

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Berliner Platz – Nordost

AW 107

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 6. September 2013 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Festsetzungen	31
6	Gesamtabwägung	57
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	58
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	58
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	59 59
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne, Rücknahme von Teilen des Aufstellungsbeschlusses	59 59
11	Verfahrensablauf	59

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 6. September 2013 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 589)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Braunschweig ist, entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2012 (LROP), in der globalen Betrachtung Bestandteil der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen. Innerhalb der Metropolregion sollen die Innovation und internationale Wettbewerbsfähigkeit, internationale Verkehrs- und Kommunikationspunkte, Arbeitsmarktschwerpunkte sowie Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2.05). Das Landesraumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Oberzentrums (2.2.04) hat die Stadt Braunschweig zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Mit den Oberzentren Salzgitter und Wolfsburg in Verflechtung mit dem Mittelzentrum Wolfenbüttel bildet die Stadt Braunschweig einen oberzentralen Verbund, mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen; im Südosten grenzt ein Vorranggebiet für Schienenverkehr (Haupteisenbahnstrecke) sowie im Nordwesten ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Berliner Platz) an. Zugleich verläuft entlang des Abschnittes des Berliner Platzes eine Vorrangtrasse für die Stadtbahn. Westlich des Planbereiches besteht ein als Vorranggebiet Umspannwerk gekennzeichnetes Gebäude. Vorabstimmungen über die Verträglichkeit mit der Raumordnung haben mit den Unterlagen stattgefunden. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat mit Schreiben vom 18.02.2013 festgestellt, dass das Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht und ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2005, in seiner derzeit geltenden Fassung.

Der Flächennutzungsplan ~~stellt~~ hat für die zu überplanenden Flächen ~~derzeit~~ Sonderbaufläche ohne nähere Zweckbestimmung ~~dargestellt~~ gestellt. Aus diesen Darstellungen ~~konnten~~ können die Festsetzungen des Bebauungsplans AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ für den gewerblichen Bereich nicht entwickelt werden. Für die übrigen Bereiche wird eine Zweckbestimmung zwingend erforderlich.

Insofern ~~erfolgt ist~~ die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt. In der Änderung ~~werden~~ wurden die Flächen entlang des Wilhelminischen Rings, die auch den Bestand ~~erfassen~~ erfassten, in gewerbliche Bauflächen geändert. Die östlich

liegenden Sonderbauflächen erhalten erhielten die Zweckbestimmung Einzelhandel. Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung wurde am 27.08.2013 durch den Rat der Stadt Braunschweig gefasst. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Entwurfes werden somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

2.3 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches gelten bisher keine Bebauungspläne. Teile des Bebauungsplans AW 2 aus dem Jahr 1958 werden im Bereich des Berliner Platzes in den vorliegenden Plan einbezogen. Ebenso sind Teile des Bebauungsplans AW 7 im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche an der Helmstedter Straße nahe der Brücke in den vorliegenden Plan einbezogen. Die dortigen Festsetzungen werden mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans überlagert und treten insofern außer Kraft.

Der Verwaltungsausschuss und der Rat der Stadt Braunschweig haben am 29.11.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ und die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Planaufhebungen wurden mit dem Auslegungsbeschluss gefasst.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Ende 2010 erfolgte Veräußerung des ehemaligen Postareals war Anlass, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ zu beschließen. Grundvoraussetzung war, aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels, eine mit der IHK in den Grundzügen abgestimmte zentrenverträgliche Nachnutzung auf einer Teilfläche zu etablieren. Neben der Einzelhandelsnutzung sah die Planung vor, als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Bürogebäuden zusätzliche Flächen für Büronutzung zu errichten. Diese Planung besitzt weiterhin Bestand.

Das ehemalige Postareal wurde Ende der 1960er Jahre erbaut, im Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptbahnhofes. Im Jahr 1990 wurde der Verwaltungstrakt mit Büroturm (Business Center 1, „Toblerone“) fertiggestellt, um die Dienststellen der Oberpostdirektion (OPD) Braunschweig zusammenzuführen. Durch die Übernahme der OPD Braunschweig durch die OPD Hannover fand eine vollständige Nutzung der vorhandenen Gebäude nie statt. Im Laufe der Zeit fielen immer mehr Teile leer, bis hin zum fast vollständigen Leerstand.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits der Büroflächennachfrage in zentralen Bereichen gerecht zu werden, andererseits das Einzelhandelsangebot im Umfeld des Bahnhofsbereiches zu erweitern und attraktiver zu gestalten. Die Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes war und ist ein langfristiges Ziel der Stadt Braunschweig. In diesem Zusammenhang wurden bereits einzelne Entwicklungsuntersuchungen erstellt, deren Realisierung in der Regel an den Eigentumsverhältnissen der betreffenden Flächen scheitern.

Insofern wird das Vorhaben als erster Schritt gesehen, um die städtebauliche Situation im Bahnhofsumfeld zu verbessern, wodurch sich langfristig auch Synergien in angrenzenden Bereichen ergeben können.

Für das geplante Vorhaben des Fachmarktcenters soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der näheren Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für den Bereich entlang der Schillstraße bis zum Gleisbereich der Deutschen Bahn AG und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entlang des Berliner Platzes festgesetzt werden. Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift aufgestellt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der Typik der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Weiterhin wird verbindlich geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Darüber hinaus werden weitere rahmensetzende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung, zu Grün- und Verkehrsflächen, Sortimentsarten und -mengen, Werbeanlagen u.a.m. aufgenommen.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 UVPG wird die Prüfung im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Die Ausgleichsbilanz wurde abgestimmt und in die Planung eingestellt.

4.1 Beschreibung der Planung

Das der Planung zugrunde liegende Strukturkonzept zielt auf die zukunftsfähige Entwicklung des rd. 7,5 ha umfassenden ehemaligen Poststandortes ab. In städtebaulich integrierter Lage soll die Büronutzung ausgebaut und die Einzelhandelsnutzung etabliert werden. Dabei sollen unter Beibehaltung intakter Strukturen die Defizite der Vornutzung behoben werden durch:

- Erhaltung der vorhandenen, dem Berliner Platz und dem Bahnhof zugewandten Gebäudeteilen (Business Center 1) mit dem prägenden Hochhaus,
- Ergänzung und Aufwertung des Areals durch Errichtung eines zweiten Turms (Business Center 2) zur Stärkung der städtebaulichen Form,
- Öffnung des Geländes für die Bevölkerung und Schaffung von Durchquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer,
- Schaffung eines gestalteten architektonischen Ensembles mit integrierten Freiraumstrukturen,
- Einbindung der Planung in das Wegekonzept der Stadt hinsichtlich Ringgleisweg und Pakettunnel unter Aufnahme einer neu zu schaffenden Fuß- und Radwegeanbindungen ~~der Innenstadt und des~~ östlichen Ringgebietes.

Mit dem Bebauungsplan AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ werden Flächen des ehemaligen Hauptpostareals im Bereich des Hauptbahnhofes überplant. Die Planung sieht eine Neustrukturierung und Integration des Plangebietes in das innerstädtische Gefüge vor. Im Rahmen dieser Neuausrichtung bleibt das Verwaltungsgebäude (Business Center 1 mit Anbauten) erhalten, die übrigen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Als nördliche Ergänzung des Verwaltungsbaues wird ein weiterer Verwaltungstrakt (Business Center 2) errichtet. Dieser wird als Pendant zu der bereits bestehenden Bebauung ebenfalls als Turm mit voraussichtlich neunzehn Geschossen ausgebildet. Zusätzlich wird die Erweiterung von Büro- und Verwaltungsflächen (Business Center 3) an der dem Berliner Platz abgewandten Seite geplant. In dem östlichen Bereich des Grundstückes wird parallel zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG ein Fachmarktzentrum errichtet.

Zwischen dem Fachmarktzentrum und dem Braunschweiger Hauptbahnhof ist die Errichtung eines InterCity-Hotels mit 320 Betten geplant. Dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, da für dieses Vorhaben eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage von § 34 BauGB besteht.

Die verbliebenen Bestandsgebäude (Business Center 1 nebst Flügeln) besitzen eine Netto-Grundfläche (NGF) von rd. 18.000 m², die zurzeit fast vollständig vermietet sind. Das geplante Business Center 2 erhält eine NGF von rd. 12.500 m², das Business Center 3 rd. 5.500 m². Für das Fachmarktzentrum ist eine NGF von rd. 18.500 m² mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 12.700 m² vorgesehen. Die angebotenen Sortimente unterteilen sich in den periodischen und aperiodischen Bedarf. Zusätzlich ist die Ansiedlung von Gastronomie- und Dienstleistungsflächen geplant.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs werden über dem Fachmarktzentrum zwei Parkebenen angeordnet mit rd. 1.260 überdachten Stellplätzen – rd. 580 Stellplätze im 1. OG und rd. 680 Stellplätze im 2. OG. Die erste Ebene wird weitestgehend den Nutzern des Fachmarktes zur Verfügung stehen, die zweite der Büronutzung. Die Parkdecks werden durch zwei voneinander getrennte Rampensysteme erschlossen. Zusätzlich stehen für die Nutzer des Fachmarktzentums rd. 450, für die Büronutzer rd. 160 ebenerdige Stellplätze auf den Freiflächen zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgte durch die vorherige Nutzung vorwiegend über die Rietschelstraße. Nach der vorliegenden Planung wird auf diese Anbindung verzichtet. Zukünftig erfolgt die Erschließung über zwei neu zu errichtende Anschlusspunkte im Bereich der Schillstraße und des Berliner Platzes für das Fachmarktzentrum. Die Erschließung für die Verwaltungs-/Büronutzung erfolgt über die gemeinsame Zufahrt mit dem Fachmarktzentrum vom Berliner Platz sowie einen weiteren Anschlusspunkt über den nördlichen Bahnhofsvorplatz an den Berliner Platz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,5 ha, von denen als Sonderbauflächen ca. 5,1 ha, als Gewerbegebiet ca. 1,9 ha, weitere ca. 0,15 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ca. 0,3 ha als Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich überwiegend um die Revitalisierung z. T. brachgefallener Flächen und leerstehender baulicher Anlagen, die früher von der Post genutzt wurden. Vordringliches Ziel ist es, diesen konkreten Standort in das städtebauliche Gefüge der Stadt zu integrieren und einer geordneten Nachnutzung zuzuführen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof sind die Flächen für eine Büro- und Einzelhandelsnutzung prädestiniert.

Bleibe das Gelände unbeplant (Nullvariante), wäre eine weitergehende Entwicklung des Geländes nur eingeschränkt möglich.

Als Wohngebiet eignet sich das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bahntrasse und das vorhandene Straßensystem nur eingeschränkt. Für die Einzelhandels- und Büronutzung sprechen neben der geringeren Störanfälligkeit auch arbeitsmarktpolitische Überlegungen. Mit der geplanten Nutzungsstruktur sind auch zahlreiche neue Arbeitsplätze verbunden.

In dem konkreten Fall bildet ein zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmtes Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Fachplanungen und Gutachten:

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinke & Steifeneder, Richter & Röckle, 2011

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan (LRP), 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2009
- Verträglichkeitsanalyse, GfK, 2010
- Verträglichkeitsanalyse, GfK, 2012
- Verkehrsgutachten, Planfall P1* und P1, WVI, 2013
- Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Garbsen) -11155-, 2013
- ~~Böden- und Altlastenuntersuchung~~ Untersuchungsbericht BV 38102 Braunschweig, Postfiliale Berliner Platz 12 – 16, 23.04.1998, Erd- und Grundbauinstitut Hamburg
- Orientierende Bodenuntersuchung auf dem Gelände der Deutschen Post, Berliner Platz 12-16, 38102 Braunschweig, Projekt Nr. LO 55402269, 24.09.2003, DEKRA, 2003
- Umwelttechnische Untersuchung BraWoPark, Berliner Platz 12-16, Braunschweig Bericht 078.11, 16.06.2011, bsp ingenieure, 2011
- BraWoPark Braunschweig, Umbau und Erweiterung, Naturschutzfachlicher Betrag, Ökotox, 2013
- BraWoPark Braunschweig, Umbau und Erweiterung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ökotox, 2013

Konzepte:

- Rahmenplan Braunschweiger Hauptbahnhof und Umfeld, Herwarth + Holz, Berlin, Dezember 2011

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt eine Zusammenfügung der unterschiedlichen Fachplanungen dar.

Der Landschaftsrahmenplan nennt für das Plangebiet kein besonderes Ziel. Im Plangebiet selbst liegen keine nach einzelnen Fachgesetzen zu bewertende Schutzgebiete und Objekte. Für den Bereich der Gleisanlagen ist zu unterstellen, dass es sich bis zur Abräumung um einen Standort für ~~Mager-rasen~~ Trockenrasen gehandelt hat. Daher wird der Tatbestand eines geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG bei der Eingriffsbilanz zugrunde gelegt.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der Methodik der durchzuführenden Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum für die durchzuführende Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Als Raum, in dem voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen ist, ist vorrangig der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Dieser wird im Norden von der Schill-Gedenkstätte, der Schillstraße und der Bebauung Rietschel- und Mentestraße, im Südwesten

von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Süden durch den geplanten Neubau des Intercity Hotels und den Bahnhofsparkplatz sowie im Westen vom Berliner Platz begrenzt.

Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Die Umweltbelange werden insbesondere unter Auswertung der bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet.

Die Biotopstrukturen im Planungsraum und in den angrenzenden Flächen wurden zusätzlich anhand einer Geländebegehung ermittelt und bilden so die Grundlage für die Bestandsbewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft.

Die Kartierung erfolgte für die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches anhand einer Bestandsaufnahme im August 2012. Der Bereich des ehem. Postbahnhofes war zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Bautätigkeit bereits abgeschoben und vegetationsfrei.

Für den Bereich der Gleisanlagen ist zu unterstellen, dass es sich bis zur Abräumung um einen Standort für ~~Magerrasen~~-Trockenrasen gehandelt hat. Insofern wurde in diesem Teilabschnitt anhand von verbliebener Vegetation und Luftbildinterpretation rekonstruiert, welche Biotoptypen vor Entfernung der Wuchsschicht vorgelegen haben.

Es ist daher im Rahmen der Eingriffsbilanz davon auszugehen, dass ~~Sandmagerrasen~~Sandtrockenrasenflächen (gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop) vorlagen.

Anhand der rekonstruierten Biotoptypen wurden Rückschlüsse auf das potentielle Artenvorkommen vorgenommen. Hierzu zählen neben den Fledermäusen und Vögeln auch Zauneidechse und Heuschreckenarten.

Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus ist für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erfolgt. Unter Nennung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich kommt es – gem. gutachterlicher Feststellung – zum Nichtauftreten der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt in den Festsetzungen und über den Durchführungsvertrag.

Als Grundlage für die Bestandsbewertung des Schutzgutes Boden wurde eine ~~Baugrunduntersuchung~~Boden- und Altlastenuntersuchung erstellt, deren Aussagen in die Planung eingeflossen sind. Diese Aussagen werden in Kap. 4.5.3 „Boden“ aufgeführt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Schallemissionen der geplanten Nutzungen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Diese Aussagen werden in Kap. 4.5.6 „Lärm“ aufgeführt.

1999 wurde für die Stadt Braunschweig der „Luftreinhalte- und Aktionsplan“ zur lufthygienischen Situation und 2011 die „Stadtklimaanalyse Braunschweig“ erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. 4.6) erfolgt eine vergleichende Bewertung auf Basis des bei der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommenden „Osnabrücker Modells“. Bei der Bewertung wird die dokumentierte Wertigkeit von Natur und Landschaft im Plangebiet dem Planzustand nach diesem Bebauungsplan gegenübergestellt. Aufgrund des konkreten Vorhabens sind die Wertigkeiten der Planung anhand der Grünplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermittelt. Das Gelände war fast vollständig versiegelt. Um eine Schlechterstellung in der Bilanzierung zu vermeiden, erfolgte kein Vergleich mit der nach aktuellem Planungsrecht zulässigen Bebaubarkeit und Versiegelung. Es wurde die tatsächliche Versiegelung der alten Bebauung der Planung gegenübergestellt.

Nicht eingeflossen in die Bilanzierung ist die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Vorhabenbereiches, die bereits der Nutzung als Verkehrsfläche unterliegt und insofern auch zur Zeit entsprechend versiegelt werden kann. Das Verfahren dient der rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Umweltprüfung ~~wird~~ wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der in Kap. 4.3 genannten Fachplanungen, sonstigen Planungsvorhaben und Gutachten
- Ortsbegehungen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch geeignete Prüfungsmethoden für die Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet war fast vollständig versiegelt. Die Raumkante zum Parkplatz des Hauptbahnhofes sowie zum Berliner Platz wird durch den vorhandenen Baukörper gebildet.

Der rückwärtige Bereich wurde bis vor kurzem von der Firma DHL genutzt, welche die Paketverteilung mit Kleintransportern von dem Gelände abwickelte. Die Zuwegung erfolgte über die Rietschelstraße.

Mittlerweile ist die Verlegung der DHL-Paketverteilung in den Bereich „Am Hauptgüterbahnhof“ erfolgt.

Das Plangebiet ist bisher für die Öffentlichkeit größtenteils nicht zugänglich; es besaß in der Vergangenheit aufgrund der überwiegenden Nutzung als Areal der Deutschen Post keine Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

Die Bedeutung des Planbereiches für das Schutzgut ist überwiegend gering.

Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die bestehenden Funktionen erhalten.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind derzeit nicht erkennbar. Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Das Gutachten hat dabei insbesondere die auf die geplanten und vorhandenen Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vom angrenzenden Berliner Platz, der Schillstraße und dem Gleisfeld der Deutschen Bahn AG sowie die vom Betrieb der Vorhaben des BraWoParks ausgehenden Lärmemissionen auf umgebende Nutzungen betrachtet. Hierbei wurden auch die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Nutzungen entlang der Schillstraße sowie der angrenzenden Rietschel- und Mentestraße berücksichtigt. (siehe auch Kap. 4.5.6 „Lärm“).

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Zur Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet wurde ein „Naturschutzfachlicher Beitrag: Bestandserhebung, Potentialabschätzung sowie artenschutzrechtliche Untersuchung“ erarbeitet.

Die Erfassung bildet die Grundlage der Eingriffsbilanzierung. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des sog. „Osnabrücker Modells“.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich jeweils auf die Aspekte „Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere“, „Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes“ sowie „Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)“.

Bestand

Das Plangebiet wird durch die bestehende und ehemalige Büro- und gewerbliche Nutzung bzw. durch großflächige Gebäude, Versiegelungen und Bahnanlagen geprägt. Im Plangebiet selbst ~~liegt~~ liegen ein Schutzgebiete nach BNatSchG, die mit der Beseitigung der Gleisanlagen zerstört wurden. Als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im nordöstlichen Geltungsbereich auf der ehem. Gleisharfe des Postanschlussgleises und entlang der Bahnflächen die ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasenfläche einzustufen. Das erforderliche Genehmigungsverfahren läuft gesondert.

Die Nutzungstypen besitzen unterschiedliche Wertigkeiten für den Naturhaushalt. Während die bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche eine geringe Bedeutung besitzen, sind die entlang der Gleisanlagen entstandenen Ruderalfluren und ~~Magerrasenflächen~~ Trockenrasenflächen von mittlerer bis hoher, in Teilen sehr hoher Bedeutung.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erfolgte vordringlich für Vorkommen gefährdeter Arten wie Brutvögel, Heuschrecken und Fledermäuse. Für das Plangebiet bestehen über das bestehende Biotop hinaus keine förmlich festgesetzten Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, etc.).

Die Eignung des Planbereichs als Lebensraum für Tiere ist auf Grund der intensiven Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades eingeschränkt. Dazu trägt auch der relativ geringe Anteil an naturnahen Strukturen (z. B. Gehölze und Ruderalflächen) bei.

Im September 2012 wurden im Plangebiet zwei jagende Zwergfledermäuse, eine Breitflügelfledermaus sowie ein großer Abendsegler im Überflug registriert. In den bestehenden Bunkeranlagen konnten im November 2012 keine Winterquartiere nachgewiesen werden. Anhand der vorhandenen und abgeschätzten Biotoptypen ist von dem Vorkommen weiterer Arten wie Braunes Langohr, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr und Kleine Bartfledermaus auszugehen. Aufgrund des potentiellen Vorkommens von fünf der landesweit stark gefährdeten Arten besitzt der Planbereich eine sehr hohe Bedeutung für Fledermäuse.

Anhand des Lebensraumtyps wurde das Artenpotential der Brutvögel abgeschätzt. Mit dem potenziellen Vorkommen einer landesweit vom Aussterben bedrohten Art (Steinschmätzer) und von zwei gefährdeten Arten (Gartenrotschwanz und Grünspecht) und 6 Brutvögeln der niedersächsischen Vorwarnliste (Bluthänfling, Girlitz, Mehlschwalbe, Star, Grauschnäpper und Hausperling) besitzen die Untersuchungsräume als Vogellebensraum eine sehr hohe Bedeutung.

Aufgrund der abgeschätzten Trockenstandorte, ~~Magerrasen~~ Trockenrasen und Ruderalfluren ist ein Vorkommen der Zauneidechse und von Heuschreckenarten denkbar. Für die Heuschrecken kann von einem Vorkommen einer in Niedersachsen vom Aussterben bedrohten Art (Blaflügelige Sandschrecke) und drei stark gefährdete Arten (Blaflügelige Ödlandschrecke, Rotleibiger Grashüpfer und Westliche Beißschrecke) ausgegangen werden; ein Teilbereich des Planungsgebietes besitzt als Reptilienlebensraum und für den Heuschreckenschutz potentiell eine hohe Bedeutung.

Die Störungen aus den angrenzenden Nutzungen (Siedlung, Verkehr, Bahn) durch Licht, Lärm, Fahrzeugbewegungen und Schadstoffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen dar.

Der Umweltatlas der Stadt Braunschweig weist das Plangebiet als sehr stark eingeschränkt für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus.

Die Freiflächen des Planbereichs haben eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tierarten der offenen Feldflur sowie für an Siedlungsflächen angepasste Tierarten wie z. B. wenig störungsanfällige Vögel. Die im Norden und westlich des Berliner Platzes an das Planungsgebiet angrenzenden Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Das Landschaftserleben in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur wird als sehr stark eingeschränkt eingestuft. Die bestehende Bebauung prägt den nördlich des Bahnhofs gelegenen Bereich. Eine höhere Bedeutung für das Landschaftserleben besitzen außerhalb des Geltungsbereiches der Bereich der Schillgedenkstätte und Viewegs Garten.

Nullvariante

Bei Beibehaltung der Büro- und gewerblichen Nutzungen im bisherigen Umfang wird sich für die Fläche im Geltungsbereich an der beschriebenen Situation im Wesentlichen nichts ändern. Die kartierten, aber zwischenzeitlich beseitigten Vegetations- und Artenbestände sind wert- und funktionsgleich im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wieder herzustellen.

Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes sind bei der Nullvariante nicht betroffen.

In Bezug auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben wird sich bei Beibehaltung der Nutzung im bisherigen Umfang an der beschriebenen Situation nichts ändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand an leergefallenen Gebäuden mit dem hohen Versiegelungsgrad der Flächen bestehen bleiben.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes AW 107 ermöglichte geplante Bebauung fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein.

Aufgrund der vorher fast vollständigen Versiegelung und des geringen Grünbestandes wird die bilanzrelevante Gesamtfläche in die Bilanzierung eingestellt.

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes AW 107 führt zu einem weitgehenden Verlust der leergefallenen einer Bebauung im Bereich der mittlerweile abgerissenen Gebäude. Der Versiegelungsgrad wird in Bezug auf den vorgefundenen Bestand nicht erhöht.

Aufgrund der hohen potentiell abgeschätzten Wertigkeit des Plangebietes für einzelne Artenvorkommen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Um die Zerstörung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Gebäude bewohnenden Fledermäusen auszugleichen, wurde für die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus als Ausgleich in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt, dass insgesamt 35 künstliche Quartiere an Gebäuden vorzusehen sind. Für die Zerstörung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von das Gehölz bewohnenden Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus sind insgesamt 25 Fledermauskästen an Gehölzen vorzusehen.

Für die Zerstörung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von gebäude- und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütenden Vögeln der Arten Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe und Star sowie die Gilden der Gebäude- und Höhlenbrüter sind insgesamt 33 artangepasste Nistkästen an neu entstehenden Gebäuden und Gehölzen einzurichten. Die Bauweise der Kästen, die Lage und Exposition sind dabei mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt abzustimmen.

Für den Steinschmätzer werden Brutplätze und für die Zauneidechse die Winterruheplätze durch die Überbauung von Trockenstandorten (Magerrasenbiotop Trockenrasenbiotop) zerstört. Daher werden als Ausgleich ein Magerrasen-Trockenrasen und trockene Ruderalfluren im Plangebiet und extern geschaffen, auf denen mit Baumstrukturen, Altholz, Steinen, Reisig und Laub drei Brutplätze für den Steinschmätzer errichtet werden müssen. Diese dienen gleichzeitig der Zauneidechse als Winterquartier.

Diese Maßnahmen werden sind in den Festsetzungen und im Durchführungsvertrag gesichert worden. Bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich treten die Ver-

botstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht auf. Daher wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde für das Vorhaben nicht erforderlich.

Aufgrund des gesetzlich geschützten ~~Mager~~ Trockenrasenbiotops hat eine Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu erfolgen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 bis 1:3 mit einem Gesamtkompensationsbedarf von 9.506 m², von denen 1.000 m² im Plangebiet realisiert werden können (siehe Kapitel 4.6). Ein grundsätzlicher Befreiungstatbestand wird von der Unteren Naturschutzbehörde erkannt.

Die vorgesehene ~~gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen~~ Durchgrünung der Freiflächen und Stellplatzbereiche sowie die randlichen Eingrünungen des Gebietes tragen zu einer angepassten Eingliederung der neuen Baukörper und Flächen in die städtebauliche Situation bei.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Umnutzung eines bereits bebauten Areals. Durch die vorherige Nutzung ist für die Flächen des Postareals von einer rd. 90% Versiegelung im Bestand auszugehen. Für die Flächen, die ehemals als Gleisanlagen für die Bahn genutzt wurden, ist von einer typischen Vegetation aufgegebener Bahngleise auszugehen, d.h. Pflanzen trockener Standorte mit eingelagerten ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasenflächen. Durch Anflug haben sich dort Pioniergehölze entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte der Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen worden waren, für die Bebauung in Anspruch genommen werden. Hier ist von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Die verbleibenden Ruderal-/Sandtrocken~~Mager~~rasenflächen ~~werden sind~~ durch Festsetzungen wiederherzustellen, und werden dauerhaft gesichert und erhalten.

4.5.3 Boden

Bestand

Der NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) stellt den Geltungsbereich als Verbreitungsgebiet der weichselzeitlichen Flussablagerungen dar. Die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) des Landschaftsrahmenplanes trifft für das Plangebiet keine Aussage. Aufgrund der Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Boden im Plangebiet nicht mehr vorhanden ist. Durch die Nivellierung des Geländes sowie durch die bauliche Tätigkeit hat ein Bodenauf- und -abtrag stattgefunden, der zu einem Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften geführt hat.

Für das Plangebiet wurden zahlreiche Boden- und Altlastenuntersuchungen erstellt.

Im Auftrag der Deutschen Post AG wurde im Jahr 1998 durch das Erd- und Grundbauinstitut Hamburg (Untersuchungsbericht BV 38102 Braunschweig, Postfiliale Berliner Platz 12 - 16, 23.04.1998) eine orientierende Gefährdungsabschätzung für den südlichen Bereich des Geländes durchgeführt. Dabei handelte es sich in etwa um die Flächen, auf denen das Gebäude des Einzelhandelszentrums errichtet werden soll.

Zur Erkundung wurden 46 Sondierungsbohrungen in eine Tiefe von 4,0 m bis 7,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft, um mittels Mischproben die Schadstoffkonzentration gemäß LAGA zu ermitteln. Im Ergebnis der Auswertungen wurden die Bodenproben als „nicht bzw. nur gering belastet“ (LAGA Einstufung Z 0 und Z 1.1) eingestuft. Eine Probe ergab die Einbauklasse Z 1.2.

Eine weitere orientierende Bodenuntersuchung wurde von der DEKRA im Jahr 2003 (orientierende Bodenuntersuchung auf dem Gelände der Deutschen Post, Berliner Platz 12 – 16, 38102 Braunschweig, Projekt-Nr. LO 55402269, 24.09.2003) für Verdachtsflächen in dem nördlichen Teil des Grundstückes durchgeführt. Aus den 22 Rammkernsondierungen mit einer Sondierungstiefe von 3,0 m – 5,0 m unter GOK wurden 13 gemischte Bodenproben entnommen, die eine Einstufung in die Klasse Z 0 entsprechend LAGA erlaubten. Die Untersuchung von zwei Gleisschotterproben hatten hohe PAK-Werte aufgewiesen, weshalb für diese Proben eine Einstufung in die Z 2-Werte nach LAGA erforderlich wurde.

Um eine flächendeckende Sondierung auf dem ehem. Postgelände sicherstellen zu können, wurde im Jahr 2011 eine umwelttechnische Untersuchung durch bsp ingenieure (BraWoPark, Berliner Platz 12 – 16, Braunschweig, Bericht 078.11, 16.06.2011) im Auftrag der BraWoPark GmbH erstellt. In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz wurden noch nicht untersuchte Verdachtsflächen bestimmt. Dabei handelt es sich um die Bereiche der ehem. Kfz-Halle, der Werkstatt und den Zapfstellen der Tankstelle. Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass im Bereich der Werkstatt sowie der Tankstelle keine gesundheitsgefährdenden Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft vorliegen.

Im Bereich der Kfz-Halle sowie des östlichen Grundwasseranstroms liegt eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW vor.

Von einer Kampfmittelfreiheit im Plangebiet kann ebenfalls nicht ausgegangen werden. Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (baubegleitende Überwachung des Erdaushubs auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung).

Nullvariante

Ohne die Planung / Bebauung bleiben die natürlichen Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts auch weiterhin gestört. Die gewerbliche Nutzung würde voraussichtlich bestehen bleiben. Bei Nichtrealisierung der Planung verbleiben ebenso die bestehenden Beeinträchtigungen.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die versiegelte Fläche nahezu gleich bleiben, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen eintreten wird. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird eine stärkere Belastung angrenzender Bodenflächen mit Luftschadstoffen bewirken. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als gering zu bewerten.

4.5.4 Wasser

Bestand

Im Bereich der Versiegelungen ist die Grundwasserneubildung auf ein Minimum reduziert. Das Oberflächenwasser wird hauptsächlich der Kanalisation zugeführt und steht für die Grundwasserneubildung nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung. Das Schmutzwasser wird ebenfalls über die Kanalisation abgeführt.

Förmlich festgelegte Wasserschutzgebiete oder weitere besondere Schutzansprüche bestehen für das Plangebiet nicht.

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet (LRP 1999). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser ist aufgrund der hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit innerhalb des Planungsgebietes ohne Bedeutung.

Im Bereich des Berliner Platzes in unmittelbarer Nähe zum Busterminal liegt ein Feuerlöschbrunnen bzw. Brunnen der Trinkwassernotversorgung im Katastrophenfall. Der höchste bekannte Grundwasserstand wurde hier im Februar 2003 mit 74,83 m ü. NN gemessen. Dieses entspricht rd. 2,40 m unter der Höhe der Straße Berliner Platz.

Diese Werte korrespondieren mit den von bsp ingenieure im April und Mai 2011 festgestellten Grundwasserhöhen, die in einem Bereich zwischen 75,40 m ü. NN und 75,30 m ü. NN festgestellt wurden. Die Grundwassergleichen zeigen eine Fließrichtung in dem Areal von Ost nach West.

Zusätzlich erfolgte die Untersuchung des Grundwassers auf Belastungen. Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass im Bereich der ehemaligen Werkstatt sowie der ehemaligen Tankstelle keine gesundheitsgefährdenden Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft vorliegen.

Im Bereich der ehemaligen Kfz-Halle sowie des östlichen Grundwasseranstroms liegt eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW vor. Dabei geht die Untersuchung davon aus, dass die Quelle für die Verunreinigungen weiter östlich außerhalb des Areals des BraWoParks liegt. Insofern werden bei erforderlichen Grundwasserhaltungsarbeiten ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Entsorgung oder Reinigung sowie bei Erdarbeiten in diesen belasteten Bereichen zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich.

Nullvariante

Bei Nichtrealisierung der Planung verbleiben die bestehenden Funktionen und Beeinträchtigungen.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Bei Realisierung der Planung des Bebauungsplans AW 107 wird eine höhere Versiegelung als die zurzeit der Postnutzung bestehende kaum möglich sein (s. a. Kap. 4.5.3 „Boden“). Insofern führt dies zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses und keiner weiteren Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. In Folge der Planung wird auch weiterhin eine großflächige Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird das Areal für die Grundwasserneubildung und als Retentionsraum auch weiterhin nicht zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Entwässerungsplanung ist eine Beurteilung der Qualität des abzuleitenden Niederschlagswassers gemäß Merkblatt der DWA, M 153, in Zu-

sammenarbeit mit der SE/BS erforderlich, hieraus können ggfls. erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung resultieren.

Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung von Kellern kann nur mit erhöhtem Aufwand erfolgen. Zum Schutz von Kellern vor Feuchtigkeit müssen wasserundurchlässige Wannenbauwerke erstellt werden. Aufgrund der Belastungen mit LHKW sind im Falle einer Grundwasserhaltung zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Plangebiet weist ein typisches Innenstadtklima mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung und geringer relativer Feuchte auf. Der Luftaustausch ist stark reduziert. Das Windfeld im Gebiet ist, bei entsprechender Wetterlage, stark turbulent. Es treten Böen und Zugerscheinungen auf.

Bioklimatisch ist das Lokalklima als belastet einzustufen.

Die Sondernutzungen, hier Bahnanlagen, sind im Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2011 Steinike & Steifeneder, Richter & Röckle) als lokale Luftleitbahnen ausgewiesen. Das sind kleinräumige Strukturen, die den Luftaustausch innerhalb der Stadt begünstigen. Voraussetzung sind geringe Bodenrauigkeit, ausreichende Länge und Breite sowie ein möglichst gradliniger Verlauf.

Der westlich angrenzende Berliner Platz und die nördlich angrenzende Schillstraße sind durch verkehrsbedingte Emissionen erheblich belastet.

Nullvariante

Keine Veränderung der ungünstigen stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung des Gebietes wird durch die vorgesehene Planung im nordöstlichen Teil nicht weiter erhöht, damit werden die zu Ungunsten der dort befindlichen lokalen Luftleitbahnen nicht weiter beeinträchtigt.

Grünflächen und Baumpflanzungen im westlichen Teil des Gebietes verbessern lokal die mikroklimatische Situation.

Aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens insbesondere durch Kunden- und Lieferverkehr ist mit einer weiteren Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen.

4.5.6 Lärm

Bestand

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit intensiv von der Post als Postverteilzentrum genutzt. Mittlerweile ist der überwiegende Teil des Geländes beräumt. Das verbliebene Bürogebäude ist fast vollständig vermietet.

In der z. Zt. bestehenden Situation sind verschiedene emittierende Nutzungen im Umfeld vorhanden, wie die Verkehre auf der Helmstedter Straße, der Schillstraße und dem Berliner Platz sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Die Belastungen durch die Postzustellbasis sind durch die Aufgabe der Postnutzung an dieser Stelle entfallen.

Als schutzwürdige Nutzung im direkten Umfeld der Planung besteht die direkt angrenzende Wohnnutzung entlang der Rietschel- und Mentestraße. Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Gebiete richtet sich nach den vorhandenen Nutzungen. Dabei handelt es sich südlich der Schillstraße um ein allgemeines Wohngebiet (WA), nördlich der Schillstraße um ein Mischgebiet (MI) und bei dem Marienstift an der Helmstedter Straße um ein durch einen Bebauungsplan festgesetztes Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Krankenhaus.

Nullvariante

Wird die Planung nicht durchgeführt, so sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Zukünftige Auswirkung der Planung (siehe auch Kap. 5.8)

1) Grundlagen

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Das Schallgutachten betrachtet dabei insbesondere die auf die geplanten und vorhandenen Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vom angrenzenden Berliner Platz, der Schillstraße und dem Gleisfeld der Deutschen Bahn AG sowie die Auswirkungen der betrieblichen Lärmemissionen des Planvorhabens (BraWoPark) auf die umgebenden Nutzungen.

2) Weitere in der Umgebung des Geltungsbereichs bekannte Planungen

Seit längerem besteht bei der Stadt die Planung, den Verkehr im Bereich Helmstedter Straße, Leonhardstraße und Schillstraße neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang soll die Schillstraße eine Entlastungsfunktion für die Helmstedter Straße erfüllen. Die Umsetzung ist noch nicht abschließend geklärt, insofern untersucht das Schallgutachten - basierend auf den entsprechenden Verkehrsuntersuchungen - sowohl den Planfall mit als auch ohne eine Verlagerung der städtischen Verkehre.

3) Vorbelastung

Auf das zukünftig als Gewerbe- (GE) und Sondergebiet (SO) festgesetzte Plangebiet wirken bereits heute unterschiedliche Lärmquellen ein. Dabei handelt es sich im Einzelnen um das im Südosten angrenzende Gleisfeld der Deutschen Bahn AG, im Süden die Stellplätze im Bereich des nördlichen Bahnhofplatzes sowie die Verkehre des Berliner Platzes (Westen) und der Schillstraße (Norden).

Diese auf die zukünftig als Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzten Bereiche einwirkenden Schallimmissionen wurden schalltechnisch untersucht und mit den entsprechend maßgebenden Orientierungs-/ Richt- und Grenzwerten verglichen. Für das Sondergebiet wurde aufgrund der festgesetzten Nutzung für den Einzelhandel von einem Schutzanspruch, vergleichbar dem eines Gewerbegebietes in der Tagzeit, ausgegangen.

4) Zusatzbelastung durch das Planvorhaben

Bei den im Rahmen des Planvorhabens hinzukommenden Lärmquellen handelt es sich zum einen um die mit der verkehrlichen Erschließung verbundenen Straßenverkehrsgerausche, zum anderen um die Anlagengeräusche des Vorhabens selbst.

Für die Büronutzungen wird von einer Nutzung in den Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht ausgegangen. Die Geschäfte des Fachmarktzentrums werden überwiegend bis 22.00 Uhr geöffnet haben, so dass abfahrender Verkehr auch noch nach 22.00 Uhr stattfinden wird. Die geplante Gastronomienutzung erfolgt bis 1.00 Uhr in der Nacht. Insofern findet sowohl die Nutzung selbst -in Bereichen auch als Außengastronomie- als auch die durch sie bedingten Verkehre zu einem Teil in der Nachtzeit statt. Dieses ist schallgutachterlich untersucht worden.

5) Verkehrslärm:

5.1) Auswirkungen auf das Plangebiet:

Die Immissionssituation für die relevante Beurteilungshöhe der am stärksten betroffenen Stockwerke (4. Obergeschoss; 14,0 m) im Geltungsbereich stellt sich hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2020 (Straße) bzw. 2025 (Schiene) bei freier Schallausbreitung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die relevante Beurteilungshöhe wie folgt dar:

Zeitraum		OW*1) in dB(A)	Verkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)
Tagzeit	6.00-22.00	65	≤ 65 - 69
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1			

D.h., durch die Verkehrslärmimmissionen der bestehenden Straßen und der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG werden im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung die für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit im Bereich der angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrswege um bis zu 3 - 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht infrage; insofern setzt der Bebauungsplan zur Gewährung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen fest (s. Kap. 5.8).

5.2) Auswirkungen der Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen:

Für die Mehrbelastungen der öffentlichen Straßen wurden zwei Planfälle untersucht. Zwar trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen, die für die o.g. Verlagerung von Verkehren aus der Helmstedter Straße in die Schillstraße zwingend erforderlich wären. Allerdings gebietet es die planerische Sorgfalt, diesen Planungsfall mit in die Bewertung dieses

Bebauungsplans einzustellen, auch wenn der konkrete Zeitpunkt der Umsetzung derzeit noch offen ist.

Daher wurde zunächst geprüft, inwieweit allein durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen verkehrliche bzw. immissionsschutztechnische Konsequenzen eintreten (Planfall P1*). Dies wurde durch eine Prüfung ergänzt, bei der neben den durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen auch die städtischen Absichten zur Entlastung der Helmstedter Straße mit Verkehrsverlagerungen in die Schillstraße berücksichtigt werden (Planfall P1).

a) Ohne Entlastung Helmstedter Straße (Planfall P1)*

aa) Anlagenbedingter Verkehrslärm (gemäß TA Lärm)

Der anlagenbedingte Verkehrslärm ist nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) zu beurteilen. Nachdem die geräuschverursachenden Fahrzeuge das Plangebiet verlassen haben und sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden, sind ihre Emissionen als allgemeiner Verkehrslärm einzustufen. Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Verkehrsbelastung werden nach Nr. 7.4 der TA Lärm erforderlich, wenn sämtliche in Folge aufgeführten Kriterien erfüllt sind:

- Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 3 dB(A)
- Keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr
- Erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-~~erstmalig oder weitergehend überschritten~~.

Aus den zusätzlichen (anlagenbedingten) Verkehren des Planvorhabens resultieren Änderungen der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden öffentlichen Straßen. Ohne Berücksichtigung der verkehrlichen Entlastungsmaßnahme der Helmstedter Straße kommt es im Bereich der meisten umliegenden Straßen (Berliner Platz, Leonhard Platz, Ottmerstraße und Helmstedter Straße) nur zu einer geringfügigen Änderung der Verkehrslärmbelastung von 0,1 bis 0,3 dB(A). Lediglich im Bereich der Schillstraße erfolgt eine Pegelerhöhung von bis zu 1,4 dB(A). Somit werden die ~~Prüfkriterium~~ Prüfkriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt; Maßnahmen zur Lärmreduzierung werden somit nicht erforderlich.

ab) Betrachtung gemäß 16. BImSchV – „Wesentliche Änderung“

Im Falle eines Neubaus oder eines erheblichen baulichen Eingriffs eines öffentlichen Verkehrsweges ist nach den Regelungen gemäß der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) zu prüfen, inwiefern der Eingriff wesentlich ist. Die einzuhaltenden Grenzwerte betragen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) 59/49 dB(A), für ein Mischgebiet (MI) 64/54 dB(A) und ein Gewerbegebiet 69/59 dB(A). Dabei beschreibt die erste Ziffer den Tagwert, die zweite den Nachtwert.

Die Änderung ist wesentlich, wenn

- eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder

- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel-dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird

Für den Baulastträger sind die Kriterien maßgebend, um überprüfen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Als Obergrenze für den Verkehrslärm sind die Grenzwerte mit 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts in Kern- und Gewerbegebieten und 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht in den übrigen Baugebieten maßgeblich. Diese in der 16. BImSchV definierten Grenzwerte gelten nach stehender Rechtsprechung auch im Rahmen städtebaulicher Planungen als absolute Schwelle der Zumutbarkeit.

Die Errichtung der Linksabbiegerspur in der Schillstraße zur Erschließung des Vorhabengebietes ist als "erheblicher baulicher Eingriff" zu bewerten. Für diesen Bereich hat zusätzlich eine gesonderte Betrachtung gemäß 16. BImSchV stattgefunden. Im Ergebnis zeigte sich, dass für die am stärksten betroffenen Immissionsorten eine maximale Pegelerhöhung von 1,4 dB(A) ermittelt wurde (s.a. Nr. aa). Somit wird das 3 dB(A) Kriterium für eine wesentliche Änderung nicht erreicht und durch den geplanten Ausbau des Linksabbiegers nach den Kriterien der 16. BImSchV kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst.

In einigen Aufpunkten sind ~~jedoch~~ bereits durch die Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall die Grenzwerte der 16. BImSchV ~~durch die Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall~~ überschritten. Die hier geltenden, als Obergrenze anzusetzenden, beurteilungsrelevanten Bezugspegel mit 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden jedoch an allen Aufpunkten unterschritten. Insgesamt wird somit kein Anspruch auf Lärmschutz an der bestehenden Bebauung ausgelöst.

b) Mit Entlastung Helmstedter Straße (Planfall P1)

Die Betrachtung berücksichtigt die Verkehre der vorgesehenen städtischen Verkehrsverlagerung sowie die zusätzlichen Verkehre aus dem Vorhaben. Dabei wird zur Beurteilung der Gesamtsituation (Planfall P1) ein „erheblicher baulicher Eingriff“ vorausgesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in den am stärksten betroffenen Immissionsorten (Helmstedter Straße 129 und 36 A sowie Schillstraße 10 und 11) die Pegelerhöhung im Prognosefall P1 bis zu 8,4 dB(A) beträgt. In Prüfung der Kriterien der 16. BImSchV beträgt die Pegelerhöhung durch die Gesamtsituation Planfall P1 an allen relevanten Aufpunkten entlang der Schillstraße mehr als 3 dB(A). Zusätzlich werden die maßgebenden Immissionsgrenzwerte zum Teil erstmalig oder weitergehend überschritten.

Damit ergibt sich für den Planfall P1 nach den Kriterien der 16. BImSchV dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutz. Die betroffenen Gebäude sind in Kap. 5.8 benannt.

Soweit mit der späteren Verlagerung von Verkehren aus der Helmstedter Straße in die Schillstraße die vorgenannten Pegelerhöhungen eintreten, sind entsprechend weitergehende Maßnahmen zu prüfen. Da dies losgelöst von der Vorhabenplanung dieses Bebauungsplans durch den Träger der Straßenbaulast erfolgen muss, die Realisierung des BraWoParks gleichwohl einen lärmtechnischen Anteil an der Gesamtbewertung der Situation verantwortet, wird der Vorhabenträger mit den von ihm hervorgerufenen Lärmanteilen an den finanziellen Konsequenzen beteiligt.

6) Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen des Planvorhabens werden durch die anlagenbedingten Geräusche wie Parkplatzlärm, Lieferverkehr, Ladetätigkeiten, Lüftungsanlagen etc. bestimmt. Erste überschlägige Berechnungen zeigten deutliche Überschreitungen an der Wohnbebauung Rietschelstraße und Mentestraße. Aus diesem Grunde wurden für die weitergehenden Berechnungen Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände, geschlossene Fassaden etc. mit einbezogen (s.a. Kap. 5.8).

Unter diesen Voraussetzungen stellt sich die Immissionssituation hinsichtlich der bestehenden, durch das Vorhaben am stärksten betroffenen Wohnbebauung (Rietschelstraße Nr. 4) abhängig von der Geschosshöhe wie folgt dar:

Zeitraum		OW*1) in dB(A)	Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)
Tagzeit	6.00-22.00	55	≤ 48 - 55
Nachtzeit	22.00-6.00	40	≤ 28 - 40
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1			

D.h., dass durch die Gewerbelärmimmissionen im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung unter Berücksichtigung von lärmvermeidenden und lärmmindernden Maßnahmen die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden.

Lediglich im Bereich des bestehenden Telekomgebäudes ergaben sich Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) in der Nachtzeit. Da sich jedoch aktuell keine Wohnung oder vergleichbare schutzbedürftige Nutzung im Gebäude befindet, ist hier derzeit kein Schutzanspruch im Sinne der planungsrechtlichen Zuordnung (WA) zu berücksichtigen. Für den Fall einer Änderung hin zu einer WA-konformen Nutzung trifft der Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen resp. schallmindernden Maßnahmen, insbesondere die Festsetzung von Lärmschutzwänden. Ergänzend werden durch Bestimmungen im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Denkmale noch sonstige Kulturgüter. Bei Bodenfunden ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, im Kreuzungsbereich von Berliner Platz und Schillstraße, befindet sich ~~die das~~ 1837 geweihte Schill-Gedenkstätte Denkmal. ~~Sie Es~~ erinnert an den Major Ferdinand von Schill und seine Truppen, ~~die im Zuge des napoleonischen Befreiungskrieges am 31. Mai 1809 bei Stralsund geschlagen wurden.~~ Zugleich ist die Gedenkstätte Grabstätte von Ferdinand von Schill und einigen seiner Offiziere. ~~Im Jahr 1840 wurde das Invalidenhäuschen im Bereich der Gedenkstätte errichtet. Die Gedenkstätte wurde 1955 neu geweiht und dient seither auch Zu~~ der Anlage gehört das denkmalgeschützte sog. Invalidenhaus (erbaut 1840). Das Denkmal wurde 1955 neu geweiht und dient seither auch der Erinnerung an die Gefallenen des Zweiten Weltkrieges.

~~An der Schillstraße befand sich in den letzten Kriegsmonaten ein Auf dem Gelände des ehemaligen Postareals wurde im November 1944 das KZ-Außenlager Schillstraße als Außenlager des Hamburger Konzentrationslagers KZ-Neuengamme errichtet. In der Mehrzahl jüdische Häftlinge leisteten hier Zwangsarbeit für die Braunschweiger Firma Es diente der Unterbringung von bis zu 1.200 Häftlingen, die vordringlich für die Rüstungsproduktion in den Büssing-Werken eingesetzt wurden. Zum Gedenken an die Opfer des KZ-Außenlagers Braunschweig Schillstraße wurde 1997 – in unmittelbarer Nähe zum Schilldenkmal (s.o.) - ein Mahnmal nach dem Entwurf der Künstlerin Sigrid Sigurdsson errichtet. Zugleich entstand ein „Offenes Archiv“ mit Erinnerungen Braunschweiger Einzelpersonen und Institutionen. Nach Bombardierung der Werkstätten wurde das Lager ab März 1945 aufgegeben und die verbleibenden Häftlinge in andere KZ Lager verlegt. Seit dem Mai Jahr 2000 erinnert ist das „Offene Archiv“ als in der „Gedenkstätte KZ Außenlager Braunschweig Schillstraße“ der Öffentlichkeit zugänglich. Zu diesem Zweck wurde das sog. Invalidenhaus saniert und für die Gedenkstätte ausgebaut. Ein Teil der Texte und Materialien ist auf Tafeln an der Begrenzungsmauer im Außenbereich der Gedenkstätte angebracht. Ein weiteres Element des dreiteiligen Mahnmals wurde auf dem Plangebiet installiert, dem eigentlichen Standort des ehemaligen KZ-Außenlagers. Dabei handelt es sich um eine blaue Leuchtschrift durch Erinnerungen, Dokumente, Erlebnisberichte etc. sowohl im Invalidenhäuschen als auch durch an der Mauer angebrachte Tafeln an die Opfer. An einem Gebäude auf dem ehem. Postareal erinnert der Schriftzug „Die Zukunft hat eine lange Vergangenheit“ in Leuchtbuchstaben an diese Stätte.~~

Nullvariante

Wird die Planung nicht durchgeführt, so sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Das Gebäude, an dem der Schriftzug angebracht ~~ist war, wird~~ ist inzwischen abgerissen. Eine erneute Anbringung der Original-Leuchtbuchstaben an anderer Stelle ist ebenfalls aufgrund deren schlechten Zustandes nicht möglich. Eine Alternativlösung für den Schriftzug ist zu entwickeln.

Zukünftige Auswirkung der Planung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden durch den Vorhabenträger und das städtische Dezernat für Kultur und Wissenschaft intensive Gespräche u. a. mit dem Arbeitskreis „Andere Geschichte“ und der Künstlerin Sigrid Sigurdsson, die sowohl das offene Archiv in der Schill-Gedenkstätte wie auch die Leuchtschrift konzipiert hat, geführt, um das Bauvorhaben mit dem Gedenkkonzept Gedenken und das Vorhaben miteinander verträglich umsetzen zu können. Im Ergebnis wird im Parkplatzbereich des Marktes, am Nordrand gegenüber der Gedenkstätte eine Möglichkeit geschaffen die Leuchtbuchstaben neu zu installieren, so dass sie von der Gedenkstätte ~~aus dem Denkmalbereich~~ heraus gut wahrgenommen werden können. Zusätzlich wird eine Fläche im Vorhabenbereich zur Verfügung gestellt, um mit Hilfe einer technisch zeitgemäßen Informationsquelle ~~von Installationen~~ auf das ehem. KZ-Außenlager hinzuweisen. Hierfür wird die bestehende Mauer für Fußgänger geöffnet.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Besonders negative Wechselwirkungen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die zusätzlichen Verkehre zu einer Erhöhung der Belastung der angrenzenden Nutzungen führen. Als weitere Folge ist der Verlust an Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu verzeichnen. Die Neuanlage von Vegetation wird sich in geringem Maße positiv auf die lokale Klimafunktion auswirken und Lebensraum für kulturfolgende Tierarten (vor allem Vögel) bieten.

Erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Vorhabengebiet erzeugen unter den bestehenden Verkehrsverhältnissen kein Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

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

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

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. dem BNatSchG)

In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen tragen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes bei:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung von Anpflanzungen an Erschließungsstraßen und in Stellplatzbereichen resp. Darstellung im Durchführungsplan zur Minderung der Eingriffsfolgen von Versiegelung / Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes
- Anlegen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Erhalt zur Wiederherstellung und Sicherung schützenswerten Lebensraums
- Gestalterische Einbindung des Plangebietes in den öffentlichkeitswirksamen Raum zur Minderung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild
- Nachnutzung bereits bebauter Flächen zur Vermeidung von Bebauung bisher unversiegelter Flächen und damit zur Minderung von Eingriffen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen
- Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen

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

b) Ausgleichsmaßnahmen

Für den Planbereich wurden die Wertigkeiten von Natur und Landschaft (Kap. 4.5) ermittelt und der Wertigkeit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die unter

a) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zwar gemindert werden, dennoch verbleiben auch unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Kap. 4.5) Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt daher der Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet fest:

- Herstellung und Pflege einer SandmagerrasenSandtrockenrasenfläche auf rd. 1.000 m² und einer Ruderalflur auf rd. 500 m² im Nordosten des Plangebietes
- Anpflanzung einer Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen am Nordrand der SandmagerrasenSandtrockenrasenfläche
- Anpflanzung einer Gras- und Staudenflur mit anteiligen Strauchgehölzen entlang der Böschung des Bahndamms am Südrand des Plangebietes
- Überstellung der Stellplatzflächen mit überwiegend großkronigen Bäumen
- Bepflanzung der Zufahrtsstraßen mit großkronigen Bäumen
- Standortgerechte Gestaltung der Grünanlagen in den entstehenden Platzbereichen.

Aufgrund des gesetzlich geschützten Magerrasenbiotops hat eine Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu erfolgen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 bis 1:3 mit einem Gesamtkompensationsbedarf von 9.506 m², von denen 1.000 m² im Plangebiet realisiert werden können. Der externe Ausgleich für den Biotopverlust nach § 30 wird abschließend über die von der UNB zu erteilende Ausnahmegenehmigung geregelt. Er ist im Rahmen der Eingriffsbilanz anrechenbar.

Als externe Ausgleichsfläche steht ein städtisches Grundstück Flurstück 219/36, Flur 7, Gemarkung Veltenhof für die erforderliche Kompensation zur Verfügung (Gesamtgröße ca. 1,64 ha). Auf einer Fläche von rd. 1,05 ha ist hier die notwendige Ausgleichsmaßnahme herzustellen. ~~Parallel werden weitere externe Kompensationsflächen geprüft. Hierzu zählen u.a. Flächen in der Gemarkung Waggum, Flur 3. Auf dem Flurstück 92 (rd. 2,9 ha) wurde bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans GL 44 „Im Holzmoor“ eine SandmagerrasenSandtrockenrasenfläche von 2 ha angelegt, die jedoch für das dortige Kompensationserfordernis nicht vollständig in Anspruch genommen wird.~~ Die abschließende Regelung und Absicherung der Ausgleichsflächen ist erfolgt über den Durchführungsvertrag erfolgt.

Die Maßnahmen werden für die zum Ausgleich der Eingriffsfolgen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW 107 für die Schutzgüter getroffen, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Entwicklung allgemeiner Lebensraumfunktionen).

c) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in dem Geltungsbereich sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind, die auf Grund der Ausgangssituation für die überwiegende Fläche des Planbereiches ~~ehemalig~~ überwiegend nicht erheblich. Dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Brutvögeln durch die Planung -wird durch die Schaffung von Nistkästen und Fledermausquartieren sind, wird durch die an die Pflanzung zu pflanzenden großkronige in Bäume und Gebäuden angebracht werden, entgegengewirkt. Innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Plangebietes wird durch die Neuanlage einer ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasenfläche und Ruderalflur der Verlust von Pflanzengesellschaften besonderer Standorte teilweise ausgeglichen und der Verlust von Lebensraum für die geschützten Arten Zauneidechse und Steinschmätzer teilweise ausgeglichen. Weitere entsprechende Flächen werden in Form externer Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Hierbei handelt es sich um einen ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasen, der auch über den speziellen Biotopausgleich hinaus im Rahmen des Ausgleichserfordernisses in die Bilanzierung einfließt.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann lediglich minimiert werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Eine Verschlechterung des Status Quo wird daher durch die Planung nicht verursacht. Für die zusätzlichen Versiegelungen im Bereich des ehemaligen Postgleises wird durch die Anlage zusätzlicher Pflanzungen im Plangebiet und durch eine externe Kompensation Ausgleich geschaffen.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser entstehen im Plangebiet, bedingt durch die Ausgangssituation, nicht.
- Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft können durch die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet und durch die sonstigen Anpflanzungen als weitestgehend ausgeglichen eingestuft werden.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des Landschaftserlebens sind unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits derzeit weitgehend vollständig versiegelt ist und keine Funktionen für das Schutzgut aufweist, durch die festgesetzte Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen, die sich am erhaltenen Bestand orientieren, als nicht erheblich eingestuft.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der vorgesehenen,

im Durchführungsvertrag zu sichernden, externen Maßnahmen sind die durch den Bebauungsplan AW 107 zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

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

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden Schallschutzmaßnahmen getroffen.

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

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen ggf. anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) und des Nds. Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

4.6.4 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

- Die Durchgrünung auf den Stellplatzflächen des Baugebietes wirkt sich lufthygienisch positiv aus.
- Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz ist vorhanden. Darüber hinaus ist im Gebäudeteil des Business Centers 1 eine Block-Heiz-Kraft-Werk-Anlage (BHKW) zur Abdeckung der Grundlast installiert. Es ist geplant, auch in anderen Gebäudeteilen ein vergleichbares Versorgungskonzept zu kombinieren.
- Eine Nutzung der Erdwärme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.
- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern würden, sodass solche baulichen Maßnahmen, die sich lufthygienisch positiv auswirken, durchgeführt werden können.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

- Die Planung sieht vor, die Nutzungen des Geländes mittels BHKW für die Grundlast energetisch zu versorgen. Die Spitzen sollen über die Fernwärme gedeckt werden.
- Eine Nutzung der Erdwärme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.
- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern.

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

Im Zuge von Baumaßnahmen ist Mutterboden getrennt zu lagern und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Folgenutzung eines großflächig versiegelten Grundstückes im Sinne eines Flächenrecyclings. Durch die Planung wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

4.8 Zusammenfassung

Lage des Gebiets und Ziele der Planung

Das ca. 7,5 ha große Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich angrenzend an den Hauptbahnhof. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des ehem. Postareals, welches für eine Einzelhandels- und Büronutzung nachverdichtet werden soll.

Beschreibung der Umwelt

Das ehemalige Postgelände war fast vollständig versiegelt. Eine Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften hatten ~~allenfalls~~ insbesondere der gleisnahe Bereich sowie der Gleisbereich im Nordosten des Plangebietes nach Einstellung der ursprünglichen Nutzung. Im Plangebiet selbst lagen Schutzgebiete nach BNatSchG, die mit der Beseitigung der Gleisanlagen zerstört wurden. Als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im nordöstlichen Geltungsbereich auf der ehem. Gleisharfe des Postanschlussgleises und entlang der Bahnflächen die Sandtrockenrasenfläche einzustufen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Kultur- oder wertvollen sonstigen Sachgüter i. S. d. UVPG.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Schallemissionen des Vorhabenbereiches können durch lärmindernde Maßnahmen sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen begrenzt werden. Passive Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung Schillstraße und Umfeld aus den Nutzungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans heraus sind nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist von einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen größtenteils nur stark eingeschränkt auszugehen. In den Randbereichen der stillgelegten Gleisanlagen hatten sich Flächen mit hoher Bedeutung entwickelt. Dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Brutvögeln durch die Planung wird durch die Schaffung von Nistkästen und Fledermausquartieren entgegengewirkt, die an den zu pflanzenden großkronigen Bäumen und Gebäuden angebracht werden. Innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Plangebietes wird durch die Neuanlage einer Sandtrockenrasenfläche und Ruderalflur der Verlust von Pflanzengesellschaften besonderer Standorte teilweise ausgeglichen und der Verlust von Lebensraum für die geschützten Arten Zauneidechse und Steinschmätzer teilweise ausgeglichen. Weitere entsprechende Flächen werden in Form externer Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Hierbei handelt es sich um einen Sandtrockenrasen, der auch über den speziellen Biotopausgleich hinaus im Rahmen des Ausgleichserfordernisses in die Bilanzierung einfließt. Überbaut werden bereits versiegelte oder überformte Böden. Die Grundwasserneubildung wird nicht wesentlich geändert. Durch das geplante Bauvorhaben werden in geringem Umfang Beeinträchtigungen des Lokalklimas hervorgerufen. Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet und auf den Zufahrten wird sich die Schadstoffbelastung der Luft lokal erhöhen. Die vorgesehene gestalterische Qualität sowie Eingrünungsmaßnahmen können Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Ortsbild weitgehend minimieren.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Maßnahmen zur Lärmminimierung und aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der relevanten Werte nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens
- die geplante Gesamtversiegelung geht über die bisherige Versiegelung des Geländes nicht hinaus. Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Grünflächen.

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Gemäß BauGB § 1a Absatz 2 i.V.m. BNatSchG § 19 Absatz 2 ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Als Maßnahmen sind geplant:

- Herstellung und Pflege einer SandmagerrasenSandtrockenrasenfläche auf rd. 1.000 m² und einer Ruderalflur auf rd. 500 m² im Nordosten des Plangebietes,
- Anpflanzung einer Gras- und Staudenflur mit anteiligen Strauchgehölzen am Südrand des Plangebietes und einer Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen am Nordrand der SandmagerrasenSandtrockenrasenfläche,
- Herstellung von Habitaten für die Zauneidechse und den Steinschmätzer
- Überstellung der Stellplatzflächen mit überwiegend großkronigen Bäumen,

- Bepflanzung der Zufahrtsstraßen mit großkronigen Bäumen,
- Standortgerechte Gestaltung der Grünanlagen in den entstehenden Platzbereichen.
- Anlage von Nistkästen und Fledermausquartieren an Bäumen und Gebäuden.

Da im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ein zusätzliches Kompensationserfordernis besteht, werden auch außerhalb des Plangeltungsbereiches Maßnahmen durchgeführt.

Alternativlösungen

Auf Grund der Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes existieren innerstädtisch derzeit keine Alternativen. Zugleich bedeutet die Lage unmittelbar neben dem Hauptbahnhof und dessen Infrastruktur eine ideale Einbindung in das Netz des ÖPNV sowie an die Fernbuslinien und das Gleisnetz der Deutschen Bahn AG.

Eine Bauentwicklung außerhalb der integrierten Stadtlage würde für den Naturschutz höherwertige Flächen beanspruchen und ggf. erhebliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verursachen.

Datengrundlagen

Als Informationsgrundlage zum Bestand von Natur und Landschaft dienen der Landschaftsrahmenplan (LRP 1999) sowie der Umweltatlas (1998, Stand Februar 2006) der Stadt Braunschweig.

Die Biotopstrukturen und das Fauneninventar im Planungsraum und in den angrenzenden Flächen wurden anhand einer Geländebegehung und im Rahmen einer Potentialabschätzung ermittelt.

Als eine Grundlage für die Bestandsbewertung des Schutzgutes Boden sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden, deren Aussagen in die Begründung eingeflossen sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Schallemissionen der geplanten Nutzungen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, auf dessen Basis u.a. aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt wurden.

5 Begründung der Festsetzungen

Städtebau

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Viewegs Garten und umfasst die Flächen zwischen dem Berliner Platz, der Schillstraße, Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und dem Bahnhofplatz. Teilbereiche der Straßenverkehrsfläche und der Stellplätze vor der ehem. Hauptpost werden in den Plangeltungsbereich einbezogen, um die verkehrliche Erschließung zu sichern.

Sowohl der geplante Einzelhandelsstandort mit seinen attraktiven Fachmärkten und der zu erwartenden großen Kundenfrequenz als auch die geplanten Verwaltungs- und Büronutzungen, insbesondere die angebotenen öffentli-

chen Dienstleistungen, führen zu einer Öffnung des Areals und damit zu einer Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im direkten Umfeld des Braunschweiger Hauptbahnhofes. Es ist davon auszugehen, dass diese Veränderung impulsgebend für eine Aufwertung und Entwicklung der angrenzenden Bereiche wirken wird.

Für das Stadtbild bilden der Büroturm als Identitätsstifter und die Seitenflügel die städtebaulich bedeutende Raumkante zu dem Berliner Platz und dem Platzbereich zwischen Hauptbahnhof und Vorhabengebiet.

Ihren architektonischen Ausdruck findet das Areal einerseits in der Beibehaltung und andererseits in der Ergänzung der stadtbildprägenden Bebauung.

Die bestehenden inzwischen modernisierten Gebäude am Berliner Platz mit dem weithin sichtbaren Büroturm (Business Center 1) sollen durch einen zweiten Turm (Business Center 2) ergänzt und in ihrer raumbildenden Wirkung verstärkt werden. Auch wird durch das neue Fachmarktzentrum das Erscheinungsbild der Stadt vom Bahndamm aus und damit für die in Braunschweig ankommenden Reisenden attraktiver.

Eine Aufwertung soll langfristig ebenfalls der Bereich zwischen dem neu geplanten Bereich, dem Bahnhofsvorplatz und dem Bahnhof durch eine Neugestaltung erfahren.

Einzelhandelskonzept

Im November 2010 wurde zu der vorliegenden Planung eine Verträglichkeitsanalyse der GfK Gruppe im Auftrag des Investors erstellt. Diese hatte zum Inhalt, die Auswirkungen der zunächst geplanten 30.500 m² Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum auf den Einzelhandel Braunschweigs und der Umlandgemeinden zu untersuchen. Den höchsten Kaufkraftabfluss – gerade in der Innenstadt – hatte der 2010 geplante Elektrofachmarkt und der Möbelmarkt zur Folge. Insofern untersuchte die Analyse ein alternatives Besatzkonzept mit 28.500 m² Verkaufsfläche, das auf die beiden genannten Fachmärkte verzichtete.

Die Modellrechnungen zeigten, dass der Zielumsatz vordringlich innerstädtisch (rd. 84 %) und nur 16 % aus den Umlandgemeinden generiert würden. Für die innerstädtischen Stadtteil-, Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstützpunkte wurde im periodischen Bedarf eine Betroffenheit festgestellt, die nach gutachterlicher Sicht jedoch noch zu verkraften sei.

Die höchste Umverteilungsquote wurde mit 8,7 % für die Warengruppe Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör und zoologischer Bedarf ermittelt. Die Analyse kommt letztendlich zu der Aussage, dass keine strukturschädigenden Auswirkungen für die Stadt und die Umlandgemeinden zu erwarten seien. Auf Grundlage des alternativen Besatzkonzeptes wurden die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung im November 2010 gefasst.

Durch die Konkretisierung der Planung hat sich inzwischen die Planung in Richtung eines Fachmarktzentrum mit drei großflächigen Ankermietern und rd. acht kleinteiligen und mittelgroßen Shops und Fachmärkten entwickelt.

Das veränderte Konzept mit den damit verbundenen Veränderungen in den einzelnen Sortimenten ergibt mittlerweile eine reduzierte Gesamt-Verkaufsfläche von max. 12.700 m².

Die Verträglichkeitsanalyse wurde an die geänderte Planung angepasst. Die Untersuchung der Kaufkraftabflüsse wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse erneut durchgeführt. Aufgrund der erheblichen Verringerung der Verkaufsflächen stellt das Gutachten im Ergebnis geringere Auswirkungen für die innerstädtischen Versorgungsstrukturen und die Region fest. Das in dieser Form vorgelegte Gutachten dient als Grundlage für die beabsichtigte Änderung des Zentrenkonzeptes. Diese ~~soll~~ wurde parallel mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Braunschweig am 24.06.2013 ~~beschlossen werden~~.

Darüber hinaus wurde mittlerweile die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Raumordnung abgestimmt. Nach Einsicht in die Unterlagen wurde vom Zweckverband Großraum Braunschweig von einer Einleitung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiet

Entlang des Berliner Platzes wird die bestehende vordere Gebäudefront wie auch die geplanten Neubauten und die für diese erforderlichen Freiflächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) als Gewerbegebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans festgesetzt. Da im Norden des Stadtgebietes entlang der Autobahn A 2 und im Süden im Einzugsbereich der A 39 großflächige Gewerbegebiete vorhanden sind, in denen der Nutzungskatalog von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO im breiten Spektrum zulässig ist, wird für das hier geplante Gewerbegebiet eine Einschränkung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO vorgenommen. Allgemein zulässig sein sollen vor allem Büronutzungen, die sich einerseits aus dem Bestand der gerade vollzogenen Nachnutzung im ehemaligen Postgebäude im Bereich des Business Center 1 ergeben, andererseits durch die geplanten Erweiterungsbauten, die ebenfalls großflächige Büronutzungen vorsehen. Die Planung vollzieht die hohe Nachfrage nach Büroflächen im Stadtgebiet nach, die an dieser Stelle städtebaulich hervorragend integriert werden kann. Dazu zählt die Einbindung in das städtische ÖPNV-Netz, aber auch in das überregionale Verkehrsnetz durch den Hauptbahnhof und den ZOB.

Um die geplante Büronutzung und die in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen nicht durch emittierende Nutzungen eines klassischen Gewerbegebietes einzuschränken, wurden nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Diese letztgenannten Nutzungen sind aufgrund ihrer untergeordneten Größe und der anzunehmenden Hauptnutzungszeiten als Tagesbetrieb aufgenommen worden. Sollte es z. B. im Rahmen der kulturellen Nutzung zu einer Ausweitung bis in die Nachtzeiten kommen, ist dieses im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Schank- und Speisewirtschaften wurden ausnahmsweise für das Gewerbegebiet zugelassen, da kein genereller Rechtsanspruch auf die Einrichtung derartiger Betriebe im Gewerbegebiet erzeugt werden soll. Die zwei zurzeit im Gewerbegebiet geplanten Gastronomiebetriebe wurden schalltechnisch geprüft. Bei einer späteren Umnutzung anderer Räume für gastronomische Zwecke bzw. Erweiterung vorhandener Gastronomie wird eine erneute schalltechnische Überprüfung erforderlich, um den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Schank- und Speisewirtschaften sollen einerseits der Versorgung der im GE arbeitenden Bevölkerung dienen, andererseits soll eine zusätzliche Attraktion im innerstädtischen Bereich durch die Schaffung eines Restaurantbetriebes in den oberen Etagen des Business Centers 2 geschaffen werden. Im Business Center 2 ist als „Highlight“ ein Restaurant in den oberen Geschossen vorgesehen, von dem man den Ausblick auf die Stadtkulisse genießen kann.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofes und des neu entstehenden Fachmarktzentrams sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dabei kommt hier vorwiegend der dem Bahnhofsvorplatz zugewandte Teil des Business Centers 1 in Frage, da hier die Nachnutzung des Bestandes verfolgt wird. Mit dieser Festsetzung soll die Attraktivität des Vorplatzes erhöht werden. Insofern werden sie als ausnahmsweise zulässig festgesetzt mit der Einschränkung, dass diese Nutzung nur im Erdgeschoss stattfinden darf. Zusätzlich ist der Vertrieb von zentrenrelevanten Sortimenten, aufgrund des angrenzenden Fachmarktzentrams, entsprechend der Braunschweiger Liste ausgeschlossen.

Um ggf. einer später erforderlich werdenden Wohnung für z. B. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal keine entgegenstehende Festsetzung zu treffen, wurden diese in die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen. Hier wird ein schalltechnischer Einzelnachweis zu führen sein, damit gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Hierbei ist insbesondere auf die Nachtzeit abzustellen, da insbesondere in diesem Bemessungszeitraum der Bahnbetrieb zu einer Überschreitung der Werte führt.

Dagegen wurden Lagerhäuser und Lager sowie ~~die~~ Tankstellen, die per se stark emittierend sind, ausgeschlossen. Unter dem Begriff der Tankstellen sind nicht Auflade-Stationen für Elektrofahrzeuge zu verstehen, die als reine Ladestationen an einzelnen Stellplätzen errichtet werden. Nutzungen, die einen generellen Betrieb in die Nachtstunden hinein ausüben oder durch Zu- und Abfahrtsverkehre der Besucher in den Nachtstunden Emissionen erzeugen können, wurden mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften aus dem Nutzungskatalog des Gewerbegebietes herausgenommen.

5.1.2 Sondergebiet „Einzelhandel“

Aufgrund des Planungszieles, im straßenabgewandten Bereich ein Fachmarktzentrum zu entwickeln, erhält das Plangebiet in dem vom Berliner Platz abgesetzten Teil die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11BauNVO.

Als weitere Nutzung sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe im Sondergebiet zulässig.

Die Sortimente und Verkaufsflächen sind in dem Fachmarktzentrum konkret mit Obergrenzen gemäß dem GFK-Gutachten und der ~~noch zu beschließenden~~ beschlossenen Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt weiter ausgearbeitet und festgesetzt worden.

Im Gebiet des Fachmarktzentums ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 12.700 m² zulässig. Das Selbstbedienungswarenhaus bildet mit insgesamt 9.500 m² VK, die sich aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden Shops ~~zusammensetzt~~ zusammensetzen, den größten Bereich. Hier sind als Hauptsortiment zwei Warengruppen zulässig, einerseits „Lebensmittel und Getränke“ mit max. 4.750 m² VK und andererseits „Drogerieartikel“ mit max. 1.000 m² VK.

Allein mit dem Ankermieter, dem Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und Getränke, wird die Vorgabe, dass die VK für das Hauptsortiment 50 % der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses betragen muss, eingehalten. Die zulässigen Nebensortimente - in acht Warengruppen gefasst - dürfen gemäß Zentrenkonzept nur 6 % der VK des SB-Warenhauses betragen, damit ist eine Größe von 570 m² VK je Warengruppe zulässig.

Als Besonderheit wird noch eine VK für saisonale wechselnde Artikel, also ein temporär wechselndes Sortiment, mit 500 m² VK zugelassen. Als saisonale Ware sind dort Angebote angedacht, wie z. B. „Living House“-Artikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Autozubehör und -pflege, Camping- und Partybedarf, Grillzubehör, Heimwerkerartikel und Kleinmöbel sowie Pflanzen- und Gartenbedarf. Da die Fläche unterhalb der 6 % Obergrenze für Randsortimente liegt, ergibt sich hier kein Regelungsbedarf.

Neben dem SB-Warenhaus mit den zugehörigen kleineren Shops werden als weitere Mieter ein Fachmarkt für Spielwaren und Baby- bzw. Kinderartikel mit 2.000 m² VK zugelassen sowie ein Tierfachmarkt mit 800 m² VK und insgesamt 400 m² VK für Shops, die Artikel des periodischen Bedarfs anbieten. Hierfür sind eine Apotheke, ein Blumen- und ein Tabakwarenladen vorgesehen.

Um die Attraktivität des neu entstehenden BraWoParks zu steigern, sind sowohl ausnahmsweise im Gewerbegebiet als auch allgemein im Sondergebiet Flächen für Gastronomie zulässig.

Im Fachmarktzentrum wird diese im südlichen Flügel mit vorgelagerten Außenflächen entstehen. Diesen Flächen gegenüber liegt der Kopfbau des Business Centers 3, der hier ebenfalls Gastronomie mit Außensitzflächen vorsieht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Fast im gesamten Baugebiet wird aufgrund des hochverdichteten zentralen Stadtbereichs eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Diese entspricht auch der bisher vorgefundenen Versiegelung. Nur die zwei Hochhaustürme im Gewerbegebiet 2 werden mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt,

da die Baugrenzen eng an die geplante bzw. bestehende Bebauung angepasst sind und die Türme in einen baulichen Kontext eingebunden sind, der vollständig versiegelt ist. Die hohe Ausnutzung der GRZ entlang der städtebaulichen Kante des Berliner Platzes mit 0,9 bis 1,0 kommt der hohen Nachfrage an städtebaulich gut integrierten Büroflächen nach, die einerseits in das innerstädtische ÖPNV-System eingebunden, andererseits auch in direkter Nachbarschaft zu dem regionalen und überregionalen ÖPNV-Systemen gelegen sind. Das Fachmarktzentrum im Verflechtungsbereich zwischen Bahnhof und dem einwohnerstarken östlichen Ringgebiet ergänzt die vorhandene Nutzung und trägt zur Attraktivitätssteigerung des Bahnhofumfeldes bei. Da es sich hier um eine Planung im innerstädtischen Kontext und die Revitalisierung brachgefallener Flächen handelt, wurde eine Ausnutzung im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhen erfolgt als Höhen über Normal Null (ü. NN.). Die mittlere Geländeoberfläche im Gebiet liegt bei ca. 79,5 m ü. NN. Da der neu geplante Turm sich an der Höhenentwicklung des bestehenden Turms im Business Center 1 orientiert, sind beide Türme (GE 2) mit der gleichen maximalen Höhe über Normal Null festgesetzt, die eine Höhenentwicklung von 73,0 m über Gelände ermöglichen. Die flachen Gebäudeflügel des Bestandes wie auch das daran anschließende Business Center 3 entwickeln eine Höhe von max. 20 m. Die 20 m sind auch als Höhe für den flacheren Gebäudeteil des Business Centers 2 festgesetzt, so dass das gesamte der Straße zugewandte Ensemble eine einheitliche Höhenentwicklung hat. Das dahinter liegende Fachmarktzentrum liegt in seiner Höhenentwicklung in einem ähnlichen Bereich. Hier ist die Höhe entsprechend auf max. 15,0 m begrenzt. Allerdings wird mit der Festsetzung für einen Aufbau der über eine Grundfläche von 150 m² eine Höhenentwicklung von 28,0 m über Gelände haben darf, die Möglichkeit der Errichtung eines Bauteils mit Fernwirkung eröffnet.

Überschreitungen durch technische Aufbauten um 3,0 m sind ausnahmsweise zulässig, ebenso die Überschreitung durch die bestehende Antennenanlage auf dem Business Center 1 mit max. 9,0 m. Damit die technischen Aufbauten in der Ansicht nicht in Erscheinung treten, wurden Regelungen über einen Mindestabstand zur Dachkante und die ausnutzbare Dachfläche getroffen.

Um die Aufstellung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien durch die getroffenen Festsetzungen nicht einzuschränken, wurde diesbezüglich eine Ausnahme formuliert. Dabei dürfen die Sonnenenergieanlagen vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum resp. den Gleisanlagen der Deutschen Bahn nicht in Erscheinung treten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen umfahren mit kleinen Spielräumen die vorgesehenen Hauptbaukörper. Erschließungsstraßen, Stellplätze etc. liegen hauptsächlich außerhalb der Baugrenzen auf den Bauflächen, werden aber bei der GRZ mit berücksichtigt, da sie nicht unerhebliche Flächen zur Versiegelung beanspruchen. Die Anordnung der Baukörper ist bereits durch die aus dem Vorhabenplan resultierende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Insofern wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Der bestehende Turm des Business Centers 1 formuliert durch seine Form als gleichschenkliges Dreieck sowohl die raumbildende Kante zum Berliner Platz als auch zum Bahnhofsvorplatz. Architektonisch verstärkt wird dieses durch die Höhenentwicklung. Beides bewirkt eine räumliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes. Die niedrigeren Bestandsgebäude folgen der Kubatur des Turms. Sie vervollständigen damit die Ausbildung der Platz- und Straßenraumkante und geben die Ausrichtung auch für die neu geplanten Gebäude vor.

Der Turm des Business Centers 2, der die Wirkung des ersten Turms verstärken soll, fügt sich in seiner Ausrichtung in das Gesamtensemble ein. Er vervollständigt einerseits die Raumkante bis in den Kreuzungsbereich vor der Stadthalle, andererseits entwickelt er Signalwirkung für den neu entstehenden BraWoPark über das gesamte Areal hinaus. Um dieses zu gewährleisten, wird die Südseite des neuen Turms mit einer Baulinie in der beabsichtigten städtebaulichen Struktur festgelegt.

5.4 Gedenkstätte

Im Plangebiet befand sich das KZ-Außenlager Schillstraße. An diese Zeit erinnert seit dem Jahr 2000 das „offene Archiv“ als „Gedenkstätte KZ-Außenlager Braunschweig Schillstraße“ im Invalidenhaus sowie an der vorhandenen Mauer angebrachte Tafeln. Zusätzlich waren an einem der Postgebäude die Leuchtbuchstaben „Die Zukunft hat eine lange Vergangenheit“ zur Erinnerung angebracht. Den Sachverhalt greift der Vorhabenplan auf. In direkter Nähe zur südlichen Mauer der Einfassung des Bereiches der Schill-Gedenkstätte wird eine Sichtbetonscheibe mit einer Länge von 10,0 m und einer Höhe von 4,0 m aufgestellt.

An der Scheibe werden die neuen Leuchtbuchstaben unter Beibehaltung des Schriftzuges montiert. Um den Schriftzug aus dem Bereich der Schill-Gedenkstätte sichtbar zu halten, wird die Grüngestaltung im Vorhabengebiet in dieser Sichtachse entsprechend flachwüchsig gestaltet. In dem relevanten Bereich bildet die Mauerkrone die Obergrenze für die Pflanzenentwicklung. Zusätzlich wird eine Fläche im Vorhabensbereich zur Verfügung gestellt, um mit einer technisch zeitgemäßen Informationsquelle auf das ~~wird südöstlich der Mauer die Dreiecksfläche im Vorhabengebiet befestigt und für eine Installation zu dem ehemaligen KZ-Außenlager zur Verfügung gestellt~~ hinzuweisen. Hierzu wird ein Durchlass zum Bereich der Schill-Gedenkstätte in der östlichen Mauer hergestellt. Diese Maßnahme ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans BraWoPark. Der Projektinvestor ~~betreibt~~ hat hierzu eine separate Abstimmung mit dem städtischen Kulturinstitut und den weiteren Beteiligten geführt. ~~der Vertretung der Künstlerin.~~

5.5 Stellplätze

Für das Vorhaben werden auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden, im Vorfeld des Fachmarktcenters und auf zwei Ebenen über dem Fachmarktzentrum Stellplätze angeordnet.

Insgesamt werden rd. 1.900 Stellplätze für das gesamte Projekt ausgewiesen. Im 1. OG des Parkdecks sind rd. 580 Stellplätze und im 2. OG rd. 680 Stellplätze vorgesehen, rd. 635 werden als ebenerdige Stellplätze auf den Freiflächen angeordnet. Die Stellplätze des 1. OG unterteilen sich in rd. 450 für das Fachmarktzentrum und rd. 130 für die Büronutzung. Das 2. OG steht ausschließlich für die Büronutzung und für das am Berliner Platz neu geplante Hotel zur Verfügung. Von den ebenerdigen Stellplätzen werden rd. 450 vom Fachmarktzentrum und 160 von den Nutzern des Gewerbegebietes in Anspruch genommen. Zusätzlich entstehen noch einmal rd. 25 frei zugängliche Stellplätze. Diese werden für die im Bereich der Schillstraße und des Berliner Platzes entfallenden Stellplätze errichtet.

Die Zufahrt zu den Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen wird über Zufahrtsbeschränkungsanlagen (Schranken, Poller etc.) geregelt und so die Gebiete voneinander verkehrlich konsequent getrennt. Gleichzeitig ist die Durchlässigkeit und sichere Führung für Fußgänger und Radfahrer zum und über das Gelände des BraWoParks erfolgt.

Die Erschließung der Parkdecks für Besucher des Fachmarktzentums erfolgt über die nördliche Zufahrtsrampe über die Stellplatzflächen des Fachmarktzentums. Die Verkehre fahren über die Zufahrt an dem Berliner Platz und der Schillstraße auf das Gelände und verlassen es über die Abfahrt an der Schillstraße.

Die südliche Zufahrtsrampe ~~des~~ der Parkdecks ist den Gewerbegebietsnutzungen und dem am Berliner Platz neu geplanten Hotel vorbehalten. Die Anfahrt hierzu erfolgt über die bestehende Zufahrt Berliner Platz auf der Höhe der Poststellplätze. Über diese Zufahrt sowie die gemeinsame Zufahrt mit dem Fachmarktzentrum sind die ebenerdigen Stellplätze des Gewerbegebietes anfahrbar.

Für das Fachmarktzentrum wird im Bereich der Stellplätze noch die Errichtung von Sammelstellen für Einkaufswagen erforderlich. Diese werden abschließend von dem Betreiber festgelegt, so dass sich die Stellplatzanzahl dementsprechend verringern kann.

Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass Elektroladestationen an den Stellplätzen im Zuge der Nutzung neuer Antriebsstoffe für PKW errichtet werden können, ohne dass diese der Art der festgesetzten Nutzung entgegenstehen werden.

Entlang der Westseite der Vermittlungsstelle der Telekom Rietschelstraße 5, die außerhalb des Plangeltungsbereichs an der Einmündung der Rietschelstraße von der Schillstraße gelegen ist, besteht die Notwendigkeit einer Anfahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen.

Diese ist bereits über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Insofern erfolgt keine gesonderte Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes an dieser Stelle im Plangebiet. Der Vorhabenplan berücksichtigt diese Tatsache, indem dort bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze angeordnet werden. Im Bedarfsfall werden diese gesperrt, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der BraWoPark ist sehr gut durch das Netz des ÖPNV und durch seine Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof erschlossen. Neben zahlreichen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnlinien bildet der Bahnhofsbereich neben der Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG auch eine Haltestelle für Überlandbusverbindungen.

5.6.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Plangebiet wird über drei Zufahrten an das öffentliche Straßensystem angeschlossen. Es handelt sich hierbei um den Knotenpunkt Berliner Platz-Hauptpost, die Anbindung an den Berliner Platz südlich des Knotens Berliner Platz - Leonhardplatz und die Zufahrt von der Schillstraße.

Die Zu- und Abfahrten für die Nutzer des Gewerbegebietes erfolgen ausschließlich vom Berliner Platz. Das Sondergebiet Einzelhandel wird über die nördliche Einfahrt am Berliner Platz und über die Ein- und Ausfahrt an der Schillstraße erschlossen.

Um auszuschließen, dass eine Erschließung des Plangebietes auch zukünftig nicht mehr von der Rietschel- und Mentestraße erfolgt, wurde entlang der direkt an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Eine Ausfahrt für das Fachmarktzentrum in Richtung Berliner Platz ist nach Aussage des Verkehrsgutachters aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Berliner Platz - Leonhardplatz nicht möglich.

Ebenso wie die Anliefer- und Entsorgungsverkehre des Fachmarktzentrums verlassen auch die Kunden des Sondergebietes das Gelände ausschließlich über ~~die~~ die Anbindung an die Schillstraße.

Die Erschließung für die Nutzer des Business Centers 2 erfolgt gleichfalls über die gemeinsame Zufahrt mit dem Fachmarktzentrum vom nördlichen Berliner Platz. Die Verkehre werden in Folge auf dem Grundstück getrennt. Für die Nutzer des Business Centers 2 dient die Zufahrt gleichzeitig als Ausfahrt.

Der überwiegende Teil der Verkehre des Gewerbegebietes wird südlich des Areals über den bestehenden Knotenpunkt Berliner Platz - Hauptpost auf das Gelände geleitet, um in der Folge entweder das Parkdeck oberhalb des Fachmarktzentrums oder die Parkplätze auf den Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude anfahren zu können. Diese Anbindung dient auch gleichzeitig dem abfließenden Verkehr.

Es findet somit eine deutliche Trennung der Kundenverkehre des Fachmarktzentrums und der gewerblichen Nutzung statt.

Im Bestand erweist sich das bestehende Straßennetz im näheren Umfeld als leistungsfähig. Einzig der Knotenpunkt Helmstedter Straße – Schillstraße

kann die bereits heute vorherrschenden Verkehre nicht leistungsfähig abwickeln. Maßgebend ist hierbei der Linksabbieger aus der Schillstraße in die Helmstedter Straße.

Um die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßensystem sicherstellen zu können, werden in der Schillstraße ein Linksein- und Linksausbieger und im Bereich des Berliner Platzes ein Rechtseinbieger erforderlich.

Im Rahmen der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes wurde eine „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des geplanten BraWoParks auf dem ehemaligen Postareal in Braunschweig“ von WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung erstellt. Das Gutachten ermittelt Quell- und Zielverkehre an Wochentagen von insgesamt rd. 7.600 Kfz-Fahrten pro Tag für das Planvorhaben. Diese unterteilen sich in rd. 5.350 Kfz-Fahrten ausgelöst durch das Fachmarktzentrum, rd. 2.000 Kfz-Fahrten durch die gewerbliche Nutzung und rd. 250 Kfz-Fahrten durch das außerhalb des Geltungsbereiches projektierte Hotel. Im Weiteren wird die Verteilung der Ziel- und Quellverkehre der jeweiligen Nutzungen analysiert.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Braunschweig sieht vor, langfristig den Verkehr im Bereich Leonhardstraße – Helmstedter Straße – Schillstraße neu zu ordnen. Ziel ist es, den Knotenpunkt Helmstedter Straße – Leonhardstraße und die Helmstedter Straße im Bereich Marienstift – Leonhardstraße zu entlasten. Im letztgenannten Bereich wird zusätzlich die Verlegung der Straßenbahntrasse erfolgen.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme steht noch nicht abschließend fest. Da die Entlastung der Helmstedter Straße Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes ist, wird die Planung in die verkehrs- und schalltechnische Betrachtung eingestellt, zur Vermeidung eines Abwägungsausfalls.

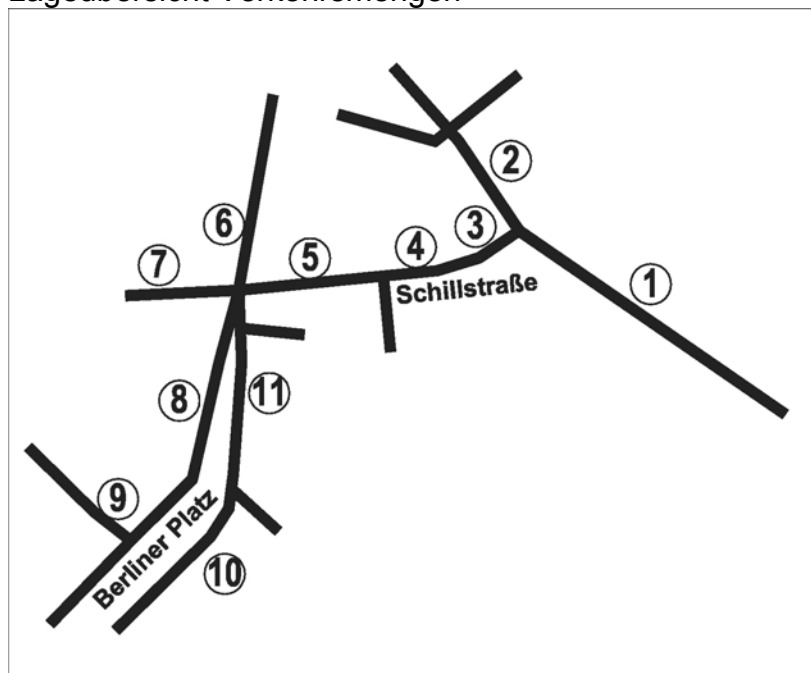
Insofern berücksichtigt das Verkehrsgutachten zwei Planfälle:

- BraWoPark ohne städtische Verkehrsverlagerung (Planfall P1*)
- BraWoPark mit städtischer Verkehrsverlagerung (Planfall P1)

Dabei wurde in beiden Fällen die Verkehrsbelastung auf den Prognose-Nullfall 2020, resultierend aus den Verkehrsmengen des derzeitigen Ist-Zustandes, abgestellt.

Die Gegenüberstellung des Prognose-Nullfalls mit den beiden Planfällen verdeutlicht die Änderung der Verkehrsmengen in den jeweiligen Abschnitten:

Lageübersicht Verkehrsmengen



Abschnitt	Lage	Prognose	Planfall	Planfall
		Nullfall	P1*	P1
		WTV 2020	WTV 2020	WTV 2020
		[Kfz/ 24 h]	[Kfz/ 24 h]	[Kfz/ 24 h]
1	Helmstedter Straße südöstlich Einmündung Schillstraße	19.820	20.660	21.060
2	Helmstedter Straße zwischen Schillstraße und Georg-Westermann-Allee	15.980	15.990	7.410
3	Schillstraße zwischen Helmstedter Straße und Kapellenstraße	6.870	7.970	16.180
4	Schillstraße zwischen Kapellenstraße und Rietschelstraße	7.300	8.400	16.560
5	Schillstraße zwischen Leonhardplatz und Rietschelstraße	7.660	10.630	18.520
6	Leonhardplatz nördlich Kreuzung Berliner Platz / Ottmerstraße	28.810	30.900	37.310
7	Ottmerstraße westlich Kreuzung Berliner Platz / Ottmerstraße	9.900	10.570	11.340
8	nördlicher Berliner Platz, Höhe Viewegs Garten (Ri. Süd)	12.050	12.970	12.780
9	südlicher Berliner Platz, nördlich Einmündung Kurt-Schumacher-Straße (Ri. Süd)	12.180	13.160	12.780
10	südlicher Berliner Platz, nördlich Einmündung Kurt-Schumacher-Straße (Ri. Nord)	12.600	14.350	13.780
11	nördlicher Berliner Platz, Höhe Viewegs Garten (Ri. Nord)	12.440	14.140	13.750

WTV = durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge

a) Realisierung des BraWoParks ohne städtische Verkehrsverlagerung
(Planfall P1*)

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kommt das Gutachten zu folgender Aussage:

- Die stärksten Veränderungen durch die Realisierung des BraWoParks zeigen sich auf der Schillstraße im Abschnitt zwischen dem Berliner Platz und der Zufahrt Schillstraße zum Fachmarktzentrum. Die Verkehrsbelastungen steigen in diesem Abschnitt von 7.660 Kfz/Tag auf 10.630 Kfz/Tag (rd. 3.000 Kfz-Fahrten/Tag zusätzlich) an.
- Östlich der Zufahrt Schillstraße steigen die Belastungen auf der Schillstraße von 7.300 Kfz/Tag auf insgesamt 8.400 Kfz/Tag (1.100 Kfz-Fahrten/Tag zusätzlich) an.
- Die Belastungen im Querschnitt Berliner Platz steigen um rd. 2.600 Kfz-Fahrten/Tag an, auf dem Abschnitt Leonhardplatz um rd. 2.100 Kfz-Fahrten/Tag. Aufgrund der hohen Grundbelastung auf diesen Straßen liegen die Zunahmen durch den Verkehr des BraWoParks hier prozentual lediglich zwischen 5 und 10 %.
- Über die bestehende Zufahrt Berliner Platz werden zu den bereits heute bestehenden Verkehren zum Parkplatz des Hauptbahnhofes zusätzlich die Beschäftigten- und Kundenverkehre des BraWoParks abgewickelt. Die zukünftigen Gesamtbelastungen im Querschnitt der Zufahrt betragen somit rd. 5.000 Kfz/Tag, wovon rd. 1.850 Kfz-Fahrten/Tag durch den BraWoPark verursacht werden.

Um das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Planbereich abwickeln zu können, wird eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- Zur Abwicklung des durch den BraWoPark verursachten Verkehrs ist eine Verlängerung des zweispurigen Ausbaus der Schillstraße in Fahrtrichtung Westen von der Rietschelstraße bis zum Verflechtungsbereich vor dem Knotenpunkt Berliner Platz - Leonhardplatz sowie die Ausgestaltung der Zufahrten am Berliner Platz und der Schillstraße notwendig.
 - Einrichtung einer Linksabbiegespur von der Schillstraße von Osten kommend in die Zufahrt zum Vorhabenbereich
 - Zweispurige Ausfahrt aus dem Fachmarktzentrum und Ermöglichung des geschützten Linksausbiegens durch eine Mittelinsel
 - Berücksichtigung der erforderlichen Abbiegeradien und Fahrstreifenbreiten für den Lieferverkehr zum Fachmarktzentrum im Bereich der Zufahrt Schillstraße, auch für große-Lkw- LKW (Lastzüge)
 - Einrichtung einer kurzen Verzögerungsspur zum Ausfädeln in die Zufahrt am Berliner Platz südlich der Schill-Gedenkstätte
- Anpassung der Lichtsignalsteuerung an die zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme.

Aufgrund der zusätzlich erforderlichen Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in der Schillstraße unmittelbar westlich der Rietschelstraße wird das Linksausbiegen aus der Rietschelstraße in Richtung Innenstadt unterbunden. Aus der Rietschelstraße wird zukünftig nur das Rechtsausbiegen in Richtung Helmstedter Straße erlaubt sein. Insofern wird die Umorganisation von Rietschel- und Mentestraße als Einbahnstraßen erforderlich, wobei der Verkehr zukünftig über die Rietschelstraße aus beiden Richtungen ein- und über die Mentestraße in beide Richtungen ausfahren kann.

b) Realisierung des BraWoParks mit zusätzlicher städtischer Verkehrsverlagerung (Planfall P1)

Um die Entlastung der Helmstedter Straße zu erreichen, wird die Änderung der Verkehrsführung im Knoten Helmstedter Straße/Schillstraße erforderlich. Für den Ausbau des Knotenpunktes ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage sowie zusätzlicher Fahrstreifen für die Abbiegebeziehungen in und aus der Schillstraße vorzusehen. Es erfolgt eine Bündelung der Verkehre in der Schillstraße.

Unter Einstellung der geplanten Verkehrsneuordnung in die Betrachtung kommt das Gutachten für die zusätzlichen Verkehre incl. des BraWoParks (Prognosefall 2020) zu folgender Aussage:

- Die stärksten Veränderungen zeigen sich auf der Schillstraße im Abschnitt zwischen dem Berliner Platz und der Zufahrt Schillstraße zum Fachmarktzentrum. Die Verkehrsbelastungen steigen in diesem Abschnitt von 7.660 Kfz/Tag auf rd. 18.520 Kfz/Tag an.
- Östlich der Zufahrt Schillstraße steigen die Belastungen auf der Schillstraße von 7.300 Kfz/Tag auf insgesamt rd. 16.560 Kfz/Tag an.
- Die Belastungen im Querschnitt Berliner Platz steigen um rd. 1.900 Kfz-Fahrten/Tag an, auf dem Abschnitt Leonhardplatz um rd. 8.500 Kfz-Fahrten/Tag.
- Über die bestehende Zufahrt Berliner Platz werden zu den bereits heute bestehenden Verkehren zum Parkplatz des Hauptbahnhofes zusätzlich die Beschäftigten- und Kundenverkehre des BraWoParks abgewickelt. Die zukünftigen Gesamtbelastungen im Querschnitt der Zufahrt betragen somit rd. 5.000 Kfz/Tag, wovon rd. 1.850 Kfz-Fahrten/Tag durch den BraWoPark verursacht werden.

Die aus dem Planvorhaben erzeugten Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen sind bei der Betrachtung näherungsweise konstant mit denen des Planfalls P1*.

Das Gutachten definiert folgende erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der städtischen Verkehrsverlagerung von der Helmstedter Straße auf die Schillstraße:

- Umbau des Knotens Helmstedter Straße – Schillstraße mit Entlastung der Helmstedter Straße über die Schillstraße analog zur Planung der Stadt Braunschweig

- Einrichtung eines weiteren Rechtsabbiegefahrstreifens aus der Schillstraße (ggf. durch Ummarkierung der vorhandenen Verkehrsfläche) nach Norden am Knoten Berliner Platz – Leonhardplatz – Schillstraße – Ottmerstraße
- Anpassung der Lichtsignalsteuerungen an die zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme.

Die Maßnahmen gewähren auch weiterhin eine Abwicklung der Verkehre aus dem Vorhabengebiet. Auch mit Realisierung der geplanten Entlastung der Helmstedter Straße ist die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes für die aus dem Vorhaben resultierenden Verkehre gegeben. Die innere Erschließung des Plangebietes ist in dem Vorhabenplan wieder gegeben.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Die Fuß- und Radverkehrswege sind am Berliner Platz gut ausgebaut, an der Schillstraße entsprechen sie nicht heutigen Standards.

Um das Planvorhaben in das städtebauliche Umfeld des Hauptbahnhofes einzugliedern, wurde der „Rahmenplan Braunschweiger Hauptbahnhof und Umfeld“ im Jahr 2011 erstellt.

Die Planung sieht für Fußgänger und Radfahrer die Entwicklung einer quartiersübergreifenden Netzergänzung zwischen der Innenstadt und den südlichen Stadtteilen vor.

Von hoher Bedeutung ist die Herstellung einer für Fahrradfahrer nutzbaren Verbindung zwischen dem nördlichen Bahnhofplatz und der Ackerstraße. Hierzu ist eine Querung des Gleisfeldes der Deutschen Bahn AG erforderlich.

Nordöstlich des Hauptbahnhofes besteht der sogenannte Pakettunnel, der eine Anlieferung der Postsendungen und Pakete getrennt von den Reisenden über ein Rampensystem auf die Bahnsteige ermöglichte.

Der Tunnel ist in seiner Nutzung aufgegeben. Hier besteht die Überlegung, im Rahmen des Vernetzungskonzeptes des Ringgleisweges den Tunnel für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen. Die Durchgängigkeit des Tunnels unter dem südöstlichen Gleis ist noch herzustellen.

Von dem Ausgang des Tunnels im Bahnhofsbereich sind die Radfahrer zielgerichtet zu führen. Hierzu zählt die Verteilung und Anbindung an das bestehende Netz, die Erschließung des Vorhabensbereiches und die Neuschaffung von Trassen. Zu letztgenannter zählt der „Postgleisweg“, der eine Anbindung von dem Pakettunnel über die Gleisanlagen bis zum Brodweg schaffen soll.

Die Führung des Weges zwischen den Gleisanlagen und dem Vorhabensbereich wurde aufgrund der ~~erforderlichen Sicherung einerseits zu den im Betrieb befindlichen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG~~ fehlenden Flächenverfügbarkeit und dem damit nicht mehr realisierbaren direkten Anschluss des Postgleisweges an den Pakettunnel aufgegeben, ~~andererseits der erforderlichen Sicherung der Böschung zum Fachmarktzentrum~~ zugunsten eines Anschlusses ~~über die entlang der durch die~~ vorhandenen Wohngebiete ~~aufgegeben~~. Der Bebauungsplan ermöglicht textlich die Anbindung von der

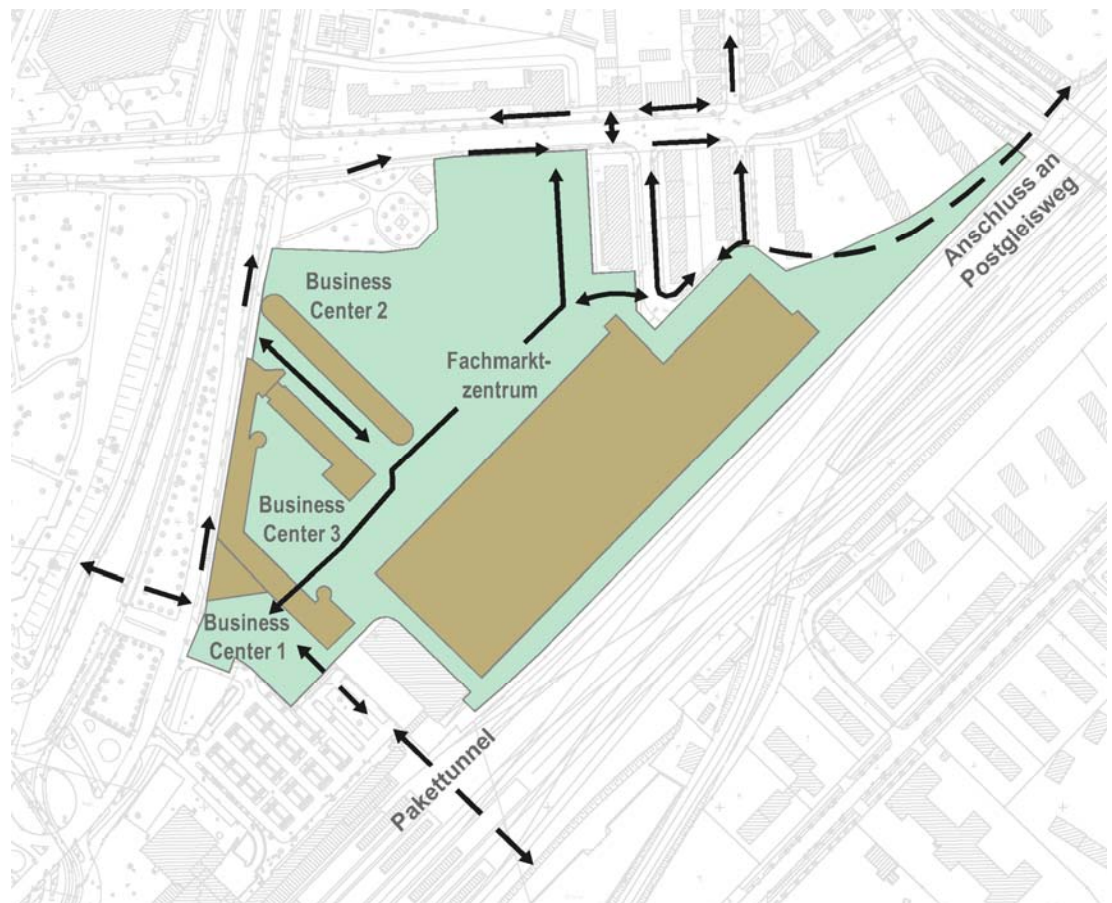
Rietschel- bzw. Mentestraße über den nordöstlichen Vorhabenbereich an den zukünftigen Ringgleisweg in Richtung Prinz-Albrecht-Park.

Der Pakettunnel sowie dessen unmittelbare Ausgangsbereich und der nördliche Parkplatz des Hauptbahnhofes sind im Besitz der Deutschen Bahn AG resp. einer ihrer Tochtergesellschaften der DB Services Immobilien GmbH.

Ein direkter Zugriff auf die Flächen ist derzeit nicht möglich. Zurzeit laufen Gespräche über den Pakettunnel und den Parkplatzbereich, um diese in das Gesamtkonzept einzufügen. Themen sind u.a. die Herstellung einer Wegeverbindung vom Hauptbahnhof (Nordausgang) zum Vorhabengebiet unter Berücksichtigung der städtischen Planungsabsichten.

Um die Verbindung in das östliche Ringgebiet sicherzustellen, besteht die Planung die Kapellenstraße als Fahrradstraße herzurichten.

Hinzuzufügende Wegebeziehungen für Radverkehr:



Für die Anbindung des Vorhabengebietes für Fußgänger und Radfahrer und für das Vorhabengebiet selber ergeben sich im Einzelnen folgende Ergänzungen der Wegebeziehungen:

- Im unmittelbaren Bereich der Rietschelstraße wird eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel über die Schillstraße für Fußgänger und Radfahrer

errichtet, um diese über die Kapellenstraße in das östliche Ringgebiet sicher zu leiten. Die Mittelinsel erhält eine Breite von mindestens 2,5 m.

- Der Radweg auf der Nordseite der Schillstraße wird zwischen Querungshilfe und Kapellenstraße im Zweirichtungsradverkehr geführt.
- Auch von der Mentestraße besteht der Anschluss an die Schillstraße und damit in das Fahrradwegenetz.
- Der südliche Fuß- und Radweg im Zu- und Abfahrtsbereich zum Fachmarktzentrum in der Schillstraße erhält zwischen den beiden Spuren des abfahrenden Verkehrs einen unterstützenden Schutzbereich, da mit dem aufgrund der überbreiten Ein-/Ausfahrt zeitweise mit Behinderungen für eine sichere Querung der Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird gerechnet werden muss.
- Herstellung einer eigenen Fuß- und Radwegeführung im und durch den Vorhabenbereich vom nördlichen Bahnhofplatz mit Ausgang Pakettunnel zur Schillstraße.
- Schaffung von ausreichend Fahrradstellplätzen.
- Grundsätzlich geprüft wurde eine direkte Verbindung des BraWoPark-Geländes an die Rietschelstraße. Diese Variante steht im Zusammenhang mit dem nicht realisierbaren direkten Anschluss des Postgleisweges an den Pakettunnel und hat einen Versatz der Lärmschutzwand als Durchlass zur Folge. Die entwickelte Alternative schafft im weiteren Verlauf den Anschluss an den geplanten östlichen Ringgleisweg.

Die Wegebeziehungen sind in der schematischen Darstellung zusammengestellt. Weitere Bereiche für Fußgänger und Radfahrer sowie Abstellbereiche sind dem Vorhabenplan zu entnehmen. Die Anbindung des Weges von der Rietschelstraße an den Ringgleisweg über das Vorhabengebiet ist textlich gesichert.

Die Errichtung einer Querungsmöglichkeit über den Berliner Platz im Bereich der ehem. Hauptpost wurde aus verkehrsgutachterlicher Sicht geprüft und unter Entfall des Autobriefkastens für machbar gehalten. Eine Errichtung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erfolgt nicht aufgrund des fehlenden Erfordernisses aus dem Planvorhaben heraus. ~~Der Verkehrsfluss bleibt bei Einrichtung derselben weiterhin gewährleistet. Einzig der Autobriefkasten am Berliner Platz muss entfallen. Der Entfall resp. ein neuer Standort wird noch geprüft.~~

Auf den Freiflächen werden nach jetziger Planung rd. 310 Fahrradstellplätze im Nahbereich der jeweiligen Eingangsbereiche oder der Nutzungen errichtet. Aufgrund des z. T. hohen Sicherheitsbedürfnisses einzelner Fahrräder werden zusätzlich rd. 60 Fahrradstellplätze für die Büronutzer in dem Parkdeck oberhalb des Fachmarktzentrums geschaffen. Die Zuwegung erfolgt über die geplanten Aufzugsanlagen. Insgesamt entstehen somit etwa 400 Fahrradstellplätze. Aufgrund der sehr guten Anbindung an die Bahn und den ÖPNV wird die Anzahl der Fahrradstellplätze in diesem speziellen Fall für ausreichend erachtet; eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung steht noch aus.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umbaumaßnahmen sind im Erschließungsplan zum Vorhabenplan zeichnerisch niedergelegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

5.6.4 Anlieferverkehre

Die Anlieferung für das Fachmarktzentrum erfolgt über die Schillstraße gemäß Vorhabenplan. Die Anlieferzone liegt im rückwärtigen Gebäudeteil, an der nordöstlichen Gebäudefassade sowie in dem zu den Gleiskörpern der Bahn ausgerichteten Bereich.

In der Ausführung wird durch verkehrsleitende Maßnahmen eine Umfahrung des Fachmarktzentrums unterbunden, um Anlieferverkehre über den nördlichen Bahnhofplatz zu vermeiden. Gleichzeitig wird im Plangebiet die Anlieferung für den rückwärtigen Bereich des zukünftigen InterCity-Hotels mit erfasst. Für diese erfolgt die Zu- und Abfahrt wie für die Business Center 1 und 3 über den nördlichen Bahnhofsvorplatz. Vor der südlichen Zufahrtsrampe der Parkdecks im Fachmarktzentrum biegt die Anlieferzufahrt ab, um das Hotel von hinten ebenerdig anzudienen. Die Anlieferzone des Hotels ist von der rückwärtigen Anlieferzone des Fachmarktzentrums und der Gastronomie baulich getrennt.

Nur im Katastrophenfall wird eine komplette Umfahrung für Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Die Anlieferung der Büronutzungen und Gastronomie im Gewerbegebiet erfolgt über die Zufahrten vom Berliner Platz. Die Hauptanlieferzonen sind im Vorhabenplan dargestellt.

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

Es wurde eine Freiflächenplanung mit integrierter abgestimmter Grünplanung erarbeitet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt. Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungsfestsetzungen entwickelt, die entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind.

Als Maßnahme werden im Nordosten des Plangebietes auf einer Fläche von rund 1.000 m² ein ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasen und im Übergangsbereich zu den Anpflanzungsfestsetzungen an den Böschungskanten eine Ruderalflur auf rund 500 m² angelegt. Innerhalb dieser Fläche sind die drei Bruthabitate des Steinschmätzers, die gleichzeitig als Winterquartier für die Zauneidechse dienen sollen, als Ausgleich anzulegen.

Am Südrand des Plangebietes wird zudem eine Fläche zur Anpflanzung von Gras- und Staudenflur mit anteiligen halbhohen Strauchgehölzen festgesetzt, die eine räumliche Fassung des Plangebietes zu den angrenzenden Bahnanlagen bewirkt. Die am Nordrand der Maßnahmenfläche festgesetzte Heckenpflanzung dient der Verbesserung des Landschaftsbildes im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung in der Mentestraße.

5.7.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung privater Begrünungsmaßnahmen, die gliedernd im Plangebiet wirken. Diese Begrünungen stellen im Zusammenhang mit den Anpflanzungsfestsetzungen einen wichtigen Beitrag zur angemessenen Durchgrünung und ortsbildgerechten Einbindung des Baugebietes dar. Da die Einzelflächen eher kleinteilig sind, wird im Rahmen des Freiflächenplanes darauf geachtet, dass, insbesondere im Bereich von Stellplätzen innerhalb des mit hohen Gebäudekomplexen bebauten Plangebietes, überwiegend großkronige Bäume anzupflanzen sind. Vorhandene Platzsituationen werden im Hinblick auf ihre Aufenthaltsqualitäten grünordnerisch gegliedert und gestaltet.

Eine Gliederung der vorhabenbezogenen Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen ist zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen notwendig und trägt zur Verkehrsberuhigung auf dem Gelände bei. Dabei wird im Rahmen der Freiflächenplanung besonderer Wert auf die Betonung von Einfahrtbereichen durch Baumtore und die Einfassung der Verkehrsflächen mit Großbäumen gelegt.

Auf den Böschungen zu den ehemaligen und bestehenden Bahnanlagen wurden Anpflanzungsfestsetzungen zur Einbindung in das gesamte gestalterische Grün getroffen. Um die Lärmschutzanlage im Übergangsbereich zu der Wohnbebauung einzugliedern, erfolgt eine Begrünung der Anlage.

Alle vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen mindern die Beeinträchtigung des Mikroklimas und des Boden- und Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung und bieten in begrenztem Umfang Lebensraum für angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Zur Gewährleistung einer möglichst zeitnahen gestalterischen Wirkung und der Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushalts sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des zu verwendenden Pflanzenmaterials sowie ein möglichst baldiger Ausführungszeitpunkt sicherzustellen. Hierzu enthält der Plan entsprechende textliche Festsetzungen.

5.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grundlagen

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dabei berücksichtigt das Gutachten für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse der Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der jeweiligen Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2020. Bei seiner Beurteilung unterscheidet das Schallschutzgutachten die unterschiedlichen Verkehrsbelastungen. So werden der Prognose-Nullfall mit BraWoPark (P1* Fall) und der Prognose-Nullfall mit städtischer Verkehrsverlagerung und BraWoPark (P1 Fall) dem Prognose-Nullfall gegenübergestellt. Für den Schienenverkehrslärm wurden die prognostizierten Verkehrsmengen 2025 in Ansatz gebracht.

Nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) sind die anlagenbedingten Geräusche

des Vorhabens auch einschließlich des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu prüfen.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff) eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV maßgebend, um überprüfen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Für Sondergebiete enthalten die Orientierungswerte einen Spielraum je nach Schutzbedürfnis. Da es sich bei dem geplanten Sondergebiet Einzelhandel nicht um ein schutzbedürftiges Sondergebiet handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) tags angesetzt werden. Ein Schutzanspruch nachts besteht aufgrund der Nutzungsstruktur für das SO und das GE nicht.

Der Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen reicht von den allgemeinen Wohngebieten (WA) in der Rietschelstraße/Mentestraße und im Bereich der Ackerstraße (südlich der Bahnanlagen) bis zum Mischgebiet (MI) auf der nördlichen Seite der Schillstraße. Das Marienstift an der Helmstedter Straße ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der näheren Zweckbestimmung „Krankenhaus“ gesichert.

Schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze) der Bebauung entlang der Schillstraße und der Seitenstraßen sind bei dem bestehenden Geschosswohnungsbau bis auf Balkone nicht vorhanden.

Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte				
Gebiet gem. BauNVO	18005 DIN Orientierungswerte Gewerbe u.ä.	TA-Lärm	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	Sanierungsgrenzwerte Verkehr
	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) ³⁾	55/40	59/49	70/60
§ 6 Mischgebiet (MI)	60/45 (50) ³⁾	60/45	64/54	72/62
§ 8 Gewerbegebiet (GE)	65/50 (55) ³⁾	65/50	69/59	75/65
§ 11 Sonstige Sondergebiete Einzelhandel	65/--	65/--	n.n.	n.n.
Krankenhäuser	45/35 ²⁾ (40) ³⁾	45/35 ²⁾	57/47	70/60

¹⁾ Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

²⁾ Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen.

³⁾ Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

1) Verkehrslärm

a) *Auswirkungen auf das Plangebiet:*

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm des Berliner Platzes als auch und den Schienenverkehrslärm des Gleisfeldes der Deutschen Bahn AG vorbelastet. Die Der maßgebliche Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags, werden in dem Beurteilungszeitraum tags für Gewerbegebiete bzw. das Sondergebiet wird am West-, Nord- und Südrand des Plangebietes mit überschritten Die Überschreitungen betragen 3 bis 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen betreffen somit die GE-Gebiete als auch das SO-Gebiet (Einzelhandel).

Im vorliegenden Fall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In Kenntnis des konkreten Vorhabens kann die schalltechnische Betrachtung insofern die jeweilige Lage der Baukörper in die Abwägungsüberlegung mit einstellen. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes kommt es tags an den dem Berliner Platz zugewandten Fassadenseiten des Business Centers 1 und 2 zu Überschreitungen von 3 dB(A), wobei das Business Center 1 bereits errichtet ist.

Grundsätzlich ist die abschirmende Wirkung der Gebäude zu berücksichtigen.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

- Der Verkehrslärm von Straße und Schiene ist vorhanden. Aufgrund der Lage des Planbereiches in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zum Wilhelminischen Ring ist die Verkehrsbelastung gegeben. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Durch die Art der baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen wird eine adäquate Nachnutzung ermöglicht.
- Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Zusätzlich ist aufgrund der Höhe der vorhandenen und geplanten Bebauung eine Abschirmwirkung über sämtliche Geschosse nicht zu erzielen.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ werden im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Die Belüftung von Büro- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Da jedoch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Baukörper und durch passive Lärmschutzmaßnahmen die Nutzung durch betriebsbedingtes Wohnen ermöglicht werden kann, lässt der Bebauungsplan dieses ausnahmsweise zu. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Einhaltung der relevanten Pegel nachzuweisen.

Da somit dann auch eine nächtliche schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet vorliegen würde, ist zur Ermittlung der relevanten Lärmpegelbereiche der maßgebliche Außenlärmpegel (gem. DIN 4109) für den Beurteilungszeitraum nachts zu ermitteln.

~~Dabei sind die Lärmpegelbereiche auf die Verkehrslärmemissionen in den Beurteilungszeitraum nachts zu beziehen.~~

b) Erschließungsverkehre:

Die Haupteerschließung der Büronutzung erfolgt über Zufahrten vom Berliner Platz. Für das Sondergebiet wurde im Vorfeld ebenfalls eine Erschließung aus dem Bereich des Berliner Platzes geprüft, um die Belastung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Schillstraße und im angrenzenden Bereich zu minimieren. Die südliche Zufahrt vom Berliner Platz ist nicht geeignet, die gesamten Verkehre abzuwickeln. Zusätzlich lassen der Trennungsgrundsatz der Verkehre sowie die Stellung der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen eine Erschließung des Fachmarktentrums von Süden nicht zu.

Die Anbindung des Fachmarktentrums südlich der Schill-Gedenkstätte ist durch den Bereich des Denkmals selbst, das bestehende Business Center 1 und das geplante Business Center 2 in der Lage eingeschränkt. Eine Ausfahrt für das Fachmarktzentrum in Richtung Berliner Platz ist aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Berliner Platz - Leonhardplatz nicht möglich. Die Möglichkeit einer Zufahrt für das Fachmarktzentrum an dieser Stelle zu errichten ist dagegen aufgegriffen und im Vorhabenplan umgesetzt. Eine Anbindung an die Rietschelstraße wurde aufgrund der angrenzenden Bebauung ausgeschlossen. Insofern wird die Hauptzu- und -abfahrt an der Schillstraße angesiedelt.

ba) Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen (Planfall P1 - nur BraWoPark)*

Die Errichtung des geplanten Linksabbiegers in der Schillstraße zur Anbindung des Planbereiches ist nach den VLärmSchR 97 als „erheblicher baulicher Eingriff“ zu bewerten. Insofern ist gemäß der sechzehnten Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) für die betroffene Nachbarbebauung zu prüfen, ob die Baumaßnahme einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslöst. Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass Lärmpegelerhöhungen von max. 1,4 dB(A) im unmittelbaren Einwirkungsbereich auf-

treten. Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte werden sowohl tags als auch nachts durchgehend eingehalten.

Im weiteren Umfeld des Planvorhabens betragen die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel zwischen 0,1 und 0,3 dB(A) am Tage und in der Nachtzeit. Bei den ermittelten Pegeln handelt es sich um marginale Änderungen von < 1 dB(A). Darüber hinaus werden die relevanten Bezugspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgehend unterschritten. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verkehrslärminderung sowie Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

bb) Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen (Planfall P1 – städtische Verkehrsverlagerung und BraWoPark)

Von städtischer Seite besteht die Planungsabsicht, entsprechend der Aussagen des Verkehrsentwicklungsplans die Verkehre im Bereich der Helmstedter Straße, Schillstraße und Leonhardstraße neu zu ordnen. Hierzu laufen zur Zeit noch rechtliche Prüfungen, die noch nicht abgeschlossen sind. Um keinen Abwägungsausfall zu produzieren, wurden ~~Zusätzlich zu-~~ zusätzlich wurden die Auswirkungen des Vorhabens unter den geänderten Rahmenbedingungen betrachtet. ~~Der~~ Da dieser Planfall (P1) nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, wurde er in einem separaten im Schallgutachten untersucht.

In Unkenntnis der abschließenden Ausbauplanung geht das Schallgutachten von den bestehenden Straßenrändern und einer Lichtsignalsteuerung des Knotenpunktes Schillstraße / Helmstedter Straße sowie einem „erheblichen baulichen Eingriff“ auf der gesamten Länge der Schillstraße aus.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für die Verkehre in den am stärksten betroffenen Immissionsorten (Helmstedter Straße 129 und 36 A sowie Schillstraße 10 und 11) eine Erhöhung der Pegel um bis zu 8,4 dB(A). Unter den oben genannten Rahmenbedingungen ermittelt das Schallgutachten die Fassaden, für die dem Grunde nach ein Anspruch auf passiven Lärmschutz festgestellt wurde. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich folgende Übersicht:

- Helmstedter Straße 36A, 129
- Schillstraße 1-8, 10-12, 14A, 15, 16, 18, 19
- Mentestraße 2, 3
- Rietschelstraße 1, 2, 5
- Leonhardplatz 12

Da aufgrund der Siedlungsstrukturen wirksame Pegelminderungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind, werden voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Der Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen besteht unmittelbar und ist vom Straßenbaulastträger sicherzustellen. Sollte es zu einer Entlastung der Helmstedter Straße kommen, ~~sind~~ ist die Straßenplanung sowie das darauf basierende Schallgutachten zu präzisieren. Dieses Verfahren findet außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens statt.

2) Gewerbelärm:

Das Vorliegen von gewerblicher Vorbelastung wurde geprüft. Im Ergebnis kommt das Schallgutachten zu der Aussage, dass eine Vorbelastung des

Bereiches Rietschelstraße/ Mentestraße durch den prägenden Gewerbebetrieb südlich der Ackerstraße nicht vorliegt.

~~Für das Wohngebiet Rietschelstraße/ Mentestraße wird unter Einbeziehung des Verteilzentrums der Telekom der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes festgelegt. Dieses ist vor allem begründet mit der vorhandenen Nachbarschaft zu dem ehemaligen Postareal und der Vorbelastung durch die Verkehre der Bahnanlage und aus dem angrenzenden Straßensystem.~~

Unter Berücksichtigung des Vorhabens kommt das Schallschutzgutachten zu der Aussage, dass bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung der Rietschel- und der Mentestraße sowohl tags wie auch nachts überschritten werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte setzt der Bebauungsplan entlang der Zufahrtsstraße an der Flurstücksgrenze zur Rietschelstraße eine Lärmschutzwand fest. Zusätzlich werden weitere Maßnahmen an der der Rietschelstraße zugewandten Seite des Fachmarktzentrum erforderlich. Hierzu zählen neben der geschlossenen Fassade im Norden und des 1. OG des Parkdecks im Nordwesten auch die eingehausten Ladezonen incl. der Auflage, diese während des Ladevorgangs geschlossen zu halten.

Darüber hinaus werden lärmindernde Maßnahmen innerhalb der Parkebene 1. OG notwendig. Für das Parkdeck im 2. OG geht das Gutachten davon aus, dass Fahrverkehre nachts nicht stattfinden. Zusätzlich wird im Bereich der Rampe zu dem Parkdeck des Fachmarktzentrum eine Lärmschutzwand erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte an den relevanten Aufpunkten.

Die notwendigen Festsetzungen und Regelungen werden im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgehalten bzw. sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Für das Gebäude der Telekom im Übergangsbereich zur Rietschelstraße besteht aufgrund der derzeitigen Nutzungsfunktion als reines Technikgebäude kein Schutzanspruch. Um jedoch bei Änderung der Nutzung oder bei Abriss des Gebäudes den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an der Rietschelstraße auch weiterhin gewährleisten zu können, setzt der Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand bei Entfall oder Nutzungsänderung des Gebäudes fest. Darüber hinaus steigt die südlich angrenzende Lärmschutzwand dann auf einer Länge von mind. 48 m stufenweise auf eine Schirmhöhe von gesamt 4,00 m an.

5.9 Örtliche Bauvorschrift

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt mit seinem Vorhabenplan die gestalterische Zielstellung für Fassaden und Freiflächen. Um auch in Hinblick auf Werbeanlagen ein hochwertiges Stadtbild zu gewährleisten, wurde zusätzlich ein detailliertes, separates Werbekonzept erstellt, welches über den Durchführungsvertrag gesichert wird.

Die örtliche Bauvorschrift trifft in diesem Fall mit zusätzlich grundlegende Regelungen zu Dachneigungen, Einfriedungen und Werbeanlagen unter stadtgestalterischen Aspekten.

5.9.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz – Nordost“.

5.9.2 Dächer

Die städtebaulichen Raumkanten ergeben sich aus der maßstabsgebenden Bebauung der Umgebung. Dazu zählen die Stadthalle, das Business Center 1 und die umgebende Bebauung des denkmalgeschützten Hauptbahnhofbereiches, in die sich der BraWoPark eingliedert. Unter Berücksichtigung der Einfügung des Vorhabens in den Bestand und der Funktion der baulichen Anlagen sind für die Hauptgebäude Flachdächer festgesetzt.

5.9.3 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher wird Werbung an der Stätte der Leistung grundsätzlich zugelassen. Die Errichtung von Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung wird hingegen an für das Stadtgebiet empfindlichen Stellen eingeschränkt.

Bereits heute sind in dem Areal des Bahnhofvorplatzes viele unterschiedliche Arten von Werbeanlagen vorhanden, sodass vermeintlich nur noch durch besondere Größe, Höhe oder Gestaltung tatsächlich Aufmerksamkeit erregt werden kann. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Fernwirkung zu vermeiden, sind in dem Bebauungsplan AW 107 übergeordnete Regelungen getroffen worden. Weiterführende Regelungen wurden im parallel erarbeiteten Werbekonzept getroffen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen sollen nur als Beispiel dienen. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein. Gerade in diesem sehr unterschiedlich bebauten Gebiet, zudem im zum Bahnhof und zur Gedenkstätte Schillstraße, aber auch zur angrenzenden Wohnbebauung würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde neben der Wohnruhe auch die Verkehrssicherheit gefährdet.

Aus den gleichen Gründen sind akustische Werbeanlagen ausgeschlossen. Beleuchtete bzw. selbstleuchtende Werbungen müssen so gestaltet sein, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs und des Bahnbetriebes durch Blendung bzw. durch den Einsatz blinkender Anlagen oder Lauflichter erfolgt. Da Licht für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle spielt, sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden.

Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind.

Die unter künstlerischen Aspekten zu verstehende Installation auf dem Business Center 1 und die geplante Installation mit historischen Bezügen fallen nicht unter den Begriff der Werbeanlagen.

Um die Werbeanlagen an Gebäuden im Sinne einer Integration in das Fassadenbild eindeutiger zu regeln, werden störende über die Traufe des Bauteiles hinausgehende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.9.4 Einfriedungen

Um die neugewonnene Durchlässigkeit des Gebietes zu unterstreichen, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum unzulässig. Zur Sicherung notwendiger Maßnahmen, wie z.B. eine Zaunanlage zum Bahndamm, sind damit zulässige Einfriedungen. Sicht- sowie Windschutzanlagen im Bereich von Außenflächen der Restaurationsbetriebe können aufgrund der Vielgestaltigkeit und Vielfarbigkeit optisch die einheitliche Gestaltgebung des BraWoParks negativ beeinflussen. Daher soll auf diese Abgrenzung zum öffentlichen Raum bewusst verzichtet werden.

5.9.5 Ordnungswidrigkeiten

Auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Zuwiderhandlungen wird ausdrücklich hingewiesen, um deutlich zu machen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Örtlichen Bauvorschriften nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei späteren baulichen Veränderungen und Unterhaltungsmaßnahmen gelegt wird, damit die städtebaulich-gestalterische Ordnung auf Dauer gesichert werden kann.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) kann durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgen. Die BraWoPark GmbH plant auf dem Gelände die Strom- und Wärmeversorgung über die Errichtung einer Block-Heiz-Kraft-Werk-Anlage sicherzustellen.

Der Ver- und Versorgungsanschluss an die öffentlichen Netze für die Gebäude

- 1) Business Center 1 und Business Center 3
- 2) Business Center 2 (Hochhaus)
- 3) Fachmarktzentrum

wird über das jeweilige eigene Grundstück verlaufen.

5.10.1 Trinkwasseranschluss

Die Trinkwasserversorgung des Business Centers 1 und Business Center 3 erfolgt aus dem bestehenden Trinkwasseranschluss für das Business Center 1, der auch für die Erweiterung um den Gebäudeteil Business Center 3 ausreichend dimensioniert ist. Das Business Center 2 wird aus dem Trinkwassernetz vom Berliner Platz her eingespeist. Das Fachmarktzentrum wird aus dem Trinkwassernetz Schillstraße direkt eingespeist. Die notwendigen Kapazitäten stehen in den Netzen zur Verfügung und sind mit dem Versorgungsträger im Vorfeld abgestimmt.

5.10.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über neue Überflurhydranten auf dem Gelände sichergestellt. Die Überflurhydranten werden an den Bewegungsflächen vorgesehen (Abstand ca. alle 80 m – 120 m). Mit dem Wasserversorger (BS Energy) ist der Anschluss einer neuen (privaten) Ringleitung auf dem Gelände abgestimmt (Trinkwasserhygiene, Abnahmemenge entspricht erforderlicher Löschwasserversorgung –Grundsatz– von 1.600 l/min für 2 Stunden). Für den Objektschutz werden zusätzlich 1.600 l/min = 192 m³ bei 2 Stunden notwendig, die über Vorhaltung / Bereitstellung durch den Betreiber/ Eigentümer über Tanklager sicherzustellen sind. Damit sind die erforderlichen 3.200 l/min über 2 h gemäß DVGW-Arbeitsblatt-405 Anlage-1 sichergestellt. Dieses ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5.10.3 Elektroversorgung

Die Anbindung an das öffentliche Netz erfolgt in einem Mittelspannungsring, der das Fachmarktzentrum direkt einspeist sowie über eine direkte Anbindung des Business Center 2 aus dem Netzbereich des Berliner Platzes.

Der Gebäudeteil Business Center 1 nebst Business Center 3 ist bereits erschlossen und kapazitätsmäßig auf die Erweiterung ausgelegt.

5.10.4 Fernwärme

Die Wärmeversorgung aller Gebäudeteile erfolgt mittels Fernwärme. Darüber hinaus ist im Gebäudeteil Business Center 1 eine Block-Heiz-Kraft-Werk-Anlage zur Abdeckung der Grundlast installiert. Es ist geplant, auch in anderen Gebäudeteilen ein vergleichbares Versorgungskonzept zu kombinieren.

5.10.5 Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutz- und Regenentwässerung des Fachmarktzentrums wird an die „nicht-öffentliche“ Erschließung des Areals übergeben und von dort zum größten Teil in die Kanäle in der Schillstraße eingeleitet. Ein geringer Anteil des Schmutzwassers wird in das auf dem Gelände vorhandene System Richtung Bahnhofsvorplatz geleitet. Die Gebäudeteile Business Center 1, Business Center 2 und Business Center 3 werden über vorhandene Anschlüsse in Richtung Berliner Platz entwässert.

Die vorhandenen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen sind ausreichend bemessen, um die anfallenden Schmutz- und Regenwässer aufzunehmen.

6 Gesamtabwägung

Durch die Planung wird eine innerstädtische hochverdichtete Fläche des ehemaligen Postareals einer Nachnutzung zugeführt. Die Flächen insbesondere zum Berliner Platz hin waren hochversiegelt, nur im rückwärtigen Bereich waren geringe Grünstrukturen vorhanden. Die ungenutzten Gleisbereiche der postaffinen Nutzung waren der natürlichen Sukzession überlassen. Da eine Begehung erst nach der Beräumung des überplanten Gleisbereichs durchgeführt werden konnte, ist anhand der verbliebenen Restflächen der Gleiskörper eine Potentialabschätzung aufgrund der hier vorgefundenen Vegetationsstrukturen vorgenommen worden. Die hier vorgefundenen ~~Sandmagerrasen~~ Sandtrockenrasen wurden der Beurteilung zugrunde gelegt und in dem Bereich der überbauten Gleiskörper als entfernt angenommen. Hierfür erfolgt überwiegend ein Ausgleich auf externen Flächen.

Im Plangebiet wird das bestehende Ensemble des Business Center 1, das als raumbildende Platzkante für den Bahnhofsvorplatz hohe städtebauliche Wirkung entfaltet, durch einen zweiten Hochhausturm als Pendant ergänzt. Die Baukörper der neu entstehenden Business Center 2 und 3 ordnen sich in die vorgegebene Struktur des Business Center 1 ein und übernehmen die dort vorhandenen Höhen.

Im rückwärtigen Bereich entsteht ein großflächiges Fachmarktzentrum mit 12.700 m² Verkaufsfläche und Gastronomie. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Parkdecks, die die Stellplätze für das Fachmarktzentrum und das Gewerbegebiet beinhalten, die nicht auf den Freiflächen umgesetzt werden können. Vor dem Fachmarktzentrum befinden sich dessen ebenerdige Stellplätze. Diese Flächen werden gemäß einem parallel entwickelten Grünplan durchgrünt und bilden einen Raumabschluss zu den angrenzenden Flächen der Schill-Gedenkstätte sowie zum nördlich angrenzenden Straßenraum.

Schalltechnisch wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von den angrenzenden Bahnflächen und den umgebenden Straßenverkehrsflächen als auch die Emissionen, die von der neu geplanten Nutzung auf die angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung ausgehen, begutachtet.

Bei der Untersuchung wurden auch verschiedene Ausbauvarianten bezüglich der von städtischer Seite geplanten Verlegung der Verkehre von der Helmstedter Straße auf die Schillstraße berücksichtigt.

Im Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Immissionen im angrenzenden Wohngebiet in Form von Lärmschutzwänden, geschlossenen Fassaden sowie Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen ermöglichen die Nachnutzung eines hervorragend integrierten Standortes, der in das städtische und überregionale Verkehrsnetz ausgezeichnet eingebunden ist. Gleichzeitig wird der Nachfrage nach innerstädtischen, gut erschlossenen Büroflächen nachgekommen, sowie die Nahversorgung des südlichen Bereichs des östlichen Ringgebietes verbessert. Zusätzlich erfolgt eine Öffnung der Flächen für den Fußgänger und Radfahrer mit einer einhergehenden Verbesserung der Wegebeziehung zwischen Hauptbahnhof und östlichem Ringgebiet.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächenart	ha	%
<u>Fläche des Plangebietes</u>	7,52	100,00
1. Sondergebiet „Einzelhandel“	5,10	67,83
2. Gewerbegebiet	1,97	26,18
3. Straßenverkehrsflächen	0,30	4,00
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	0,15	1,99

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Anlage der Grünflächen) durchzuführen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der BraWoPark wird durch einen Investor entwickelt. ~~Mit dem Investor wird ein In dem~~ Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Investor abgeschlossen, mit dem dieser sich verpflichtet, sämtliche Maßnahmen, die im Kausalzusammenhang mit der Realisierung des von ihm erworbenen Baugebietes stehen (Erschließung, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen), auf seine Kosten durchzuführen und die fertig gestellten öffentlichen Anlagen der Stadt unentgeltlich zu übereignen.

8.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude im Gewerbegebiet erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse Richtung Berliner Platz. Die des Fachmarktzentrum im Sondergebiet erfolgt in das Leitungssystem im Plangebiet und gelangt von dort in die Kanäle in der Schillstraße.

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

Der Investor hat die Flächen des ehemaligen Postareals erworben und wird diese privat vermarkten. ~~Bodenordnende Maßnahmen für die öffentlichen Flächen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die öffentlichen Flächen werden nach Abschluss der Erschließung an die Stadt übertragen.~~

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechts-scheines unwirksamer Pläne, Rücknahme von Teilen des Aufstellungs-beschlusses

Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ tritt der Bebauungsplan AW 2 in dem entsprechenden Teilbereich (Berliner Platz) und der Bebauungsplan AW 7 in dem entsprechenden Teilbereich (an der Brücke Helmstedter Straße) außer Kraft. Der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebungen wurde mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan AW 107 „Berliner Platz - Nordost“ gefasst.

11 Verfahrensablauf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2012 über den Bebauungsplan AW 107 „Berliner Platz – Nordost“ unterrichtet und mit Terminsetzung zum 19.12.2012 zur Äußerung aufgefordert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.12.2012 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.06.2013 bis 16.07.2013 und.

Im Parallelverfahren mit einem zeitlichen Versatz wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgim Parallelverfahren vom 19.07.2013 bis 22.08.2013 durchgeführt.

Die Anpassung des Zentrenkonzeptes ist parallel mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans am 24.06.2013 durch den Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden. Die Anpassung des Zentrenkonzeptes erfolgt parallel mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans. Dieses wird durch den Rat der Stadt Braunschweig beschlossen werden.

Der Beschluss über den Durchführungsvertrag und die Vertragsunterzeichnungen ist hat grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen zu erfolgen.