

103. Änderung des Flächennutzungsplanes **„Berliner Platz - Nordost“**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand 06. September 2013 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung	4
4.	Umweltbericht	5
5	Begründung der Darstellung, Gesamtabwägung	26
6	Verfahrensablauf	30

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Vorgelegt vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig

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 Artikel 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. 6 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 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 (LROP C1.2.05). 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 (RROP 2.2.01). In der Funktion eines Oberzentrums (RROP 2.2.04) hat die Stadt Braunschweig zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf vorzuhalten (RROP 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. Nach Einsicht in die Unterlagen wird von Seiten des Zweckverbands Großraum Braunschweig von einer Einleitung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen.

2.2 Gegenstand der Änderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich im Südosten des wilhelminischen Ringes und gehört damit zum innerstädtischen Bereich der Stadt Braunschweig. Der Bereich grenzt im Norden an die Straßenverkehrsflächen der Schillstraße sowie im Nordosten an Wohnbauflächen. Nördlich der Straßenverkehrsfläche der Schillstraße ziehen sich entlang des Rings die Darstellungen der Sonderbauflächen weiter nach Norden ebenso dahinterliegend die Wohnbauflächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche des Rings. Daran schließen im westlichen Verlauf die Grünflächen der Parkanlage „Viewegs Garten“ an. Im Süden sind die Flächen des angrenzenden Bahnhofareals als Sonderbaufläche erfasst. Die Flächen der Bahnanlagen grenzen den Änderungsbereich im Südosten ab.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2005, stellt in der derzeit gültigen Fassung

für das Plangebiet Sonderbaufläche ohne nähere Zweckbestimmung, sowie im Nordosten Wohnbauflächen und im Südosten Flächen für Bahnanlagen dar. Hier sind die ehemaligen Postzustellgleise erfasst.

Es erfolgt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW 107 "Berliner Platz Nordost".

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung

Die Ende 2010 erfolgte Veräußerung des ehemaligen Postareals war Anlass, die Aufstellung der 103. Änderung des F-Plans und parallel 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, neben 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 („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 nicht statt. Im Laufe der Zeit fielen immer mehr Teile leer, bis hin zum fast vollständigen Leerstand.

Ziel der Planung ist es, einerseits der Büroflächennachfrage in zentralen Bereichen der Stadt 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 Untersuchungen erstellt, die in der Regel an den Eigentumsverhältnissen der betreffenden Flächen scheiterten. Ein Zugriff auf die Bebauung Heinrich-Büssing-Ring, die Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße und im Bereich des ehem. Postareals war nicht gegeben.

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.

In der vorliegenden F-Planänderung sollen die Verwaltungsbauten entlang der Berliner Straße als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

Die dahinterliegenden Flächen bis zu den Gleisanlagen der Bahn werden als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt, mit der näheren Zweckbestimmung „Handel“. Dieses entspricht dem Bestand und dem geplanten Vorhaben.

Im Nordosten werden die aufgegebenen Gleisanlagen der Bahn als Bauflächen erfasst. Im Sinne der Arrondierung der Darstellung des Flächen-

nutzungsplans werden hier Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Es ist geplant, die Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

4. Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplans 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 („Toblerone“ mit Anbauten) erhalten, die übrigen baulichen Anlagen werden rückgebaut. In nördlicher Ergänzung des Verwaltungsbaues wird ein weiterer Verwaltungstrakt (Business Center II) errichtet, welcher als Pendant zu der verbleibenden Bebauung ebenfalls als Turm mit sechzehn Geschossen ausgebildet wird. Zusätzlich wird optional die Erweiterung von Büro- und Verwaltungsflächen (Business Center III) in der dem Berliner Platz abgewandten Seite angedacht. In dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird parallel zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG ein Fachmarktzentrum errichtet.

Parallel wird zwischen Fachmarktzentrum und Hauptbahnhof die Errichtung eines InterCity-Hotels mit 320 Betten geplant. Dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, da für dieses eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden kann.

Die verbleibenden Gebäude („Toblerone“ nebst Flügeln) besitzen eine NettoGrundfläche (NGF) von rd. 18.000 m², die fast vollständig vermietet sind. Das geplante Business Center II erhält eine NGF von rd. 12.500 m², das Business Center III rd. 5.500 m².

Für das Fachmarktzentrum ist eine NGF von rd. 18.500 m² mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 12.660 m² vorgesehen. Zusätzlich ist die Ansiedlung von Gastronomie- und Dienstleistungsflächen geplant. Die angebotenen Sortimente unterteilen sich in den periodischen Bedarf (6.160 m²) und aperiodischen Bedarf (6.500 m²).

Zur Regelung des ruhenden Verkehres werden auf dem Fachmarktzentrum zwei Parkebenen angeordnet mit rd. 1.300 überdachten Stellplätzen – rd. 650 Stellplätze je Ebene. 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. 500 ebenerdige Stellplätze auf den Freiflächen zur Verfügung.

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt vordringlich über die Rietschelstraße. Nach der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, auf diese vorhandene Anbindung nicht weiter zurückzugreifen. Die Anbindung erfolgt über neu zu errichtende Anschlusspunkte im Bereich der Schillstraße und des Berliner Platzes für das Fachmarktzentrum sowie im Bereich des Berliner Platzes für die Verwaltung/Büronutzung.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs umfasst ca. 7,3 ha, von denen als Sonderbaufläche ca. 3,9 ha die Zweckbestimmung „Handel“ erhält und ca. 3,1 ha gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind. Gleichzeitig werden ca. 0,3 ha Wohnbauflächen im Bestand erfasst.

Die Flächen des parallel aufgestellten Bebauungsplan sind gegenüber dem Flächennutzungsplan kleiner, da hier die Grünflächen mit der Gedenkstätte nicht erfasst sind.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ist die Stadt Braunschweig – im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter – als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt.

Um der Nachfrage nach größeren Büroflächen im Innenstadtbereich und um der Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung nachzukommen, wurde unter Einbeziehung z. T. leerstehender baulicher Anlagen, die Revitalisierung der Flächen in Angriff genommen.

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.

Das Gebiet ist ausgezeichnet an den ÖPNV angebunden.

Bleibe das Gelände unbeplant (Nullvariante), hätten die bestehenden baulichen Anlagen weiterhin Bestandsschutz. Eine weitergehende Entwicklung des Geländes wäre nur eingeschränkt möglich.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Niedersächsisches Straßengesetz

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, WVI
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan AW107 „Berliner Platz - Nordost“ der Stadt Braunschweig, Projekt: BraWoPark, Nr. -11155-; Bonk-Maire-Hoppmann Gbr; v. 24.04.2003, (Garbsen),
- Boden- und Altlastenuntersuchung BV 38102 Braunschweig, Postfiliale Berliner Platz 12 – 16, 1998
- Orientierende Bodenuntersuchung auf dem Gelände der Deutschen Post, DEKRA, 2003
- Umwelttechnische Untersuchung BraWoPark, bsp ingenieure, 2011
- BraWoPark Braunschweig, Umbau und Erweiterung, Naturschutzfachlicher Beitrag, Ökotop, 2013
- BraWoPark Braunschweig, Umbau und Erweiterung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ökotop, 2013

Konzepte:

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

Der Landschaftsrahmenplan nennt für das Plangebiet kein besonderes Ziel. Im Plangebiet selbst ist gemäß der Potentialabschätzung von einem Sandmagerrasenbiotop auszugehen. Für den Bereich der Gleisanlagen ist zu unterstellen, dass es sich bis zur Abräumung um einen Standort für Magerrasen gehandelt hat. Daher wird der Tatbestand eines geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG bei der Eingriffsbilanz, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, zugrunde gelegt.

Da jedoch im Rahmen der Bautätigkeit die Entfernung der Wuchsschicht vor der Kartierung erfolgte, wurden die Biotoptypen im Rahmen einer Potentialabschätzung ermittelt. Gleisanlagen stellen einen potentiellen Standort für Magerrasen dar, der infolge der Vorgehensweise hätte vorkommen können. Sandmagerrasen zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt. Ein grundsätzlicher Befreiungstatbestand wird von der unteren Naturschutzbehörde erkannt. In der unmittelbaren Umgebung existieren keine Schutzgebiete.

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

Im Rahmenplan, der den Braunschweiger Hauptbahnhof und sein Umfeld untersucht geht es u.a. um eine Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes im Bahnhofsumfeld. Dabei wurde einerseits eine Anbindung der südlich der Gleise gelegenen Wohnquartiere an die Innenstadt durch die Öffnung des ehemaligen Paketgleistunnels erörtert. Andererseits wurde der Anschluss an den bestehenden westlichen Teil des Ringgleisweges, bzw. die Fortführung des Ringgleisweges in das östliche Ringgebiet untersucht. Da innerstädtischen Fuß- und Radwege im Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabs nicht dargestellt werden, ist das vorliegende Konzept zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs und der Erholungsnutzung in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen.

4.4 Beschreibung der Methodik der durchzuführenden Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungszeitraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Sie schließen die Untersuchungen von Flora und Fauna innerhalb des Geltungsbereichs sowie die schalltechnischen Untersuchungen unter Berücksichtigung relevanter Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren der Umgebung mit ein.

Umweltbelange werden insbesondere unter Auswertung der bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen (vgl. 4.3) erfasst und gewichtet. Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. Kap. 4.6) erfolgt eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des Osnabrücker Modells, welches auf der Ebene des Bebauungsplans in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, bezogen auf die Maßstabebene der Flächennutzungsplanung, sind auf Basis der verfügbaren Daten im vorliegenden Umweltbericht zusammengestellt.

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. Durch die weitgehende Parallelität von Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Erkenntnisse aus der verbindlichen Bauleitplanung mit eingestellt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans größer als der des Bebauungsplans ist.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Die Raumkante zum Parkplatz des Hauptbahnhofes sowie zum Berliner Platz wird durch den vorhandenen Baukörper gebildet. Der rückwärtige Bereich wird derzeit noch von der Firma DHL genutzt, welche die Paketverteilung mit Kleintransportern von dem Gelände abwickeln. Angeliefert werden die zu verteilenden Pakete mit LKWs. Die Zuwegung erfolgt hierfür über die Rietschelstraße. Kurzfristig ist die Verlegung der Paketverteilung in den Bereich „Am Hauptgüterbahnhof“ geplant, so dass die Nutzung im Plangebiet erlischt.

Das Plangebiet ist und war 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 Grünfläche, auf der auch die Schill-Gedenkstätte steht, ist im wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der geringen Größe ($\leq 1,0$ ha) nicht als eigenständige Grünfläche, sondern als Sonderbaufläche

dargestellt. Die bisherige Nutzung hat mit ihrem Betrieb keine Rücksicht auf die bestehende Grünfläche und die Gedenkstätte genommen. Die Bedeutung des Planbereiches für das Schutzgut ist gering.

Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die bestehenden Funktionen erhalten.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind derzeit nicht erkennbar. Von der Änderung der Gebietsausweisungen entlang des Berliner Platzes in eine gewerbliche Baufläche ist auch die Grünfläche der Schill-Gedenkstätte betroffen. Aufgrund ihrer Größe wird sie nicht als eigenständige Grünfläche sondern als Teil der gewerblichen Baufläche dargestellt. Auswirkungen durch die Änderung des Gebietscharakters ergeben sich für die Grünfläche nicht.

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 betrachtet 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. Hierbei werden auch die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Nutzungen entlang der Schillstraße sowie der angrenzenden Rietschel- und Mentestraße berücksichtigt.

Das Gebiet wurde dabei schalltechnisch mit Werten eines Mischgebietes in die Untersuchung eingestellt. Damit wird auch gegenüber der bisherigen Nutzung Rücksicht auf die nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche der Schill-Gedenkstätte genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen stark emittierende Nutzungen des Gewerbegebietes zugunsten einer vorrangig festgesetzten Büronutzung ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes im Plangebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Baugebieten eingehalten.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Zur Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet wurde ein Gutachten zur „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Avifauna, Fledermäuse und Heuschrecken“ erarbeitet, das aufgrund der ermittelten Biotoptypen zu einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung führte. Die Erfassung/Abschätzung bildet die Grundlage der Eingriffsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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. Die Grünfläche mit der Schill-Gedenkstätte, ist im wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der geringen Größe ($\leq 1,0$ ha) als Teil der Sonderbaufläche dargestellt. Die bisherige Nutzung hat mit ihrem Betrieb keine Rücksicht auf die bestehende Grünfläche und die Gedenkstätte genommen.

Die Nutzungstypen im Plangebiet besitzen unterschiedliche Wertigkeiten für den Naturhaushalt. Während die bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche eine geringe Bedeutung besitzen, sind die sich entlang der Gleisanlagen in der nordwestlich des Planbereiches gelegenen Spitze gebildeten Ruderalfluren von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Im Plangebiet selbst liegt ein Schutzgebiet nach BNatSchG. Als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im nordöstlichen Geltungsbereich auf der ehem. Gleisharfe des Postanschlussgleises und entlang der Bahnflächen die Sandmagerrasenfläche einzustufen.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erfolgte vordringlich für Vorkommen gefährdeter Arten wie Brutvögel, Heuschrecken und Fledermäuse. Für das Plangebiet bestehen 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. Gehölzen und Ruderalflächen) bei. Für das Vorkommen von Fledermäusen ist ein Fachgutachten erstellt worden. Aufgrund des potentiellen Vorkommens von fünf der landesweit stark gefährdeten Arten besitzt der Planbereich eine sehr hohe Bedeutung für Fledermäuse. Der Abriss der leerstehenden Gebäude wurde gutachterlich begleitet.

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 Vorkommenliste (Bluthänfling, Girlitz, Mehlschwalbe, Star, Grauschnäpper und Haussperling) besitzen die Untersuchungsräume als Vogellebensraum eine sehr hohe Bedeutung.

Aufgrund der abgeschätzten Trockenstandorte, Magerrasen 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 (Blaufügelige Sandschrecke) und drei stark gefährdeten Arten (Blaufügelige 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 halboffenen 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 mittlere bis 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.

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Qualitäten und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erhalten.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes „gewerbliche Baufläche“ und Sonderbaufläche „Einzelhandel“ werden auf Ebene des Bebauungsplanes neue Nutzungsarten festzusetzen sein.

Von der Änderung der Gebietsausweisungen entlang des Berliner Platzes in eine gewerbliche Baufläche ist auch die Grünfläche der Schill-Gedenkstätte betroffen, sie wird jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht als gesonderte Grünfläche dargestellt.

Auswirkungen durch die Änderung des Gebietscharakters ergeben sich für die Grünfläche nicht, da im Rahmen des Bebauungsplans Büronutzung vorrangig festgesetzt werden. Schalltechnisch wurde das Gewerbegebiet mit Werten eines Mischgebietes in die Untersuchung eingestellt (s. Punkt „Lärm“). Damit erfolgt gegenüber der bisherigen Nutzung keine Veränderung für die nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche.

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes AW 107 führt zu einem weitgehenden Verlust der leergefallenen Gebäude. Die vorgesehene Gestaltung der privaten Grünflächen sowie die randlichen Eingrünungen der Sondergebiete tragen zu einer angepassten Eingliederung der neuen Baukörper und Flächen in die städtebauliche Situation bei. Von der verbindlichen Bauleitplanung unberührt bleiben die Grünflächen der Schill-Gedenkstätte, die nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

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. 76% Versiegelung im Bestand auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird nicht wesentlich erhöht (0,8 ha). Für die untersuchten Fledermaus- und Vogelarten werden für die entfallenden Habitate Ersatz in Form von insgesamt 60 Fledermauskästen/-quartieren und 33 Nistkästen für Vögel an Gebäuden und Bäumen geschaffen werden. Für die Flächen, die ehemals als Gleisanlagen für die Bahn genutzt wurden, ist im Rahmen der Potentialabschätzung von einer typischen Vegetation aufgegebener Bahngleise ausgegangen worden, d.h. Pflanzen trockener Standorte mit eingelagerten Sandmagerrasenflächen. Durch Anflug hatten sich dort Pioniergeholze entwickelt. Aufgrund des gesetzlich geschützten Magerrasenbiotops hat eine Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu erfolgen. Ein grundsätzlicher Befreiungstatbestand wird von der Unteren Naturschutzbehörde erkannt.

Es ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte der ehemaligen Gleisflächen, die der natürlichen Sukzession überlassen wurden, für die Bebauung in Anspruch genommen werden. Hier ist von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Auf der verbleibenden Fläche werden Ruderal- und Gehölzstrukturen des Sandmagerrasen mit Bruthabitaten/Überwinterungsquartieren der potentiell darin vorkommenden Zauneidechse und den Steinschmärtzer durch Festsetzungen im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren neu angelegt bzw. entwickelt und dauerhaft gesichert werden. Ausgleich, der im Plangebiet selbst nicht geschaffen werden kann, erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Die Sicherung der oben beschriebenen Maßnahmen und der externen Ausgleichsmaßfläche erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Aufgrund der bereits bebauten innerörtlichen Strukturen werden sich für das Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen ergeben.

4.5.3 Boden

Bestand

Der NIBIS Kartenserver des 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 gemischten 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, Werkstatt und 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.

Im Plangebiet gab es eine mittelschwere Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

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 um 0,8 ha erhöht, wesentliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen treten dadurch allerdings nicht ein. Für die bereits vorher versiegelten 76% der Fläche werden 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

- Grundwasser

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 (AW 007). Der höchste bekannte Grundwasserstand wurde hier im Februar 2003 mit 74,83 m 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 NN und 75,30 m 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 die versiegelte Fläche um 0,8 ha erhöht, hierfür werden keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser eintreten. Für die bereits vorher versiegelten 76% der Fläche werden keine zusätzliche Beeinträchtigung eintreten (s. a. Kap. 4.5.3 „Boden“). Insofern führt dieses zu einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer weiteren Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. In Folge der Planung wird auch weiterhin eine großflächige Versiegelung ermöglicht. Hierdurch steht das Areal für die Grundwasserneubildung und als Retentionsraum auch weiterhin nicht zur Verfügung stehen.

Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung von Kellern kann nur mit erhöhtem Aufwand erfolgen. Zum Schutz der Keller 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

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

Bioklimatisch ist das Lokalklima als belastend 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 weiter erhöht, zu Ungunsten der lokalen Luftleitbahn.

Grünflächen und Baumpflanzungen im westlichen Teil des Gebietes minimieren die Beeinträchtigungen der mikroklimatischen Situation.

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

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering zu bewerten.

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. Wurde in der Anfangszeit das Brief und Paketaufkommen noch zum Teil über die Schiene abgewickelt, gewann in den Folgezeiten die Verteilung über die Straße eine größere Bedeutung. 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 nordöstlich 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

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 Vorhabens (BraWoPark) auf umgebenden Nutzungen.

2) Weitere in der Umgebung des Geltungsbereichs bekannte Planungen

Darüber hinaus besteht bei der Stadt die Planung, den Verkehr im Bereich Helmstedter Straße, Leonhardstraße und Schillstraße neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen durch eine Verkehrsumlenkung des Hauptverkehrsstroms auf die Schillstraße die Helmstedter Straße zu entlasten. Die Umsetzung ist noch in Planung, insofern untersuchte das Schallgutachten - basierend auf den entsprechenden Verkehrsuntersuchungen - sowohl den Planfall mit als auch ohne eine Verlagerung der städtischen Verkehre.

~~Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans AW107 wurden die Ergebnisse des Schallgutachtens in den Umweltbericht eingearbeitet.~~

~~Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden in der Planung berücksichtigt.~~

3) Vorbelastung

Auf das zukünftig als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche, besondere Zweckbestimmung Einzelhandel, dargestellte 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 im Westen und der Schillstraße im Norden. Diese auf die zukünftig als Gewerbe- und Sonderbauflächen dargestellten Bereiche einwirkenden Schallimmissionen wurden schalltechnisch untersucht und mit den entsprechend maßgebenden Orientierungs-/ Richt- und Grenzwerten verglichen. Für die Sonderbaufläche 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 Fachmarktzentrum werden überwiegend bis 22.00 Uhr geöffnet haben, so dass abfahrender Verkehr auch noch nach 22.00 Uhr stattfinden wird. Die geplante Gastronomie-nutzung 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. Diese Nutzungszeiten wurden in die schallgutachterliche Untersuchung eingestellt.

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	06.00- 22.00	65	≤ 65 – 69

*1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Dies bedeutet, dass durch die Verkehrslärmimmissionen der bestehenden Straßen und der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG 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 werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht infrage; insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Gewährung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt

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 Bebauungs-

plans 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.

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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 bereits durch die Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall die Grenzwerte der 16. BImSchV 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.

Dies würde lt. Gutachten im Bereich der Gebäude Helmstedter Straße 36A, 129, Schillstraße 1-8, 10-12, 14A, 15, 16, 18, 19, Mentestraße 2, 3, Rietschelstraße 1, 2, 5 sowie Leonhardplatz 12 entstehen.

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 der Bauleitplanverfahrens statt.

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. Diese Maßnahmen werden durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen gesichert.

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	06.00- 22.00	55	≤ 48 - 55
Nachtzeit	06.00- 22.00	40	≤ 28 - 40

*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 lärmindernden 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 gesichert.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich die Schill-Gedenkstätte. Da im Flächennutzungsplan die Denkmäler für das gesamte Stadtgebiet nicht dargestellt werden, wird auch dieses Denkmal nicht in die Darstellungen aufgenommen. Nach Auskunft des Nieders. Landesamt für Denkmalpflege-Archäologie sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodenfunden ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Nullvariante

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

Zukünftige Auswirkung der Planung

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurden intensive Gespräche geführt, um das Gedenken und das Vorhaben miteinander verträglich umsetzen zu können. Der Wechsel der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von „Sonderbaufläche“ zu „gewerblicher Baufläche“ hat keine Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

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 zusätzliche Wechselwirkungen sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft und Kulturgüter in Folge dieser Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die künftige Verkehrssituation zu einer Erhöhung der Belastung der angrenzenden Nutzungen führen. Als weitere Folgen sind der Verlust an Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt insbesondere in den Teilen der als schutzwürdig zu klassifizierenden Biotope zu verzeichnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher im Plangebiet eine Teilfläche neu angelegt werden, zusätzlich wird der Verlust darüber hinaus über eine externe Ausgleichsfläche kompensiert. Aufgrund des gesetzlich geschützten Magerrasenbiotops hat ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahmeregelung von den Verboten des § 30 BNatSchG zu erfolgen. Gleichzeitig wird parallel zum Bebauungsplan der externe Ausgleich für den Biotopverlust nach § 30 wird abschließend über die von der UNB zu erteilende Ausnahmegenehmigung geregelt. Die Neuanlage von Vegetation wird dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation zu minimieren.

Erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

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 für die geplante Flächennutzungsplanänderung mit folgenden Ergebnissen angewendet worden:

Der überplante Bereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt rd. 7,3 ha, davon werden ca. 3,9 ha als Sonderbaufläche mit einer neuen Zweckbestimmung „Handel“ ausgewiesen und ca. 3,1 ha als gewerbliche Baufläche überplant sowie ca. 0,3 ha als Wohnbaufläche im Geltungsbereich mit erfasst. Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu minimieren, werden auf der Ebene des Bebauungsplans verschiedene

Flächen für grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und eine externe Ausgleichsfläche vertraglich gesichert.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch die Flächennutzungsplanänderung einerseits erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Gleichzeitig werden Flächen für die Neuanlage/Entwicklung wertvoller Bereiche im Plangeltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert und andererseits werden außerhalb des Plangebietes darüber hinaus erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag zum parallel erstellten Bebauungsplan geregelt.

Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine vertiefende Gegenüberstellung der Bestandssituation mit den Planungen. Dabei werden die Ausprägungen des Naturhaushaltes und des Orts-/Landschaftsbildes und die Ergebnisse von Fachgutachten in die Bewertung auf Basis eines anerkannten Kompensationsmodells eingestellt. Auf der Basis erfolgt die Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen (s. auch Kapitel 4.8).

Gemäß gegenwärtigem Planungsstand des parallel bearbeiteten Bebauungsplans kann ein Ausgleich der möglichen Eingriffe durch die Festsetzung von zeichnerischen und textlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und darüber hinaus in der externen Ausgleichsfläche erzielt werden. Aufgrund des gesetzlich geschützten Magerrasenbiotops hat eine Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu erfolgen. Gleichzeitig wird parallel zum Bebauungsplan der externe Ausgleich für den Biotopverlust nach § 30 wird abschließend über die von der UNB zu erteilende Ausnahmegenehmigung geregelt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind aus abfallrechtlicher Sicht i. R. der verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen zu treffen. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Diese Daten wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ggf. aktualisiert.

4.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Lage des Gebiets und Ziele der Planung

Das ca. 7,3 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.

In Kapitel 4.5 sind die mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Unter Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

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. 76% Versiegelung im Bestand auszugehen. Die Erhöhung der Versiegelung durch die Nachnutzung um 0,8 ha fällt bei der Betrachtung der bestehenden Gesamtversiegelung eher gering aus. 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 Sandmagerrasenflächen. Durch Anflug hatten sich dort Pioniergehölze entwickelt.

Da die Flächen vor der Bestandserfassung beräumt wurden, ist gemäß der Potentialabschätzung für die gesamte Fläche von Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte dieser Flächen für die Bebauung in Anspruch genommen werden. Eine Teilfläche der angenommenen Ruderalflächen (Sandmagerrasen) werden durch Festsetzungen im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan neu angelegt bzw. entwickelt und dauerhaft gesichert

Darüber hinaus erfolgt eine Minimierung des Eingriffs auf einer externen Ausgleichsfläche, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Mensch und Gesundheit:

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen:

Erhebliche Auswirkungen insb. durch Verlust von Lebensraum für Arten trockener Standorte können durch externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Für die Flächen, die als Maßnahmen Anlage und zum Erhalt des Lebensraums im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt werden, ist von keinem Eingriff auszugehen. Für Arten der halboffenen Flur und trockener Standorte wurde im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren geprüft, ob ein Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraum geschaffen werden muss. Da das Plangebiet bei der Begehung bereits beräumt war, erfolgte eine Potentialabschätzung für die gefährdeten Arten und Pflanzen. Es wurden entsprechende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Plangeltungsbereich und auf einer externen Ausgleichsfläche getroffen.

Landschaftsbild:

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden bei der baulichen Vorprägung des innerstädtischen Bereichs nicht erwartet.

Boden:

Ein Verlust der Bodenfunktionen wird aufgrund der baulichen Vorprägung nur eingeschränkt für die Bereiche der neu versiegelten Flächen (rd. 0,8 ha) und im Bereich überplanten ehemaligen Gleisanlagen ausgegangen. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden treten aufgrund des schon vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht ein.

Wasser:

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung / Bebauung bisher offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Durch das bereits bestehende Maß der Versiegelung und der darüber nur geringfügige Neuversiegelung über rd. 0,8 ha, wird davon ausgegangen, dass die keine wesentlichen Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser insgesamt eintreten.

Klima, Luft:

Insgesamt werden die Schutzgüter Klima und Luft durch eine Bebauung beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen durch die Flächenversiegelung bestanden schon zum größten Teil vor dem planerischen Eingriff. Allerdings werden durch die geänderte Art der Nutzung erheblich mehr Verkehre auf dem Grundstück erzeugt. Dieses führt zu einer Verschlechterung des lokalen Klimas. Die Neuanlage von Vegetation trägt zur Minimierung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation bei.

Lärm:

Das Plangebiet wird vorrangig von Verkehrslärm der umgebenden Straßen und Gleise beeinträchtigt. Entsprechend der Belastung werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die vom Vorhaben verursachten Lärmauswirkungen auf die umgebenen schutzbedürftigen Nutzungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die Auswirkungen der Planung auf die Schill-Gedenkstätte wurden geprüft, es wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lösungsansätze erarbeitet. Da der Flächennutzungsplan keine Denkmäler darstellt, werden weitere negative Auswirkungen nicht erwartet.

Zusammengefasst können erhebliche Auswirkungen, die durch die Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, auf der Ebene des im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplans durch Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereichs im Sinne der Eingriffsregelung kompensierbar.

5 Begründung der Darstellung, Gesamtabwägung

Begründung der Darstellung:

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt.

In den zentralen Orten sind neben sozialen, kulturellen, administrativen und Versorgungseinrichtungen auch Arbeits- und Wohnstätten zu konzentrieren. Der Neubau von ausreichenden Flächen für Arbeitsplätze, die gut an den ÖPNV angeschlossenen Standorten geschaffen werden, steht im Einklang mit diesen Zielen der Raumordnung. Auch die Schaffung von neuen Flächen für einen neuen Einzelhandelsstandort im südöstlichen Ringbereich ist in der Abstimmung mit der Raumordnung positiv bewertet worden. Für den Geltungsbereich der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das derzeit geltende RROP keine dem Planungsziel zuwiderlaufende Festlegungen getroffen. Dieses wurde parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung geprüft und mit Schreiben vom 18.02.2013 vom Zweckverband Braunschweig bestätigt. Die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bereits 2010 wurde die vorliegende Planung durch Aufstellungsbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Viewegs Garten und umfasst die Flächen zwischen dem Berliner Platz, die Gedenkstätte an der Schillstraße, der Schillstraße, Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und dem Bahnhofplatz. Es handelt sich hierbei um innerstädtisch integrierte Flächen, die durch die Planung die Nachnutzung und Nachverdichtung dieses Bereichs vorbereiten. Die Freistellung der im Geltungsbereich überplanten Bahnanlagen wurde mit Schreiben vom 01.07.2011 vollzogen. Damit sind die Flächen nicht mehr der eisenbahnrechtlichen Nutzung gewidmet und unterliegen somit der Planungshoheit der Stadt.

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen sichert sich die Stadt Flächen für innerstädtische Büronutzungen, die in das innerörtliche Verkehrsnetz und an den ÖPNV hervorragend angebunden sind. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung von Einzelhandelsflächen im rückwärtigen Bereich die Handelszentralität des Oberzentrums Braunschweig gestärkt. Als Synergieeffekt ist davon auszugehen, dass auch der Bereich zwischen dem neuen Zentrum, dem Bahnhofsvorplatz und dem Bahnhof durch eine Neugestaltung eine Aufwertung erfährt.

Im November 2010 wurde zu der vorliegenden Planung eine Verträglichkeitsanalyse der GfK Gruppe im Auftrag des Investors erstellt. Diese kommt zu der Aussage, dass keine strukturschädigenden Auswirkungen für die Stadt und die Umlandgemeinden zu erwarten sind. Auf Grundlage des alternativen Besatzkonzeptes wurden - getragen von der IHK - die Aufstellungsbeschlüsse im November 2010 gefasst.

Durch die Konkretisierung der Planung hat sich mittlerweile die Gesamtverkaufsfläche von anfangs 28.500 m² auf 12.660 m² verringert.

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die abgestimmten Sortimente und zugehörige Verkaufsflächen verbindlich regeln.

Das Zentrenkonzept der Stadt wurde mit dem Ratsbeschluss am 24. Juni 2013 geändert. Die Planung entspricht dem aktuellen Zentrenkonzept.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zwei an den Änderungsbereich angrenzenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen, der Schillstraße und dem Berliner Platz. Von beiden Straßen werden gemäß dem vorliegenden Gutachten von WVI die Zu- und Abfahrtsverkehre erfolgen. Darüber hinaus erfolgt über einen bestehenden Erschließungsweg über den Bahnhofsvorplatz die Erschließung für das gemäß § 34 BauGB neu geplante Hotel und die Parkplätze im Parkdeck des Einkaufszentrums der Büroflächen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist detailliert im Vorhabenplan des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wiedergegeben. Es findet eine deutliche Trennung der Kundenverkehre des Fachmarktzentums und der Büronutzungen statt.

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 eines BHKWs sicherzustellen.

Durch das Vorhaben „Brawo-Park“ werden zum einen neue Verkehrsströme erzeugt und die Emission von Gewerbelärm ist zu erwarten. In Verbindung mit der eventuellen Umleitung von Verkehren von der Helmstedter Straße auf die Schillstraße sind weitere Lärmemissionen zu erwarten. Bereits im Vorfeld der Planung wurden Untersuchungen zur Höhe des zukünftigen Lärmeintrags sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen in die Planung eingestellt. Aus diesen resultieren Schallschutzmaßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan AW 107 gesichert werden.

Denkmale:

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich die Schill-Gedenkstätte. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich das denkmalgeschützte Ensemble des Hauptbahnhofs und die Denkmallokomotive.

Da im Flächennutzungsplan die Denkmäler für das gesamte Stadtgebiet nicht dargestellt werden, hat das Vorhandensein von den Denkmälern keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Trotzdem werden die geschützten Bereiche im Plangebiet und im Umfeld wie folgt abgehandelt.

Das Denkmalschutzgesetz trifft in § 8 Regelungen zu Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen: „In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt (...).“

In enger Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale:

1. Hauptbahnhof Braunschweig (Berliner Platz 1), 1960 eröffnet.

Denkmalumfang: Bürogebäude als mehrgeschossige Scheibe, vorgelegte Empfangshalle, nach Westen vorspringendes Restaurantgebäude (heute MC Donalds, Spielhalle und Büros) sowie seitlich an das Empfangsgebäude bzw. die Empfangshalle nach Nordosten bzw. Südwesten anschließende, langgestreckte, ein- bzw. zweigeschossige Bauten für Läden und Büros.

Städtebaulich ist besonders beachtlich, dass der Solitär des mehrgeschossigen Empfangsbereiches in der Achse der Magistrale Kurt-Schumacher-Straße liegt und für diese einen wirkungsvollen Raumabschluss und Blickpunkt bildet. Ziel der Denkmalpflege ist daher – neben einer Erhaltung der Bestandteile dieses Ensembles – die Wahrung der Dominanz und Solitärartigkeit dieses Gebäudes.

2. Denkmallokomotive:

Südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Denkmallokomotive als Leihgabe der Deutschen Bahn AG an die Stadt Braunschweig. Diese Denkmallok wurde Ende 2012 durch die Stadt restauriert.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal:

3. Schill-Gedenkstätte (Schillstraße 1), 1837 errichtete Denkmalanlage

Im Nordwesten des Geltungsbereichs, im Kreuzungsbereich von Berliner Platz und Schillstraße, befindet sich das 1837 geweihte Schilldenkmal. Es erinnert an den Major Ferdinand von Schill und seine Truppen. 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 Außenlager des Hamburger Konzentrationslagers Neuengamme. In der Mehrzahl jüdische Häftlinge leisteten hier Zwangsarbeit für die Braunschweiger Firma Büssing. Zum Gedenken an die Opfer des KZ-Außenlagers Braunschweig Schillstraße wurde 1997 ein Mahnmal nach dem Entwurf der Künstlerin Sigrid Sigurdsson errichtet. Zugleich entstand ein „Offenes Archiv“ mit Erinnerungen Braunschweiger Einzelpersonen und Institutionen. Seit Mai 2000 ist das „Offenes Archiv“ in der Gedenkstätte KZ Außenlager Braunschweig Schillstraße der Öffentlichkeit zugänglich. 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 „Die Zukunft hat eine lange Vergangenheit“.

Unabhängig von der Frage, ob die Planung durchgeführt wird, muss in jedem Fall eine Lösung für die Leuchtschrift Schillstraße entwickelt werden, die altersbedingt nicht mehr voll funktionsfähig ist. Der Bestand der Leuchtschrift war durch einen Vertrag mit dem vorherigen Eigentümer des Grundstücks geregelt. Aufgrund des Eigentümerwechsels gibt es keinen Bestandsschutz für die Leuchtschrift mehr.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden intensive Gespräche mit dem neuen Eigentümer, der Volksbank BraWo, unter Einbindung der Künstlerin Sigrid Sigurdsson und des Arbeitskreises Andere Geschichte e.V., der die Gedenkstätte Schillstraße betreut, geführt. Ziel ist, eine gemeinsame Lösung für die Leuchtschrift zu entwickeln, um das Gedenken und das Vorhaben miteinander verträglich umsetzen zu können.

Im Ergebnis wird im Parkplatzbereich im Plangebiet gegenüber der Gedenkstätte eine Möglichkeit geschaffen die Leuchtbuchstaben neu zu installieren, so dass sie aus dem Denkmalsbereich heraus gut wahrgenommen werden können. Zusätzlich wird eine Fläche im Vorhabenbereich zur Verfügung gestellt, um mit Hilfe von Installationen auf das ehem. KZ-Außenlager hinzuweisen.

Bei Bodenfunden ist § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Gesamtabwägung:

Mit den Planungen zum Baugebiet „Berliner Platz Nordost“ reagiert die Stadt Braunschweig auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroräumen im innerstädtischen Bereich, die gut in das ÖPNV-Netz eingebunden sind. Darüber hinaus dient die Bereitstellung von Flächen für den Einzelhandel der stadtwirtschaftlichen Notwendigkeit und der Sicherung der oberzentralen Versorgungsstruktur.

Demgegenüber steht die erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. In der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Zielen werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festgelegt, mit dem Ziel nach Möglichkeit die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen. Da dieses aufgrund der Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche nicht vollständig gelingt, wird darüber hinaus ein Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche nötig. Diese wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Es zeigte sich, dass diese Problematik durch Lärmschutzmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt wird, zu lösen ist.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Versorgung der Wohnbevölkerung, die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze zur Vermeidung längerer Wege, die Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung innerstädtisch gut integrierter Standorte, sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung wird der Schaffung von Büro- und einer zeitgemäßen Versorgung der Bevölkerung eine höhere Priorität eingeräumt, zumal es sich bei der vorliegenden Planung um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB handelt.

6 **Verfahrensablauf**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.11.2012 von der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 19.12.2012 zur Äußerung aufgefordert worden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Parallelverfahren vom 26.04.2013 bis 27.05.2013.

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