2030 folgende Ziele genannt: Anbindung des Geländes des ehemaligen Eisenbahnaußerbesserungswerkes (EAW-Gelände) an die Salzdahlumer Straße und Bebauung an der Salzdahlumer Straße zur Schaffung eines ablesbaren Stadteinganges.

Das ISEK 2030 ist als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 (6) BauGB anzusehen.

Stadtumbaugebiet Bahnstadt

Das Stadtumbaugebiet Bahnstadt und der nähere Verflechtungsraum, südöstlich der Innenstadt Braunschweigs gelegen, ist geprägt von vielen aktiven, aber auch ungenutzten und aufgegebenen Bahnanlagen des Rangierbahnhofs, des Hauptgüterbahnhofs, des EAW-Geländes und des Hauptbahnhofs. Auch die Wohngebiete an der Ackerstraße und Bereiche des Bebelhofs sind Teil des Stadtumbaugebietes Bahnstadt. Mit der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt hat die Bahnstadt zukünftig große Entwicklungsmöglichkeiten.

Am 12. Februar 2019 hat der Rat der Stadt Braunschweig das Stadtumbaugebiet Bahnstadt beschlossen. Zum Programmjahr 2019 wurde das Gebiet „Bahnstadt“ in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. In Folge der geänderten Städtebauförderungskulisse im Jahr 2020 erfolgte eine Überführung in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Das Stadtumbaugebiet „Bahnstadt“ ist 82 ha groß, der gesamte Verflechtungsraum umfasst ca. 300 ha.

Für die Maßnahmen im Stadtumbaugebiet werden derzeit Ausgaben von rund 21 Mio. € veranschlagt. Das Fördervolumen ist zu gleichen Teilen von Bund, Land und der Stadt Braunschweig zu tragen und verteilt sich voraussichtlich auf 15 Jahre.

Im Fördergebiet werden zukünftig Maßnahmen zur Neustrukturierung und Aufwertung des Stadtumbaugebietes mit Mitteln und gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung unter Berücksichtigung der Entwicklung und Wechselwirkung weiterer Maßnahmen des Betrachtungsraumes Bahnstadt geplant und durchgeführt.

Eine dieser förderfähigen Maßnahmen ist die geplante Entlastungsstraße für das Quartier Bebelhof.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Anlass für die Planung ist die Aufnahme des betroffenen Bereiches in das Förderprogramm „Stadtumbau“ im Jahr 2019. Damit stehen Fördermittel zur Finanzierung wesentlicher geplanter Maßnahmen zur Verfügung.

Wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Entlastungsstraße Schefflerstraße Süd, die im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung der Entlastung der BewohnerInnen im Quartier Bebelhof dienen soll, indem die Anbindung des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Lokparks nicht mehr durch das Wohngebiet Bebelhof, sondern annähernd parallel zur Tangente geführt wird. Damit können die Bewohner im Quartier Bebelhof von Verkehr, der nicht

dem Wohngebiet zuzuordnen ist, entlastet werden. Dies führt in mehrfacher Hinsicht zu einer erheblichen Wohnumfeldverbesserung (u.a. Reduzierung von Verkehrsgefahren und Lärmbelastung). Mit dem Bau der Entlastungsstraße soll ferner die vorhandene Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit ausgebaut und optimiert werden.

Darüber hinaus ist mit einer städtebaulich signifikanten Neu- bzw. Umgestaltung der strassenbegleitenden Bebauung östlich der Salzdahlumer Straße ein neuer Stadteingang vorgesehen.

Auf der Fläche wird mit einer angemessenen Mischung von Wohnnutzung und ergänzenden Funktionen wie Dienstleistungen, Arztpraxen, Einzelhandel und Gastronomie ein hochwertiger und stadtbildprägender urbaner Stadteingang entstehen.

Im weiteren Verlauf der neuen Erschließungsstraße in Richtung Ehemaliges Ausbesserungswerk sollen außerdem für den Stadtgarten Bebelhof und den Kleingartenverein Sonnenschein e.V. Ersatz- bzw. Erweiterungsflächen geschaffen werden. Diese Nutzungen sollen zukünftig durch weitere gemeinschaftliche und soziale Einrichtungen ergänzt werden. Ferner können hier insbesondere auch Wohnungen entstehen.

Nach Auflösung des Pachtvertrages seitens des FC Braunschweig Süd steht das gesamte Sportplatzareal südlich der Schefflerstraße für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung. Für die Zwischennutzung des Zirkus Doppelino wurde ein neuer, dauerhafter Standort gefunden. Die bestehende Anlage des Kleingartenvereins Sonnenschein e.V. soll durch eine Führung der Straße entlang der BAB 39 so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein Eingriff in Bestandsgärten lässt sich aber, nicht zuletzt da einer Reduzierung der Bauverbotszone entlang der BAB 39 seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht zugestimmt wurde, nicht vollständig vermeiden. Die mit dem Bau der neuen Entlastungsstraße entfallenden Kleingärten sollen so weit wie möglich ersetzt werden.

Diese neuen Ersatzgärten sollen bauplanungsrechtlich durch Festsetzung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan AW 117 gesichert werden. (Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten).

Neben dem Ausbau der Entlastungsstraße sollen im parallel aufgestellten Bebauungsplan auch die Flächen für die sonstige Verkehrsinfrastruktur gesichert werden: Die Salzdahlumer Straße wird um Vorhalteflächen für eine Stadtbahnstrecke erweitert. Die Schefflerstraße wird so erweitert, dass hier Flächen für ausreichend breite Gehwege und sonstige Nebenanlagen sowie Bäume gesichert werden. Zwischen der Schefflerstraße und der Planstraße A und von dort zum Freizeitweg in der öffentlichen Grünfläche soll eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung geschaffen werden.

Wohnungsbau und Dichtekonzept

Die Stadt Braunschweig ist ein attraktiver Bildungs-, Forschungs- und Wirtschaftsstandort. So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2024 stetig um rd. 23.700 auf 136.610 gestiegen (+21%). Neben dem Beschäftigtenuzuwachs prognostiziert die Stadt Braunschweig einen Bevölkerungszuwachs, der auch direkt aus dem Beschäftigtenuzuwachs hervorgeht, wenn Pendelverkehre vermieden werden sollen. Die städtische Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2035 von einer Zunahme um 1,3 % aus (2019 bis 2035 plus 3.220 Personen). Dies ist der Hauptgrund für den seit Jahren dringenden Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebiete. Real ist die Bevölkerung inzwischen deutlich stärker angestiegen als prognostiziert. Hauptgrund ist der Flüchtlingszuwachs besonders durch den Ukrainekrieg. Es sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität zu ermöglichen. Als neue Zielzahlen für die Entwicklung Braunschweigs hat die Stadt Braunschweig auf Basis aktueller Bedarfsprognosen des Gutachterbüros InWIS 2023 beschlossen, von 2020 bis 2025, Baurecht für 5.700 Wohnungen, bis 2030 für weitere 3.500 Wohnungen und bis 2035 für weitere 3.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei werden laut Prognose deutlich mehr neue, familiengerechte Wohnungen – auch im Geschosswohnungsbau – benötigt, um die aktuelle Umlandwanderung von Familien nennenswert zu reduzieren.

Der genannte Wohnungsbedarf soll überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung gedeckt werden. Die meisten Baugebiete, für die durch Bauleitplanung Baurecht in der Stadt Braunschweig geschaffen wird, liegen folgerichtig im Innenbereich. In den Planungen der Stadt Braunschweig zur Bedarfsdeckung sind daneben auch die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden können, berücksichtigt. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf einem ähnlichen Niveau fortsetzen wird. Eine wünschenswerte weitere Erhöhung des Anteils von Bauprojekten im Innenbereich liegt nicht allein im Verantwortungsbereich der Stadt, sondern vor allem in den Händen der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Ohne deren Mitwirkungsbereitschaft können keine weiteren Bauflächen generiert werden.

Die genaue Anzahl der entstehenden Wohnungen wird nicht abschließend bestimmt. In Urbanen Gebieten werden gemischte Strukturen angestrebt. Der Anteil von Wohnfläche zu anderen Nutzungen ist daher variabel. Auch die Wohnungsgröße bestimmt die konkrete Anzahl von Wohnungen. Ungeachtet dieser Variablen kann im gesamten Geltungsbereich mit einer Größenordnung von ca. 120 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau kalkuliert werden.

Das mit dem Wohnraumversorgungskonzept im September 2023 vom Rat der Stadt Braunschweig zur Kenntnis genommene Dichtekonzept gibt für den hier vorliegenden Siedlungstyp „Innenstadt/Ringgebiete“ eine Dichte von ca. 150-200 WE/ha Nettobauland und bis zu 5 Vollgeschosse als Orientierungsrahmen vor. Dieser Rahmen bezieht sich auf Gebiete, in denen (fast) ausschließlich Wohnungen geplant sind. Es kann begründet davon abgewichen werden. Grund für die teilweise Zulässigkeit von bis zu zehn Vollgeschossen ist die wahrnehmbare Gestaltung des Stadteintritts am Autobahnanschluss. Der Übergang zum Bestand wird mit vier Vollgeschossen maßvoll gestaltet. Die Schätzung von ca. 120 WE auf Basis des Nutzungsbeispiels ergibt für den parallelen Bebauungsplan AW 117 eine Dichte von ca. 52 WE je ha Nettobauland. Dem Orientierungsrahmen des Dichtekonzeptes wird damit Rechnung getragen, da ein großer Anteil der Bebauung zukünftig voraussichtlich eine andere Nutzung als Wohnen haben wird.

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet bestehen derzeit ein Lebensmitteldiscounter in der Salzdahlumer Straße und ein Fliesenfachgeschäft in der Schefflerstraße. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter liegt im fußläufigen Einzugsbereich an der Borsigstraße. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist im Heidberg am Erfurtplatz in ca. 1,2 km Entfernung. Somit ist das Plangebiet bereits mit Einzelhandelsangeboten in fußläufiger Entfernung versorgt.

Die Darstellung als gemischte Baufläche und Festsetzung im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet, ermöglicht die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe. Da in fußläufiger Entfernung bereits mehrere Lebensmittel Märkte vorhanden sind, ist die mögliche Einrichtung eines Lebensmittelmarkts für die Versorgung der Bewohnerschaft nicht zwingend erforderlich.

Neuansiedlungen von mehr als 800 m² Verkaufsfläche sind zu vermeiden. Sie würden dem Zentrenkonzept und den Zielen der Raumordnung widersprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass bei der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration mit dem bestehenden angrenzenden Einzelhandel entstehen könnte, die einer raumordnerischen Prüfung unterliegen würde.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich südlich der Schefflerstraße, westlich des Kleingartenvereins Sonnenschein e.V., nördlich der Bundesautobahn BAB 39 und ist ca. 3 ha groß. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Dauerkleingärten dargestellt. Zukünftig ist die Darstellung von ca. 2 ha Gemischte Bauflächen und ca. 1 ha Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlagen geplant.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren ist von der Salzdahlumer Straße zur Schwartzkopffstraße eine Entlastungsstraße vorgesehen, auf die der Verkehr vom und zum Gelände des Ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes (EAW-Gelände) von der Borsigstraße verlagert wird. Östlich der Salzdahlumer Straße soll eine stadtbildprägende urban gemischte Bebauung entstehen. An der Schefflerstraße sollen eine Kindertagesstätte, der Stadtgarten sowie ein Nachbarschaftszentrum errichtet werden. Ferner können hier insbesondere auch Wohnungen entstehen. Die durch den Bau der geplanten Entlastungsstraße entfallenden Kleingärten sollen durch neue Kleingärten ersetzt werden.

Die für die Versickerung bzw. Regenrückhaltung von Niederschlagswasser benötigten Flächen werden im parallelen Bebauungsplan gesichert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die mit der Planung verbunden sind, werden im parallelen Bebauungsplan Ausgleichsflächen- und Maßnahmen festgesetzt.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die Planung und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 4.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes-, oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 4.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2.0 Braunschweig, 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Starkregenanalyse Braunschweig, 2022
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2024
- Aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept, Gutachterbüro InWIS, Mai 2023
- Dichtekonzept für die Stadt Braunschweig: Allgemeine Orientierungswerte für die anzustrebende bauliche Dichte bei Baugebieten mit Wohnungsbau, September 2023

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten

- Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie Umwelttechnische Untersuchungen. bsp Ingenieure, Juni 2020
- Floristische und faunistische Bestandserfassungen. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Oktober 2022
- Schalltechnisches Gutachten. AMT, November 2025
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept. Ingenieurgesellschaft Pro.-Dr.-Ing. E. Macke mbH, Oktober 2025
- Verkehrsgutachten, SHP Ingenieure, Hannover, November 2025

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet bzw. soweit erforderlich, auf dessen nähere Umgebung. 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 planerischen Vorgaben und Quellen. Die bei der Erstellung insbesondere von Fachgutachten jeweils angewandten technischen und sonstigen Untersuchungsmethoden sind diesen Quellen zu entnehmen bzw. soweit erforderlich in Kap. 4.4 beschrieben.
- Ortsbegehungen
- Auswertung der unter den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB ermittelten Informationen
- Die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der konkreten Planung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich gemäß § 2 (4) Satz 3 BauGB an den Darstellungen dieser FNP-Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbar sind. Eine vertiefte Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans auf Basis einer konkreteren Planung.

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

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit, Lärm, sonstige Emissionen/Immissionen

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswirkungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm sowie sonstige Emissionen und Immissionen.

4.4.1.1 Lärm

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt. Hierbei wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf das Plangebiet selbst und auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt.

Generell ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten, die Orientierungswerte enthält und die Grundlage für die planerische Abwägung mit anderen Belangen darstellt.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen an Außenwohnbereichen enthält die DIN 18005 keine Regelung. Außenwohnbereiche, wie zum Beispiel Balkone und Terrassen oder die Außen spielflächen einer Kita sind als schutzbedürftig einzustufen. Eine Notwendigkeit zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen liegt aber nicht schon vor, sobald der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Da Außenwohnbereiche üblicherweise einem vorübergehenden Aufenthalt dienen, wird im Allgemeinen in durch Verkehrslärm stark verlärmt Bereichen die Vermeidung schädlicher Geräuschimmissionen und die Sicherstellung einer ausreichenden Sprachverständlichkeit als ausreichendes Schutzziel eingestuft. Für den Ansatz der Höhe dieses Schutzziels wird mangels Vorgaben in Niedersachsen auf Arbeitshilfen, Leitfäden und Einschätzungen anderer Bundesländer und Städte zurückgegriffen. Dabei zeigt sich, dass als absolute Obergrenze für eine erholsame Nutzung der Außenwohnbereiche häufig die Grenze des Auftretens von physiologischen Reaktionen ($\geq 65 \text{ dB(A)}$) zugrunde gelegt wird. Um diese absolute Obergrenze nicht zu überschreiten wird daher bei Verkehrslärm i.d.R. auf einen einzuhaltenden Beurteilungspegel von 64 dB(A) als Schwelle zur Unzuträglichkeit zurückgegriffen, der sich an den Schutzanforderungen der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) orientiert. Des Weiteren liegt gemäß DIN 18005 mit 63 dB(A) zur Tagzeit in Kerngebieten noch ein ausreichender Schutzzanspruch für Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm vor. Deshalb wird hier im Rahmen des begleitenden Bebauungsplans, in den durch Verkehr verlärmt Bereichen, eine Grenze der Abwägung in Bezug auf die Schallimmissionen bei Außenwohnbereichen von 3 dB(A) oberhalb des hier geltenden Orientierungswertes für Wohnnutzungen gezogen. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiete mit einem Orientierungswert von 60 dB(A) (DIN 18005) ergibt sich somit im Rahmen der Abwägung ein für die Außenwohnbereiche anzusetzender Bezugswert von max. 63 dB(A) tags, oberhalb dessen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Darüber hinaus sind für die unterschiedlichen Lärmquellen weitere Regelwerke zu beachten. Die jeweils zu beachtenden Regelwerke werden bei den einzelnen Lärmquellen aufgeführt.

Verkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgte auf Grundlage der Richtlinien für den Lärm schutz an Straßen (RLS-19) sowie der anhand der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrszahlen. Ergänzend zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms gemäß DIN 18005 wurde eine Berechnung gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) vorgenommen, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden ist. Dabei wird ausschließlich der von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche ausgehende Lärm beurteilt.

Verkehrslärm: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist derzeit durch den Verkehrslärm folgender Straßen und Anlagen vorbelastet: Salzdahlumer Straße, Rote Wiese mit P + R-Platz Salzdahlumer Straße, Schefflerstraße, Schwartzkopffstraße, BAB 39 mit Auf- und Abfahrten, Sachsendamm. Im weiteren Umfeld sind in nördlicher Richtung verschiedene Bahnstrecken vorhanden, worunter auch die Strecken des Rangierbahnhofes zu zählen sind. Die hiervon ausgehenden Lärmemissionen können sich auf das Plangebiet auswirken.

Verkehrslärm: Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird ohne Durchführung der Planung wie bisher durch Verkehrslärm aus verschiedenen Himmelsrichtungen großflächig verlärmst.

Der Gewerbeverkehr des EAW-Geländes würde weiterhin über die Borsigstraße fließen und die dortige Wohnbebauung belasten.

Die Stadtbahn würde voraussichtlich auch ohne das Bauleitplanverfahren Schefflerstraße-Süd realisiert werden. Mit der dadurch bedingten Verbesserung des ÖPNV-Angebotes soll der Kfz-Verkehr auf der Salzdahlumer Straße reduziert oder zumindest eine weitere Steigerung vermieden werden. Sofern sich dadurch der Kfz-Verkehr nicht halbiert, ist diesbezüglich nicht mit spürbaren Verbesserungen der Lärmbelastung zu rechnen. Der Schienenverkehr würde zu entsprechenden Verkehrs lärmimmissionen in den angrenzenden Bereichen führen.

Verkehrslärm: Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird bei Durchführung der Planung wie bisher durch Verkehrslärm aus verschiedenen Himmelsrichtungen großflächig verlärmst. Die geplante Entlastungsstraße stellt eine zusätzliche relevante Lärmquelle dar.

Tagsüber sind aufgrund des Verkehrslärms in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 12 dB zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 66 dB(A), sodass der schalltechnische Orientierungswert um 16 dB überschritten wird. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden zum Schutz vor Verkehrslärm im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Als neue öffentliche Verkehrsfläche wurde die Planstraße A untersucht und ergänzend zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms gemäß DIN 18005 wurde eine Berechnung gemäß der Verkehrs lärm schutzverordnung (16. BlmSchV) vorgenommen.

Als potentiell betroffene Umgebung wurden die Gewerbebetriebe Schefflerstraße 2 und 3, die Wohnbebauung Steigertahlstraße 3 und die vorhandenen Kleingärten untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in den betroffenen Bereichen die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Ferner hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Freiflächen- und Erdgeschossbereich durch die Gesamtbela stung aller Verkehrswege an allen von der Planung betroffenen, bestehenden Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten wird. Dies gilt auch für die vorgesehenen Ersatzflächen der durch das Vorhaben entfallenen Kleingärten.

Gewerbelärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgte auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Gewerbelärm: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Lärmquellen gewerblicher und vergleichbarer Art:

- Nördlich der bestehenden Schefflerstraße: Sanitärhandel, Fliesenhandel, Nahversorger.
- Südlich der BAB 39: Helene-Engelbrecht-Schule und Heinrich-Büssing-Schule.
- Östlich der Schwartzkopffstraße: (ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk – EAW), Rangierbahnhof, weitere Gewerbeflächen

Gewerbelärm: Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebiete ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Emissionen aufgrund des entgegenstehenden derzeitigen Planungsrechtes nicht zu erwarten.

Gewerbelärm: Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Das Schallgutachten belegt, dass im Plangebiet keine Immissionskonflikte aufgrund von Gewerbelärm auftreten. Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbelärms sind somit nicht notwendig.

Von den Nutzungen im Plangebiet können gewerbliche Emissionen ausgehen, die sich auf die Umgebung auswirken. Als mögliche Schallquellen kommen Stellplatzanlagen in den Urbanen Gebieten in Betracht, ferner haustechnische Anlagen und ggf. Anliefervorgänge. Eine detaillierte Bewertung des Gewerbelärms erfolgt im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens unter Beachtung der TA Lärm. Die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan AW 117 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsraum sowohl am Tag als auch in der Nacht keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind; die prinzipielle Umsetzbarkeit der Planung ist damit gegeben.

Sportlärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgte auf Grundlage der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BlmSchV).

Sportlärm: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die innerhalb des Plangebietes östlich der Salzdahlumer Straße liegende Sportanlage des SV Süd wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, sodass vom Plangebiet keine sportbezogenen Emissionen mehr ausgehen.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans AW 117 liegt die Sportanlage Rote Wiese. Sie wird insbesondere für die Sportarten Football und Tennis genutzt. Ferner befinden sich auf der Anlage kleine Spielfelder für Faustball, Beachsport und Streetball. Auf dem Dach des Vereinsgebäudes befindet sich ein Biergarten. In dem Gebäude finden auch Feiern statt, davor liegen Stellplätze.

Von diesen Nutzungen gehen die dafür jeweils typischen Lärmemissionen aus, die insgesamt als Sportlärm zu betrachten sind.

Sportlärm: Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Sportlärm: Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 und MU2 sicher eingehalten. Aufgrund der Abstände zwischen dem Plangebiet und den Geräuschquellen der Sportanlage können auch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen sicher ausgeschlossen werden.

Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf Sportlärm sind im Rahmen des Bebauungsplans AW 117 nicht erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Um die Geräuschemissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohnungen, aber auch Arbeitsplätze) Rechnung zu tragen, wurden im Schallgutachten allgemeingültige Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß

DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Dazu wurden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschoss Höhe (3. Obergeschoss) bei freier Schallausbreitung (ohne bauliche Anlagen) schalltechnisch berechnet.

Da im Plangebiet die Geräuschbelastung von mehreren Lärmquellen herröhrt, ist die Überlagerung dieser verschiedenen Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Berechnung berücksichtigt und überlagert im vorliegenden Fall den Verkehrs- und Gewerbelärm.

Auf dieser Basis werden die passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der DIN 4109-2.

Bauphase

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen während der Bauphase und während der Betriebsphase nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

Sonstige relevante Emissionen/Immissionen, wie zum Beispiel Erschütterungen, Licht, Wärme, elektromagnetische Strahlung, Gerüche oder Staub, sind nicht zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Sofern die Stadtbahn ohne Durchführung der Planung AW 117 ausgebaut wird, kann es in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch den Betrieb der Stadtbahn zu Erschütterungen kommen. Diese würden im Rahmen des dazugehörigen Planfeststellungsverfahrens erfasst, deren Auswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und möglicherweise vorliegende Beeinträchtigungen durch geeignete technische Maßnahmen an der Trasse kompensiert werden. Ansonsten sind keine weiteren wesentlichen Veränderungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen durch sonstige Emissionen/Immissionen führen könnten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Erschütterungen: Grundsätzlich können durch Schienenverkehr Erschütterungen hervorgerufen werden. Ein genauer Verlauf der möglicherweise kommenden Stadtbahntrasse auf/entlang der Salzdahlumer Straße ist zum Zeitpunkt der Umsetzung der Bauleitplanung nicht bekannt und somit deren Einfluss bzgl. der Erschütterungsemisionen derzeit nicht abschätzbar. Entsprechend werden bei Umsetzung des Stadtbahnausbau im Rahmen des dazugehörigen Planfeststellungsverfahrens mögliche Erschütterungsemisionen erfasst, deren Auswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und möglicherweise vorliegende Beeinträchtigungen durch geeignete technische Maßnahmen an der Trasse kompensiert.

Weitere Sonstige Emissionen/Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Bebauungsplan AW 117 im Parallelverfahren wurden Bestandserfassungen von Tieren und Pflanzen durchgeführt sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (LaReg, 2022). Der Untersuchungsraum umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Flächen westlich der Salzdahlumer Straße (Rote Wiese), die zwischenzeitlich mit überplant werden sollten, sowie unmittelbar angrenzende Bereiche. Das Untersuchungsgebiet ist somit wesentlich größer als das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgebiete und -objekte

Flächen- oder objektbezogene Schutzansprüche nach Naturschutzrecht liegen im Plangeltungsbereich und angrenzend nicht vor. Es sind keine geschützten Biotope, Naturdenkmäler, Natura 2000-Gebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen. Auch bestehen im Geltungsbereich keine Kompensationsflächen.

Das Untersuchungsgebiet weist im überwiegenden Teil einen hohen Versiegelungsgrad und einen hohen Nutzungsgrad auf. Die Vogelgemeinschaft ist allgemein durch weit verbreitete, an die Nähe zu menschlichen Siedlungen angepasste Arten geprägt. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 31 Vogelarten nachgewiesen. 4 Arten wurden als Brutvogel mit Brutnachweis eingestuft. 19 Arten wurden mit Brutverdacht registriert, 6 Arten mit Brutzeitfeststellung. 2 Arten waren (potentielle) Nahrungsgäste, die das Gebiet überflogen.

Zum Schutzstatus bzw. zum Gefährdungsstatus der festgestellten Brutvogelarten lässt sich Folgendes feststellen:

- Gartengrasmücke, Girlitz und Star sind nach der aktuellen Roten Liste des Landes Niedersachsen sowohl regional als auch landesweit gefährdet.
- Stieglitz, Nachtigall und Gartenrotschwanz (letzterer nur regional) stehen landesweit auf der Vorwarnliste.

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise unterdurchschnittlichen Gesamtartenzahl von 31 Arten und des Vorkommens von 3 gefährdeten Tierarten (Gartengrasmücke, Girlitz und Star) hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel.

Fledermäuse

Die mit Abstand häufigste Art Zwergfledermaus konnte an vielen Stellen des Untersuchungsgebietes registriert werden. Darüber hinaus wurden einzelne weitere Fledermausarten in geringer Anzahl festgestellt. Es handelt sich um folgende Arten: Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus (nur Transferflug), Breitflügelfledermaus (nur an einem Termin im Transferflug registriert), Großer Abendsegler (vermutlich nur Ortungsruf eines weiter entfernt vorbeifliegenden Exemplars). Baumquartiere und Gebäudequartiere konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt werden.

Die festgestellten Arten sind - wie alle heimischen Fledermausarten - in Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie aufgeführt, unterliegen dadurch dem strengen europäischen Schutz und den Artenschutzverboten des § 44 BNatSchG.

Heuschrecken

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 9 Heuschreckenarten festgestellt:

Darunter wurden mit Wiesengrashüpfer und Westlicher Beißschrecke zwei gefährdete Arten der Roten Listen Niedersachsen (2005) erfasst. Aufgrund des Alters der Roten Liste Niedersachsen und ergänzender gutachterlicher Einschätzung erscheinen die Einstufungen nicht mehr aktuell. Die etwas aktuellere bundesweite Rote Liste (2011) stuft diese beiden Arten nicht als gefährdet ein.

Insgesamt kommt im Untersuchungsgebiet eine relativ artenarme Heuschreckengemeinschaft vor. Ein Grund hierfür ist das weitgehende Fehlen von typischen Heuschreckenlebensräumen. Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Heuschrecken.

Weitere Arten

Weiterhin wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Reptilien und Amphibien hin untersucht. Es wurden keine planungsrelevanten Arten oder geeignete Habitatstrukturen erfasst, woraus sich für das Untersuchungsgebiet keine relevante Bedeutung für diese Tiergruppen ergibt.

Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Wesentlichen wurde folgender Bestand festgestellt:

- „Ruderalvegetation“ mit folgendem Biotoptyp: „Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“
- „Grünanlage“ mit den Biotoptypen „Strukturreiche Kleingartenanlage“, „Strukturarme Kleingartenanlage“, „Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“
- „Gebüsche und Gehölze“ mit den Biotoptypen „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten“, „Einzelbaum, Baumgruppe des Siedlungsbereiches“, „Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches“

Es wurden keine gefährdeten bzw. besonders oder streng geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen.

Ferner wurden keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 BNatSchG) festgestellt. Biotope von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Zu den großflächigen Biotopen von allgemeiner Bedeutung gehören die Laubwaldjungbestände mit vorgelegerten Rubus-Gebüschen (Brombeeren) westlich des P + R-Platzes (außerhalb des Plangebietes) und teilweise die ruderализierten Sportplatzbereiche. Auch die hieran südlich angrenzenden Gehölze und Gebüsche liegen bereits außerhalb des Geltungsbereichs in der zur BAB 39 gehörenden Böschung.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Fortführung der aktuellen Nutzung sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Auf ungenutzten Bereichen würde die natürliche Sukzession voranschreiten. Im Zusammenhang mit dem Stadtbahnbau werden an der Ostseite der Salzdahlumer Straße Habitatbäume und weitere Bäume, die Lebensraum für Brutvögel sind, entfallen.

Langfristig ist von einer Erhöhung der Habitatqualität und des Angebots an geeigneten Lebensräumen auszugehen.

Die aufgegebene Sportanlage wird in den nicht anderweitig genutzten Bereichen (z.B. östlich an die Salzdahlumer Straße angrenzende Fläche) weiter ruderализiert.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Ein Großteil der im gültigen FNP als Grünflächen dargestellten Bereiche soll künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Damit wird die Bebauung mit Bürogebäuden sowie der Bau einer Entlastungsstraße vorbereitet. Bislang unversiegelte Flächen werden in Anspruch genommen.

Dies geht mit dem Verlust der Vegetationsdecke und einem Wegfall bzw. einer Verkleinerung von Lebensräumen für die vorkommenden Tierarten einher.

Brutvögel

- Gartengrasmücke: Die Gebüsche entlang der BAB 39 (öffentliche Grünflächen und Böschung der BAB 39 außerhalb des Geltungsbereiches) können erhalten bleiben.
- Gritz: Der Gehölzstreifen entlang der Schefflerstraße und die Kleingärten innerhalb des Geltungsbereiches entfallen.
- Star: Die Pappeln auf dem aufgelassenen Sportgelände entfallen.
- Stieglitz: Die Kleingärten innerhalb des Geltungsbereiches entfallen.
- Gartenrotschwanz: Die Kleingärten innerhalb des Geltungsbereiches entfallen.

Durch den im parallelen Bebauungsplan geplanten Ausbau der öffentlichen Grünflächen entlang der BAB 39, die Straßenbäume an der Schefflerstraße und an der Planstraße A, durch die neuen Kleingärten sowie die private Begrünung von Grundstücken und Gebäuden werden neue Lebensräume für Brutvögel geschaffen. Die wichtigen Lebensräume außerhalb des Geltungsbereiches in den Kleingärten sowie in der Böschung der BAB 39 bleiben erhalten.

Fledermäuse

Der Gehölzstreifen an der Schefflerstraße, das aufgelassene Sportgelände und ein Teil des Geländes des Stadtgartens werden als Schwerpunkte der Transferflug- und Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus entfallen. An der Schefflerstraße werden neue Bäume gepflanzt. Der Stadtgarten wird neu angelegt.

Heuschrecken

Der Lebensraum für Heuschrecken auf der aufgelassenen Sportanlage entfällt.

Die entfallenden Kleingärten werden teilweise ersetzt. Neue Lebensräume, die in besonderem Maße für Heuschrecken geeignet sind, sind nicht geplant.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Durch die Planungen sind Habitate geschützter Tierarten betroffen. Um ein Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind im Rahmen der nachgeordneten Verfahren Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des B-Planes AW 117 werden allgemeine Maßnahmen formuliert.

Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die vorhandene Vegetation wird im Wesentlichen im Rahmen der Bebauung und Erschließung verloren gehen. Abweichend davon können im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der BAB 39 einzelne Strukturen (z.B. Obstbäume, Gebüsche) der ehemaligen Kleingärten oder sonstigen Gärten erhalten bleiben.

Durch die Pflanzung der Straßenbäume an der Schefflerstraße und an der Planstraße A des Bebauungsplans, durch die neuen Kleingärten sowie die private Begrünung von Grundstücken und Gebäuden wird die Vegetation und damit die biologische Vielfalt angereichert. Die wichtigen Vegetationsbestände außerhalb des Geltungsbereiches in den Kleingärten sowie in der Böschung der BAB 39 bleiben erhalten.

Als eine Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird für die nachgeordnete Planungsebene empfohlen, möglichst viele Bestandsgehölze zu erhalten.

4.4.3 Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3 ha. Die Flächen werden heute sehr unterschiedlich genutzt: aufgelassene Sportanlage mit teilweiser Zwischennutzung durch einen Kinderzirkus, Stadtgarten, Kleingärten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Die Stadtbahn wird eine begrünte Fläche zwischen Salzdahlumer Straße und aufgelassener Sportanlage in Anspruch nehmen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Flächen werden künftig als Gemischte Bauflächen und als Flächen für Dauerkleingärten genutzt. Diese Nutzungen werden im Rahmen des Bebauungsplans AW 117 konkretisiert (z.B. Bauflächen, soziale Einrichtungen, Verkehrsflächen, Ringgleisweg).

Gemäß § 1 a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine Innenentwicklung soll Vorrang vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Wald haben. Die Stadt Braunschweig strebt in Ihrer Flächenvorsorge vorrangig eine Innenentwicklung an. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Projekte umgesetzt, die auf einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung beruhen, wie z.B. in den Baugebieten Kurzekampstraße (ehem. Baumarktgelände), Alsterplatz (ehem. Schulgelände), Noltemeyer-Höfe (ehem. Verpackungsbetrieb) und Spinnerstraße (ehem. Jutespinnewerei). Weitere Projekte sind derzeit geplant, wie z.B. das Gebiet Holwedestraße (Nachnutzung

der Klinik nach Aufgabe), das Gebiet Rennelbergstraße (Nachnutzung der Justizvollzugsanstalt nach Aufgabe) sowie das Gebiet Bahnstadt (Nachnutzung von ehemaligen Bahnflächen). Darüber hinaus unterstützt die Stadt Bauvorhaben im Innenbereich durch Beratung und Unterstützung bei der Projektentwicklung, die gemäß § 34 BauGB genehmigt werden können.

Dennoch reichen diese Maßnahmen nicht aus, den Bedarf an Bauland in einer wachsenden Großstadt wie Braunschweig zu decken. Ferner besteht in diesem Fall ein Bedarf an größeren öffentlichen Erschließungsflächen, um den Bebelhof von Gewerbeverkehr zu entlasten und neben den neuen Bauflächen im Geltungsbereich auch die Flächen des EAW-Geländes zu erschließen.

Im vorliegenden Fall werden Flächen in Anspruch genommen, die teilweise bereits jetzt in unterschiedlicher Weise baulich genutzt werden oder wurden (aufgelassene Sportanlage). Diese Flächen reichen jedoch nicht aus, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Es ist deshalb auch die Inanspruchnahme der hier betroffenen Kleingartenflächen erforderlich. Für die Kleingärten werden Ersatzgärten geschaffen; weitere Restflächen von bisherigen Kleingärten werden als öffentliche Grünflächen gestaltet.

4.4.4 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Als natürliche Bodenart standen im Plangebiet ehemals Braunerden und Gley-Braunerden an, die durch die Nutzungen als Sportplatz, Kleingartenverein und Parkplatz anthropogen stark überprägt wurden. Der Natürlichkeitsgrad, die Ertragspotentiale sowie die natürliche Funktionserfüllung des Bodens insgesamt sind diesbezüglich als vergleichsweise gering zu beurteilen.

Der überplante Bereich ist nicht altablasterverdächtig.

Für das Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt (bsp ingenieure 2020, 2022, 2024). Hiernach stehen unterhalb des Oberbodens bereichsweise anthropogene Auffüllungen an. Darunter folgt wechselzeitlicher Lösslehm in wechselnder Mächtigkeit, der zur Tiefe von Sanden unterlagert wird. Innerhalb der Sande ist ein oberflächennaher Porengrundwasserleiter ausgebildet, dessen Oberfläche im Rahmen der Baugrunduntersuchung bei ca. 4 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Im oberflächennahen Bereich kann es nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen oberhalb des Lösslehms zu Stauwasserbildungen kommen.

In den untersuchten Böden wurden durchweg sehr geringe Schadstoff-Konzentrationen gemessen, die unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzung als Wohngebiet liegen. Aufgrund der geringen Schadstoffbelastungen der Auffüllungen und der vorhandenen, schwach durchlässigen Deckschicht (Löss) ist über den Wirkungspfad Boden-Wasser keine Gefährdung des Schutrgutes Wasser abzuleiten.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung bleiben die noch vorhandenen, bereits eingeschränkten Bodenfunktionen erhalten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich der geplanten Verkehrs- und Bauflächen nahezu vollständig verloren. Im Bereich der geplanten Kleingärten auf ehemaligen Sportflächen entstehen durch die Entsiegelung und den Auftrag von Mutterboden neue Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen.

Schädliche Bodenveränderungen, die der Planung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist insgesamt als gering zu beurteilen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

4.4.5 Wasser

Mit der Zielsetzung die Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplans ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH) erstellt. Demnach ist im Plangebiet zur Förderung der lokalen Grundwasserneubildung vorrangig die ortsnahe Versickerung als Alternative zur Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

Analog zu den Festlegungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig sind die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 4 ROG zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebietes bzw. eines Hochwasserrisikogebietes, noch in einem Wasserschutzgebiet.

Im Bereich des ehemaligen Sportgeländes sowie des Kleingartenvereins ist das Plangebiet gering versiegelt. Hier kann daher von einer weitgehend natürlichen bzw. nur gering beeinträchtigten Grundwasserneubildung ausgegangen werden.

Gemäß der Starkregenanalyse Braunschweig, 2022, ist bei „außergewöhnlichem Starkregen“ (Starkregenindex SRI 7) im Plangebiet bereichsweise mit einer maximalen Wassertiefe während des Regenereignisses (Regenbelastung 1 Stunde und Abklingzeit ohne Regenbelastung 1 Stunde) von 10 cm bis 30 cm zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bezogen auf den aktuellen Zustand sind hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange keine Änderungen zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Veränderungen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung wirken sich regelmäßig nachhaltig auf den natürlichen Wasserhaushalt und den Wasserkreislauf aus, da Flächen für die Rückhal tung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser verloren gehen. So wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grund- bzw. Bodenwasseranreicherung durch den Entzug von Sickerwasser reduziert. Zudem wird mit der Überbauung eine neue Topografie geschaffen, die zu einer Verschiebung der im Rahmen der stadtweiten Starkregenanalyse simulierten Überflutungen im Plangebiet führen kann.

Ohne gegensteuernde Maßnahme kann es bei Durchführung der Planung daher zu einer Verschlechterung der Grundwasserneubildung kommen. Darüber hinaus würde sich im Starkregenfall Niederschlagswasser, welches in den Geländetiefpunkt des Plangebiets in den Bereich der Fußgängerunterführung geleitet wird bzw. über das vorhandene Geländegefälle dort hingelangt, dort noch weiter anstauen und den bestehenden Gefahrenpunkt an der Fußgängerunterführung weiter verschärfen.

Das erstellte Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH) greift Aspekte der Schwammstadt auf und schlägt Maßnahmen vor, wie das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral aufgenommen und schadlos versickert werden kann.

Zur Begrenzung von Überflutungsschäden durch Starkregen sind im parallelen Bebauungsplan Transportgräben und in den Grünflächen darüber hinaus temporäre Retentionsräume vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen wirken sich insgesamt positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt und den Wasserkreislauf aus. Im Sinne der Klimafolgeanpassungen wirken sie zudem auch den Risiken sommerlicher Hitzeperioden und anhaltender Trockenheit sowie den Gefahren vor Überflutungen aus Starkregen entgegen. Mit Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts verbleiben somit keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4.4.6 Klima, Luft

4.4.6.1 Stadtklima, Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt zwischen der Kernstadt und den äußeren Stadtteilen von Braunschweig. Es ist umgeben von Wohn- und Gewerbegebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen mit überwiegend sehr hohem Verkehrsaufkommen. Gemäß Stadtklimaanalyse Braunschweig 2017/2018 (Planungshinweiskarten) handelt es sich östlich der Salzdahlumer Straße mit Ausnahme der Gebäudeflächen tags um einen Ausgleichsraum mit mittlerer und nachts um einen Ausgleichsraum mit sehr hoher bis hoher bioklimatischer Bedeutung.

Die Ausgleichsräume ermöglichen in den angrenzenden Siedlungsbereichen, insbesondere im Sommer während austauscharmer Wetterlagen, nächtliche Kaltluftausgleichsströmungen, die bis zu 250 m in die Wohnbebauung hineinreichen können. Diese Siedlungsbereiche weisen laut Stadtklimaanalyse eine mittlere bis sehr ungünstige bioklimatische Situation in der Nacht auf.

Die Salzdahlumer Straße und die BAB 39 mit jeweils hohen bzw. sehr hohen Verkehrsaufkommen weisen eine entsprechende lufthygienische Belastung auf.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Gemäß Stadtklimaanalyse Braunschweig 2017/2018 (Zukunftsszenario) ist davon auszugehen, dass die bioklimatische Belastung in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten aufgrund des Klimawandels und den damit einhergehenden steigenden Temperaturen zunehmen wird. Die bioklimatische Situation der Siedlungsgebiete in der Nacht wird im Zukunftsszenario für 2050 flächendeckend als mindestens ungünstig ausgewiesen. Die Bedeutung der Freiflächen und ihrer bioklimatischen Ausgleichsfunktionen nimmt somit ebenfalls zu.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die bioklimatischen Ausgleichsräume werden durch die Bebauung reduziert. Die nächtliche Kaltlufteströmung in die angrenzenden Siedlungs- und Gewerbegebiete wird dadurch verringert. Diese Gebiete weisen laut Stadtklimaanalyse bereits heute eine mittlere bis sehr ungünstige bioklimatische Situation in der Nacht auf und werden im Zukunftsszenario 2050 flächendeckend als mindestens ungünstig ausgewiesen. Bei Durchführung der Planung ist eine weitere Verschärfung der Hitzebelastung in der Nacht absehbar.

Die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die lokale Klimasituation werden in der Tagsituation durch die Neuanlage von Kleingärten und die Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Begrünung der Baugrundstücke und der Gebäude gemildert, was für die Aufenthaltsqualität am Tage förderlich ist (Reduzierung der Temperatur, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).

Der Gehölzstreifen entlang der Autobahn, der Bestandteil der Autobahnböschung ist, bleibt erhalten und fängt somit einen Teil der Luftschaadstoffe vom Autobahnverkehr ab. Dieser Bereich ist nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, findet hier jedoch aufgrund der ausgleichenden Wirkung Erwähnung. Bei einer Zunahme der Elektromobilität kann die Luftbelastung - auch bei zunehmendem Kfz-Verkehr - entsprechend abnehmen.

4.4.6.2 Klimaschutz

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

Gegenwärtig entstehen Treibhausgasemissionen im Plangebiet nur in sehr mäßigem Umfang (wenige, nicht dauerhaft genutzte, kleine Gebäude mit entsprechend niedrigem Strom- und Wärmebedarf).

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Im Zuge der bereits eingesetzten Energiewende mit zunehmendem Verzicht auf den Einsatz fossiler Stoffe zur Energiegewinnung (Strom, Wärme, Treibstoff) ist perspektivisch auf einer global/nationalen Skala mit einer Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Auf der lokalen Skala sind wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Treibhausgasemissionen nur zu erwarten, wenn sich in der aktuellen Nutzung Änderungen ergeben.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die geplanten Gebäude und der damit verbundene zusätzliche Verkehr werden sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb einen entsprechenden Energiebedarf haben (Strom, Wärme, Treibstoff). Das zu erwartende Ausmaß der Treibhausgasemissionen ist im Wesentlichen von der Energieversorgung und der mit der Herstellung verbundenen Grauen Energien der Gebäude und der Kraftfahrzeuge abhängig.

Im weiteren Planungsverlauf sollen alle städtebaulichen Möglichkeiten zur Festsetzung von THG-Minderungsmaßnahmen getroffen werden (Bebauungsplanung, Städtebaulicher Vertrag). Dies betrifft die Solarfestsetzung oberhalb der gesetzlichen Standards (§ 32a NBauO), die Erörterung und ggf. vertragliche Regelung einer klimafreundlichen Wärmeversorgung im Rahmen eines Energiekonzeptes (Fernwärme, Wärmepumpen, Nahwärmenetze o. ä.) und klimafreundlicher Bauweisen (z.B. DGNB-Zertifizierung). Im Planbereich bietet sich im Sinne einer den Klimaschutzzieilen der Bundesregierung und dem European Green Deal der EU verpflichteten und nachhaltigen Lösung die Realisierung einer Fernwärmeversorgung an. Im Geltungsbereich Schefflerstraße befindet sich eine Fernwärmeleitung DN80 über die bereits Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen sind.

4.4.6.3 Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

Aufgrund des Klimawandels ist grundsätzlich eine Zunahme von Überwärmung und Trockenheit sowie von Starkregenereignissen festzustellen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme der Überwärmung und Trockenheit sowie größeren Häufigkeit und einer größeren Stärke von Starkregenereignissen zu rechnen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Flächen im Plangebiet sind insbesondere in Bezug auf eine sommerliche Überhitzung anfällig. Diese kann sich vorrangig nachteilig auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken.

4.4.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)

Das Plangebiet wie auch die Umgebung ist stark anthropogen überformt, wird jedoch von Grünstrukturen dominiert. Das Erscheinungsbild ist durch die aufgegebenen Rasensportplätze mit ihren Gehölzsäumen und einer markanten Baumreihe geprägt. Auch der Verlauf der Salzdahlumer Straße wird im Abschnitt des Plangebiets von Grünflächen mit Straßenbäumen gesäumt. Negativ auf das Orts- und Landschaftsbild wirken sich jedoch die sechsspurige Hauptverkehrsstraße sowie in Bezug auf die Erholungseignung die hohe Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen der Autobahn und der Salzdahlumer Straße aus.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

In Bezug auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben wird es bei Beibehaltung der Nutzung im bisherigen Umfang aufgrund der bestehenden B-Pläne zu keinen wesentlichen Änderungen an der bestehenden Situation kommen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die FNP-Änderung bereitet eine Verringerung des Grünanteils zugunsten von gemischter Baufläche vor. Das derzeit gründominierte Ortsbild wird durch die geplante Bebauung überprägt. Im Rahmen des Bebauungsplans AW 117 sind neue Begrünungsmaßnahmen zur Gestaltung des Ortbildes geplant, die u.a. öffentliche Grünflächen und auch Gebäudebegrünung miteinschließen und so den Eingriff mildern. Auch erfährt das Plangebiet eine Öffnung, was der Erholungsnutzung dient.

4.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge.

Zum Teilaspekt der "Bodendenkmalpflege" wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege darauf aufmerksam gemacht, dass im Umfeld des Plangebietes ein ehemaliges KZ-Außenlager angesiedelt war. Nach derzeitigen Informationen wurde dieses Lager zwischen Oktober 1944 und Februar 1945 in den Ställen der ehemaligen SS-Reitschule direkt nördlich der Schefflerstraße auf Teilen des Geländes eines heutigen Fliesen- und Baustoffhandels betrieben. Die genaue Ausdehnung ist derzeit nicht bekannt. Es ist auch nicht bekannt, ob diese Nutzung ggf. auch auf Bereiche südlich der Schefflerstraße und damit auf das Plangebiet ausgedehnt war. Diese Flächen werden bereits seit vielen Jahren anderweitig genutzt (Sportflächen, ehemaliger Betriebshof des Fachbereichs Stadtgrün/heute Stadtgarten).

Südlich der Schefflerstraße, aber etwa 250 m weiter östlich, und damit vermutlich außerhalb des Plangebietes, befanden sich ferner 5 Baracken "zur Unterbringung asozialer Mieter" (Verwaltungsbericht der Stadt Braunschweig 1935, S. 25) die nach dem 2. Weltkrieg abgerissen wurden. Wie ihre Verwendung in der Kriegszeit war und ob sie ggf. eine Funktion für das KZ-Außenlager übernommen haben, ist derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf den § 14 NDSchG (Bodenfunde) hingewiesen.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorliegenden Verhältnisse unverändert.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Aufgrund der historischen Bedeutung der Stätte kann im Rahmen der Umsetzung der Planung ein angemessener Umgang mit dem historischen Erbe gefunden werden (z.B. Gedenktafel).

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine genauere Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

Für diese FNP-Änderung sind im vorliegenden Fall folgende besondere Wechselwirkungen zu erwarten:

Die Inanspruchnahme einiger Kleingärten für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen

und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) der lokalen Klimasituation sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen dabei in enger wechselseitiger Beziehung zueinander, da sich das Puffer- und Speichervermögen sowie die Durchlässigkeit des Bodens für Flüssigkeiten direkt auf den Grundwasserhaushalt auswirken. Die Auswirkungen können jedoch minimiert werden, indem die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und das Niederschlagswasser im Plangebiet dem natürlichen Wasserhaushalt zurückgeführt werden (Schwammstadtprinzip).

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind ebenfalls betroffen, da Wasser und Boden sowohl Lebensraum als auch Lebensgrundlage darstellen, so dass mit Umsetzung der Planung Auswirkungen auf das Nahrungsangebot, die Größe des Lebensraumes und damit Auswirkungen auf das Artenvorkommen zu rechnen ist. Durch die im parallelen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten wie öffentlichen Flächen können die Eingriffe in Hinblick auf die vorgenannten Schutzgüter abgemildert werden. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben letztlich keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Die Versiegelung der Flächen hat zudem auch direkte Auswirkungen auf die mikroklimatischen Bedingungen vor Ort, zum Beispiel durch Veränderung der Verdunstung, Versickerung und des Abflusses von Niederschlägen und kann zu Überwärmung, aber auch Überflutung und somit zu einer höheren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels führen. Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut menschliche Gesundheit und den vorgenannten Schutzgütern ergeben sich bei Realisierung des Baugebiets im Wesentlichen durch Veränderung des Mikroklimas mit potenziellen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, aber auch in Hinblick auf eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. Gefahr durch Überwärmung, Überflutung).

Diese beispielhaften Verflechtungen der Schutzgüter zeigen, dass sich die umweltbezogene Bewertung nicht nur auf einzelne Umweltmedien erstreckt, sondern auch die Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter sowie die Auswirkungen auf die Umwelt als Ganzes einschließt.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Plangebiet erfolgt derzeit die Planung für das Gelände des Ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes. Dafür wird das Bauleitplanverfahren „Ausbesserungswerk“ durchgeführt (Bebauungsplan AW 96 und 144. Flächennutzungsplan-Änderung). Hier befinden sich Gewerbebetriebe und bahnbezogene Betriebe, die um weitere Gewerbebetriebe aller Art ergänzt werden sollen. Die Flächen sollen über eine Entlastungsstraße an die Salzdahlumer Straße angebunden werden. Somit ist das Plangebiet „Schefflerstraße Süd“ von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärmbelastungen betroffen. Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan AW 117 hat den zu erwartenden Verkehr in zwei Planfällen ermittelt. Für das Schallgutachten zum Bebauungsplan AW 117 wurde der ungünstigste Fall mit dem höchsten täglichen Verkehrsaufkommen als Grundlage ausgewählt. Die Schallschutzfestsetzungen im parallelen Bebauungsplan AW 117 berücksichtigen somit bereits die zu erwartenden Lärmbelastungen, wenn die Planungen für das „Ausbesserungswerk“ (EAW-Gelände) realisiert werden.

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

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

Im Folgende werden einige der Maßnahmen aufgelistet, die im Rahmen des parallelen Bebauungsplans festgesetzt werden und zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen:

- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, einer relativ dichten Bauweise innerhalb der Baufelder sowie durch Nutzungsmischung berücksichtigt.
- Durch Festsetzung zum Schallschutz werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.
- Der Erhalt von Grünflächen, Festsetzungen zur Durchgrünung und grüne Bauweisen (Dachbe-grünung, Fassadenbegrünung) führen zur Minimierung der Eingriffsfolgen von Versiegelung/ Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die Maßnahmen mindern die Beeinträchtigung von Kleinklima und Luftqualität im Plangebiet und dienen der Vorsorge gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- Die landschaftliche Einbindung durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sowie mit Erholungswegen, Spiel- und Aufenthaltsangeboten am Südrand des Plangebietes bietet naturbezogene Erholungsmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld.
- Darüber hinaus werden durch Verwendung von hauptsächlich einheimischen und standorttypischen Pflanzen auf den öffentlichen Freiflächen die Beeinträchtigungen des Schutzwertes Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild minimiert.
- Die lokale Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mulden und Rigolen dient der Verminderung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Wasser und Klima sowie der Reduzierung der Folgen von Starkregenereignissen.

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

4.5.1 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1 a (3) BauGB i. V. m. dem BNatSchG)

Das geplante Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen – Ausgleichsmaßnahmen – oder zu ersetzen – Ersatzmaßnahmen. Als kompensiert gilt eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise hergestellt sind. Das Landschaftsbild kann durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Gemäß § 18 (1) BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB werden die Aspekte „Ausgleich“ und „Ersatz“ zusammenfassend als „Ausgleich“ bezeichnet. In Kap. 4.5.1 sind auch die im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren Eingriffe werden auf Teilflächen von ca. 1,9 ha in der Gemarkung Hondelage Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der FNP-Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die möglichen Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle und Katastrophen nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nicht abschätzbar. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Neben dem Bau einer Entlastungsstraße für das Wohngebiet Bebelhof sind die Entwicklung einer hochwertigen Bebauung mit einer urbanen Nutzungsmischung und die Sicherung von Ersatzkleingärten wesentliches Planungsziel für dieses Bauleitplanverfahren.

Auf den brachgefallenen ehemaligen Flächen einer Sportanlage östlich der Salzdahlumer Straße soll eine Bebauung entstehen, die der markanten Lage entspricht, an der Salzdahlumer Straße einen neuen Stadteingang bildet und auch die Gebiete Bebelhof und Zuckerbergweg mehr miteinander verbindet. Es werden brachgefallene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Flächen sind gut erschlossen.

Weitere wichtige Belange, wie der Erhalt des Stadtgartens und die Schaffung von Ersatzkleingärten, werden dabei in der Flächendisposition berücksichtigt.

Die vorgesehene Entlastungsstraße wird zu einer Verbesserung der verkehrlich vorbelasteten bestehenden Wohnbebauung in der Borsigstraße führen. Zudem bietet es sich an, die brachgefallenen Sportflächen für eine urban gemischte Nutzung zu entwickeln. Aufgrund der Gemengelage durch die angrenzende bestehende Wohnbebauung im Norden, den Gewerblichen Bauflächen im Nordwesten und der im Süden angrenzenden Autobahn würde eine Innenentwicklung in Form einer Wohnbaufläche oder einer Gewerblichen Baufläche an diesem Standort keine verträgliche Lösung darstellen. Aufgrund der guten Anbindung an das Verkehrsnetz und der Vorbelastung ist eine urban gemischte bauliche Nutzung die beste Möglichkeit den Standort nachzunutzen und ist auch einer Freiraumnutzung vorzuziehen. Ohne das Bauleitplanverfahren und die zukünftige Nutzung als Gemischte Baufläche würden gut erschlossene Brachflächen im Stadtgebiet ungenutzt bleiben und die Belastung der bestehenden Wohnbebauung an der Borsigstraße bliebe bestehen.

Es besteht der Wunsch der KleingartennutzerInnen, die durch den Bau der Ersatzstraße entfallenden Kleingärten, direkt angrenzend an das Wohnquartier Bebelhof (Geschosswohnungsbau ohne Privatgärten) zu ersetzen. Die kurzen Wege haben für die NutzerInnen eine größere Gewichtung als ein weniger lärmvorbelasteter Standort. Der Bedarf an Kleingärten in diesem Bereich, wird hier höher gewichtet, als der Bedarf an weiteren Bauflächen oder anderen Grünflächen. Die gemäß Bundeskleingartengesetz anzubietenden Ersatzgärten sollen direkt in dem vom Verlust betroffenen Bereich geschaffen werden und nicht an einem weiter entfernten Ort.

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

4.9 Zusammenfassung

Mensch und menschliche Gesundheit

Die künftigen Bauflächen sind hohen Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Zum Schutz vor Lärmbelastungen sind im parallelen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind vor allem Brutvögel, Fledermäuse, Bäume und Sträucher vorzufinden. Die neuen Kleingärten, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungen an Straßen, auf Baugrundstücken und an Gebäuden sowie zusätzliche Nisthilfen an Gebäuden und in öffentlichen Grünflächen schaffen neue Lebensräume zur Sicherung der biologischen Vielfalt.

Fläche

Es werden Flächen in Anspruch genommen die bereits befestigt und teilweise baulich genutzt werden (insbesondere ehemalige Sportanlage). Aufgrund der räumlichen Lage im zentralen Siedlungsgebiet ist der Eingriff vertretbar. Der Zersiedelung der Landschaft wird darüber hinaus durch Nutzungsmischung sowie eine relativ hohe städtebauliche Dichte entgegengewirkt. Ein Teil der ehemaligen Sportanlage wird künftig durch Kleingärten genutzt und dadurch wieder einer eher naturbelassenen Nutzung zugeführt.

Boden

Bisher unversiegelte, jedoch befestigte Bereiche werden künftig zu einem größeren Teil versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit verloren. Gleichzeitig ist durch die Entwicklung von Grünflächen auf Teilstücken sowie Ersatzgärten im Hinblick auf das Schutzgut eine qualitative Verbesserung zu erwarten. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ein insgesamt hinnehmbares Maß reduziert werden kann.

Wasser

Im Bereich der bisher unversiegelten Flächen, die künftig versiegelt werden, reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Niederschlagswasser wird so weit wie möglich versickert, so dass sich dadurch die Grundwasserneubildungsrate wieder verbessert. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und das Niederschlagswasser im Plangebiet dem natürlichen Wasseraushalt zurückgeführt werden (Schwammstadtprinzip).

Klima, Luft

Durch die Bebauung ist insgesamt eine Beeinträchtigung der klimaökologischen Funktionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dies kann auch zu einer höheren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels führen.

Zur Minderung der Eingriffsfolgen sind auf Bebauungsplanebene umfassende Begrünungsmaßnahmen sowie eine naturnahe Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die dezentrale Regenwasserspeicherung und -versickerung wirkt dabei sowohl den Risiken durch Überflutungen aus Starkregen als auch den Belastungen sommerlicher Hitzeperioden und anhaltender Trockenheit entgegen.

Die geplante Bebauung und der damit verbundene zusätzliche Verkehr haben einen entsprechenden Energiebedarf mit negativen Auswirkungen in Hinblick auf die zu erwartenden Treibhausgasemissionen. Mit zunehmender Elektromobilität ist mit einer Reduzierung der Luftsstadstoffe zu rechnen.

Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich wesentlich verändern. Durch die Bebauung und die geplante Entlastungsstraße entsteht ein überwiegend großstädtisch geprägter Bereich. Der für die Erholung besonders bedeutsame Ringgleisweg bleibt erhalten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 NDSchutzG beinhaltet im Geltungsbereich keine Einträge. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befand sich ein KZ-Außenlager.

Die Flächen der Kleingärten sind teilweise von einer Überschreitung der Immissionswerte betroffen. Insgesamt tritt jedoch durch die Planung der Entlastungsstraße eine Verbesserung der bestehenden Situation vor Ort ein. Zudem ist es ein ausdrücklicher Wunsch der KleingartennutzerInnen an dem Standort auch für die Ersatzkleingärten festzuhalten und direkt vor Ort Gärten ermöglicht zu bekommen. Ersatzgärten, die weiter entfernt liegen würden, wären für die derzeitigen NutzerInnen eine deutliche Verschlechterung, auch wenn diese weniger schallbelastet wären.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den internen und externen Flächen sind die durch das Bauleitplanverfahren zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

Wechselwirkungen

Die Bebauung/Versiegelung von ehemaligen Sportflächen und Kleingärten führt neben der vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) der lokalen Klimasituation sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Benachbarte Plangebiete

Östlich an das Plangebiet angrenzend wird das Bauleitplanverfahren „Ausbesserungswerk“ (Bebauungsplan AW 96 und 144. Flächennutzungsplan-Änderung) durchgeführt. Die dort vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe sollen über die geplante Straße erschlossen werden. Dies ist im parallelen Bebauungsplan AW 117 bereits berücksichtigt (Verkehr, Lärm).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind verschiedene Begrünungen vorgesehen (Straßenbäume, Grundstücksbegrünung, Gebäudebegrünung). Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die hierdurch nicht ausgeglichen werden können, werden im Rahmen des Bebauungsplans auf externen Flächen ausgeglichen.

Andere Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Bebauung der ehemaligen Sportfläche wurde verworfen, da dann die städtebaulichen Ziele nicht hätten erreicht werden können.

5 Begründung der Darstellungen

Gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO

Direkt östlich der Salzdahlumer Straße wird zukünftig Gemischte Baufläche dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, ein vielfältig nutzbares Gebiet zu entwickeln, in dem ein lebendiges Quartier im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht wird. Durch den Bau von Gewerbebetrieben, wie z.B. Büros, die Arbeitsplätze anbieten, sowie von Wohnungen, aber auch durch zusätzliche Angebote wie Dienstleistungen aller Art, soziale Infrastruktur wie Kita, Nachbarschaftszentrum und Stadtgarten können auch die Wohngebiete Bebelhof und Zuckerbergweg in ihren Funktionen ergänzt und gestärkt werden.

Das gesamte Plangebiet wird über die Salzdahlumer Straße an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Ein Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure, Hannover, November 2025) für den parallel aufgestellten Bebauungsplan AW 117 kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet und weitere östlich angrenzende Siedlungsflächen ausreichend leistungsfähig über die auf Bebauungsplan-Ebene

festgesetzte Erschließungsstraße an die Salzdahlumer Straße auf Höhe der Schefflerstraße angebunden werden kann.

Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Die geplante Grünfläche erhält die besondere Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Ziel dieser Darstellung ist es, die zu erhaltenden Flächen der Kleingartenanlage (Vereinsheim) und die Ersatzkleingärten zu sichern.

Bei Überplanung von Dauerkleingärten sind gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) Ersatzgärten anzubietenden, um den Verlust auszugleichen. In ihrer Ausgleichsfunktion zur verdichteten Wohnform in der urbanen Stadt sind Dauerkleingärten für die Gesundheit der Menschen von großer sozialer Bedeutung und können wesentlich zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse beitragen. Solche Kleingärten sind heute weitgehend und vorrangig Wohngärten. Die Lärmbelastung durch Verkehrswege spielt auch hier eine Rolle, weil Kleingärten eine Erholungsfunktion haben.

Für Kleingärten sieht das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 einen Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht vor. Ein Abwägungsspielraum von zusätzlichen 3 dB(A) ist möglich, sodass sich ein Bezugswert von 58 dB(A) ergibt. Diese Werte werden durch den Verkehrslärm im Plangebiet jedoch deutlich überschritten. Geeignete Abstände zu allen immissionsrelevanten Verkehrswegen sind nicht einzuhalten, da diese das Plangebiet aus verschiedenen Richtungen beeinflussen. Selbst unter Berücksichtigung von umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. einer 3 m hohen und ca. 120 m langen Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Grenze des Kleingartenareals, würden die Beurteilungspegel keine Werte unterhalb von 60 dB(A) im Tagzeitraum und Nachtzeitraum erreichen. Die Beurteilungspegel würden nur direkt hinter der Lärmschutzwand bei 55 dB(A) liegen.

Da im Plangebiet weder planerische noch bauliche oder technische Möglichkeiten zum Schutz der Kleingärten sinnvoll umsetzbar sind, ist als Planungsalternative in Betracht gezogen worden, die notwendigen Ersatzgärten stattdessen auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets herzurichten. Dem steht jedoch entgegen, dass die Schaffung von ortsnahen Ersatzgärten gerade für den Bebelhof mit verdichteter Wohnbebauung und ohne private Gärten von erheblichem Interesse ist. Das Ersatzgelände ist daher so gewählt, dass die neuen Gärten auch weiterhin aus dem benachbarten Quartier gut erreichbar sind. Ein weiterer Vorteil der Lage südlich der Schefflerstraße ist, dass das Vereinsheim und die zugehörige Stellplatzanlage planungsrechtlich im Bestand gesichert und weiterhin genutzt werden können. Dem Bedarf an ortsnahen Ersatzgärten angrenzend an das Wohnquartier Bebelhof und der Integration in die bestehende Vereinsanlage wird insofern ein hohes Gewicht beigemessen.

In der Gesamtbetrachtung ist zudem festzuhalten, dass sich die Lärmsituation gegenüber der Bestandssituation sogar verbessert, da die durch die Planstraße A im Bebauungsplan entfallenden Bestandsgärten noch deutlich näher an der BAB 39 lagen als die an dem neuen Standort geplanten Ersatzgärten. So ergeben sich heute auf der Bestandsfläche unter Berücksichtigung der Bestandssituation innerhalb der Parzellen Beurteilungspegel zwischen 65 und 66 dB(A) im Tagzeitraum und zwischen 61 und 62 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel der neuen Parzellen unter Annahme des Planfalls für den Verkehrslärm erreichen bei freier Schallausbreitung Werte zwischen 61 und 64 dB(A) im Tagzeitraum und zwischen 57 und 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 62 und 64 dB(A) und in der Nacht zwischen 58 und 60 dB(A). Durch die geänderte Lage des Standortes ergibt sich für die Kleingärten demnach eine Reduzierung der Geräuschimmissionen innerhalb der Parzellen von 2 bis 4 dB(A).

Es liegen gewichtige städtebaulichen Gründe vor, die gemäß BKleingG erforderlichen Ersatzgärten an dieser Stelle vorzusehen. Bauliche und technische Möglichkeiten, die Gärten sinnvoll gegenüber der Lärmbelastung durch vorhandene Verkehrswege zu schützen, stehen nicht zur Verfügung. Die Überschreitung der Orientierungswerte erscheint vertretbar zumal sich die Lärmsituation

gegenüber dem Bestand verbessert und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung aufgrund der Summenbelastung aller Verkehrswege nicht überschritten wird.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans AW 117 im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste die Flächen östlich der Salzdahlumer Straße.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand für den Bebauungsplan AW 117 im Parallelverfahren durch Aushang vom 15.11. bis zum 30.11.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen zu diesem Verfahrensschritt ein.

Gemäß § 3 (1) Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung nach § 3 (1) BauGB für die FNP-Änderung abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind, wie in diesem Fall durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des parallelen Bebauungsplans.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.03.2022 frühzeitig von der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 06.05.2022 zur Äußerung aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.02.2025 von der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 26.03.2025 zur Äußerung aufgefordert. Die für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Stellungnahmen wurden in der Planung weitgehend berücksichtigt.

Mit den vorliegenden Planunterlagen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

Schefflerstraße Süd

AW 117

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom *15. November bis 30. November 2021* wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zum Bebauungsplan „*Schefflerstraße Süd*“, AW 117, informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation, Rathaus-Altbau, Platz der Deutschen Einheit 1 zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Es haben sich *keine* Interessierten schriftlich zu der Planung geäußert.

gez.

Ina-Maria Backsmann

Anmerkung zur 154. Änderung des Flächennutzungsplans Schefflerstraße-Süd:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Parallelverfahren Schefflerstraße-Süd (AW 117) wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Von dieser Unterrichtung kann daher gem. § 3 (1) Nr. 2 für die 154. Änderung des Flächennutzungsplans Schefflerstraße-Süd abgesehen werden.