

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hamburger Straße-Südost",
HA 132****Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem
Mittelweg und der Bebauung am Rebenring (Geltungsbereich A)
Gemarkung Hondelage Flur 6, Flurstücke 167/2 und 188/2 sowie
Flur 5 Flurstücke 167/1 und 188/1 und Gemarkung Querum Flur 12,
Flurstück 2/5 (je tlw.) (Geltungsbereich B)
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

01.08.2017

*Beratungsfolge*Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)*Sitzungstermin*09.08.2017
15.08.2017
22.08.2017*Status*Ö
N
Ö**Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß § 4 a (3) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6 und Nr. 7 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Gebiet liegt nördlich des die Innenstadt begrenzenden Rebenringes in der zum Stadtbezirk Nordstadt gehörigen Gemarkung Hagen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teilbereiche des ehemaligen Grundstücks der Braunschweiger Zeitung.

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte ist der Bereich zwischen Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant geworden.

Die Stadt Braunschweig hat daher im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, sowohl Flächen für großflächigen Einzelhandel als auch für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens. Dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens von dem Einzelhandelsvorhaben. Der Wohnbauteil wurde in dem separaten Verfahren „Mittelweg-Südwest“, HA 113, behandelt. Dieser Plan wurde am 20. Juni 2017 vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, entsprechend verkleinert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der bestandserhaltenden Büronutzung die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung zu geben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebener Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze angeordnet. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben auch im Sinne des Zukunftsbildes 2030 ein positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

Innerhalb des Geltungsbereiches A des Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, verbleibt trotz verschiedener eingriffsmindernder Maßnahmen ein Kompensationsdefizit. Dieses sollte zunächst durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen aus dem städtischen Eigentum ausgeglichen werden (Flurstücke 171/1 (tlw.) und 172/1 (tlw.), jeweils Flur 5, Gemarkung Rautheim), da die Vorhabenträgerin keine eigenen geeigneten externen Flächen bereitstellen konnte. Im Gegenzug wäre die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet gewesen, innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Stadt geeignete Flächen als Ersatz für die zur Verfügung gestellten städtischen Flurstücke unentgeltlich zu übertragen.

Da die Vorhabenträgerin nunmehr doch noch geeignete Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen kann, werden die Flächen aus dem städtischen Eigentum nicht mehr benötigt. Der Entwurf des Bauleitplanes ist nach den bereits durchgeführten Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) entsprechend geändert und eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB durchgeführt worden.

Der Geltungsbereich B für die externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nun innerhalb des Querumer Forstes. Durch die Änderung der Ausgleichsflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 5. August 2016 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 21. Februar 2017 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31. März 2017 bis 2. Mai 2017 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB

Die Änderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt auf Wunsch des Vorhabenträgers. Das durch das Vorhaben entstehende Kompensationsdefizit sollte ursprünglich auf Flächen aus dem städtischen Eigentum ausgeglichen werden. Diese Regelung kann nun entfallen, da der Vorhabenträger die erforderlichen Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stellen kann. Die Sicherung der Flächen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. Der Entwurf des Bauleitplanes ist nach den bereits durchgeführten Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) entsprechend geändert worden.

Die zuständigen Stadtbezirksräte wurden am 18. Mai 2017 (Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach) und am 22. Mai 2017 (Stadtbezirk 113 Hondelage) angehört. Von einer erneuten Auslegung wurde abgesehen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit wurden gemäß § 4 a (3) BauGB mit Schreiben vom 8. Juni 2017 erneut beteiligt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

- Im nordwestlichen Plangebiet wurde der Geltungsbereich an die dort in der Zwischenzeit vorgenommene Flurstücksteilung angepasst.
- In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich B an die geänderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angepasst. Der Geltungsbereich B für die externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nun nicht mehr innerhalb des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, sondern innerhalb des Querumer Forstes.
- In den Textlichen Festsetzungen A V 1 wurden die Festsetzungen, die sich auf die Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, bezogen, gestrichen und durch Festsetzungen ersetzt, die sich auf die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst beziehen.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A V 2 das Wort „Plangebiet“ durch das Wort „Geltungsbereich A“ ersetzt und der Satz um die Formulierung „und die Kontinuität der Nutzbarkeit des Lebensraumes“ ergänzt. Klargestellt wurde in der Auflistung zudem, dass die Anbringung der Nisthilfen auch für *Gebäudebrüter* und durch *deren Integration in die Bauweise* der Fassaden erfolgen kann.
- Zur Klarstellung wurde in den Textlichen Festsetzungen A VI 1 ergänzt, dass es sich um die Begrünung der privaten Flächen *unter A IV* handelt und richtiggestellt, dass die Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nun unter A V 1.1. und 2. zu finden sind. Außerdem wurde der Satz „*Sie werden den Eingriffsvorhaben in Geltungsbereich A im Sinne von § 9 (1a) BauGB zugeordnet.*“ ergänzt, um die Zuordnung klarzustellen.

- In der Begründung wurde unter dem Punkt 4.8 b) die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf der Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd,“ RA 27, gestrichen und durch die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst ersetzt.
- In der Begründung wurde unter dem Punkt 5.5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf der Poolfläche A 2 des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27, gestrichen und durch die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Querumer Forst ersetzt.
- In der Begründung wurde zur Klarstellung unter dem Punkt 8.2.1 „Grunderwerb. Straßenbau“ der Satz „*Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.*“ geändert in „*Durch die Maßnahmen dieses Vorhabens entstehen der Stadt keine Kosten.*“.
- In dem Vorhabenplan wurde die Legende zur Klarstellung um eine braune Fläche „Fuß-/Radweg“ ergänzt.
- In dem Vorhabenplan wurde die westliche Stützmauer nach Einmessung an die tatsächliche Lage angepasst.
- In dem Vorhabenplan wurde die westliche Fluchttreppe (außerhalb des Geltungsbereiches) nach Abstimmung mit der angrenzenden Ringgleisplanung um 90° gedreht.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

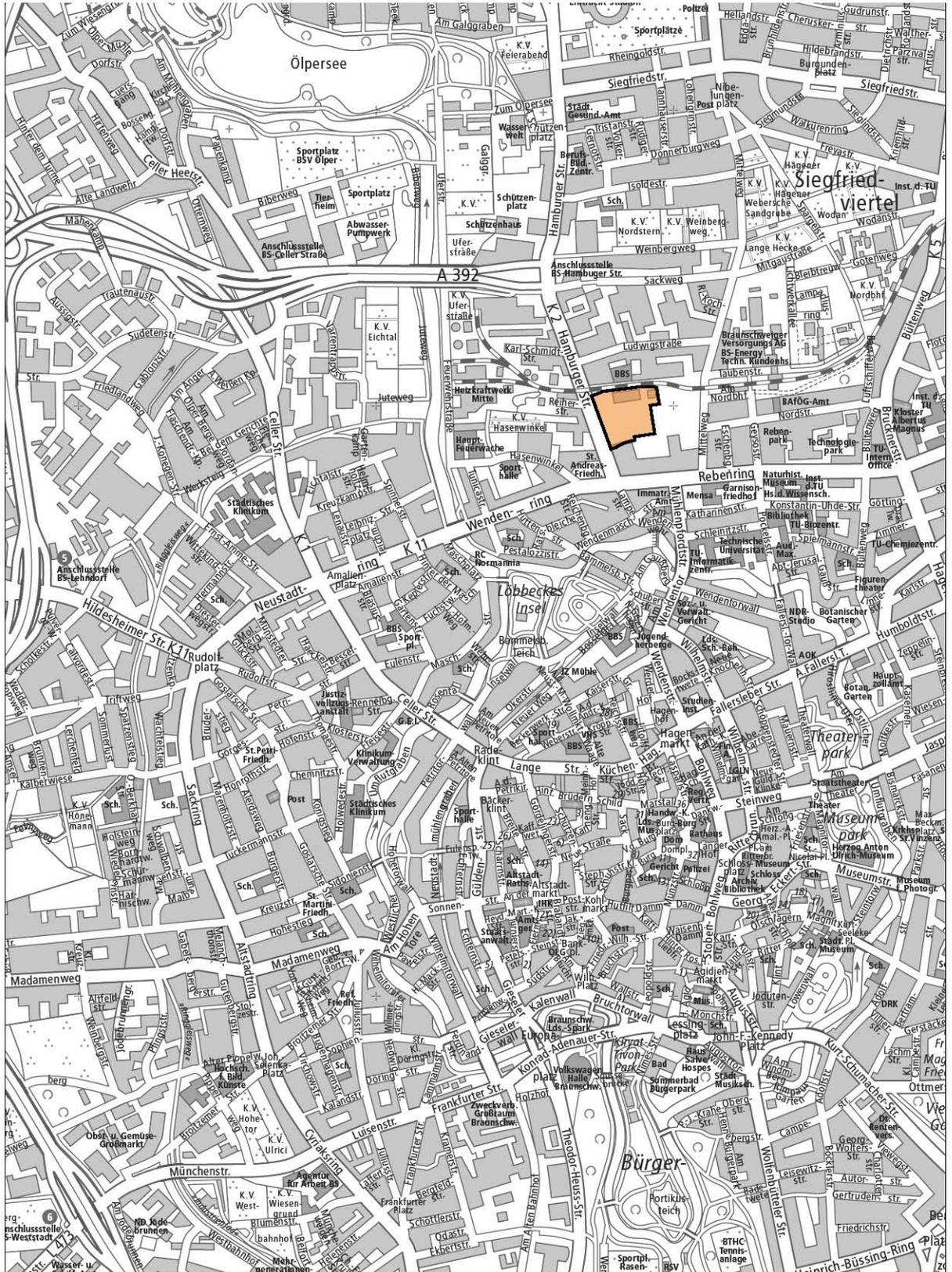
Anlage 1	Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
Anlage 1.1	Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
Anlage 2.1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
Anlage 2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 1
Anlage 2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 2
Anlage 2.4	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 3
Anlage 2.5	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 4
Anlage 2.6	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 01
Anlage 2.7	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 02
Anlage 2.8	Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 03
Anlage 2.9	Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung
Anlage 3.1	Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
Anlage 3.2	Planzeichenerklärungen
Anlage 3.3	Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
Anlage 4	Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 5	Begründung mit Umweltbericht
Anlage 6	Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB
Anlage 7	Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Übersichtskarte



Maßstab 1:20.000

Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Übersichtskarte Geltungsbereich B

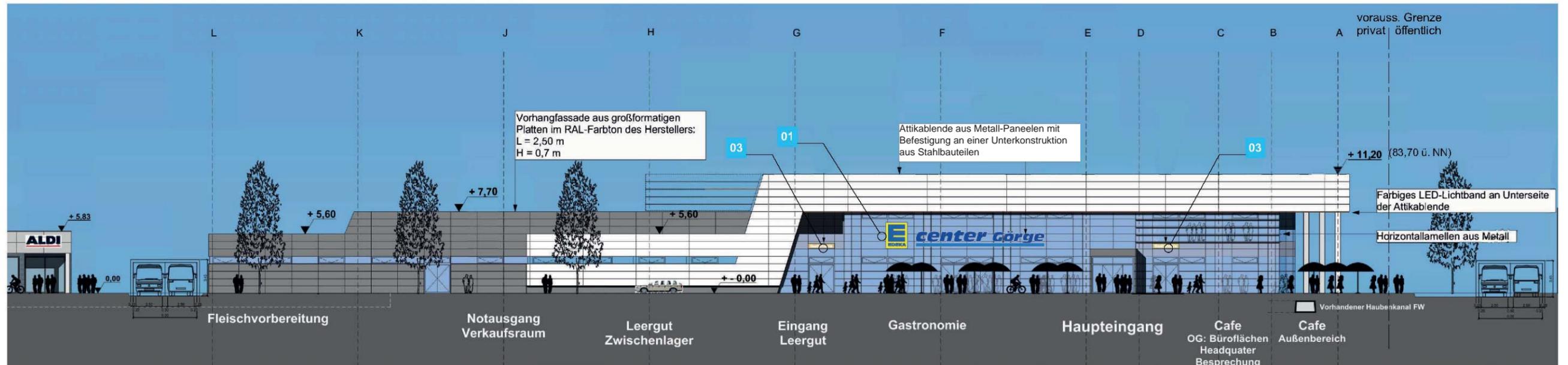


Maßstab 1:20.000

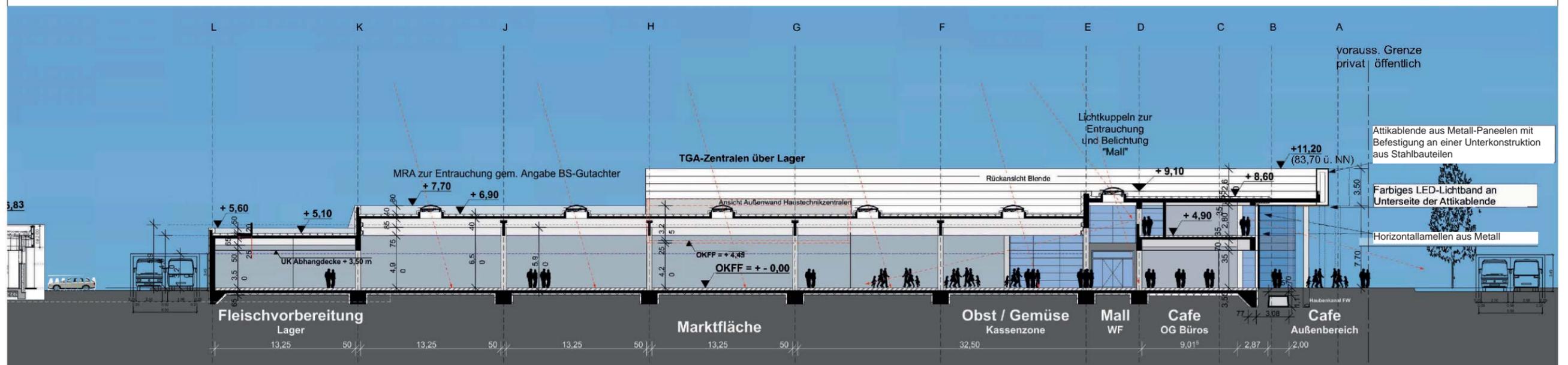
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansicht, Schnitt E-Center
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

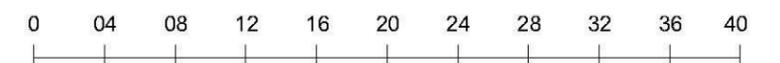


ANSICHT NORD



SCHNITT

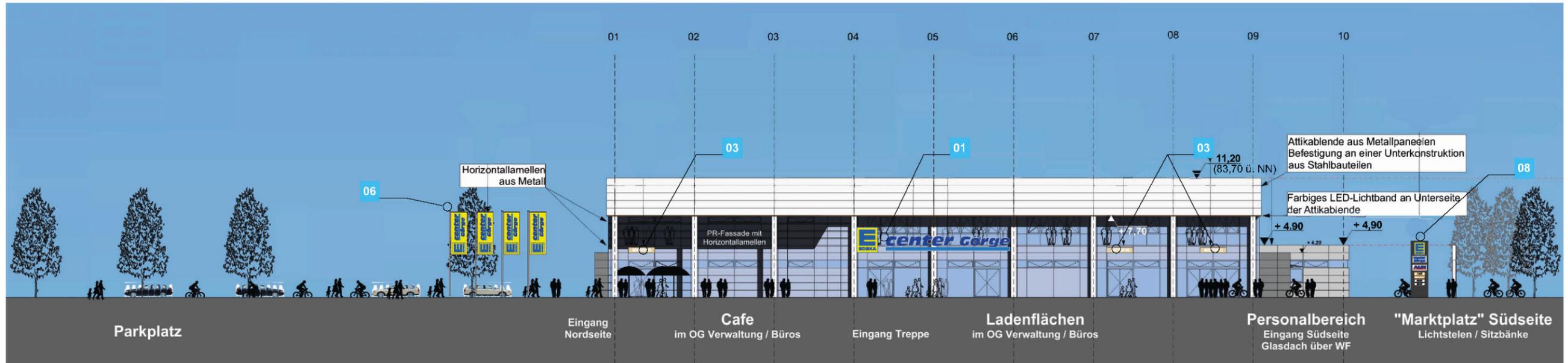
Maßstab 1:400



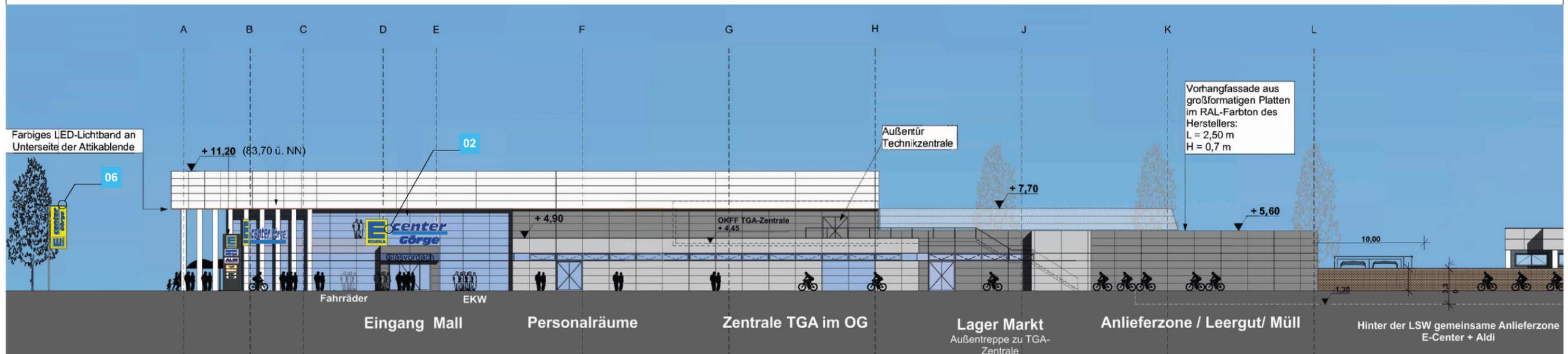
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten E-Center
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

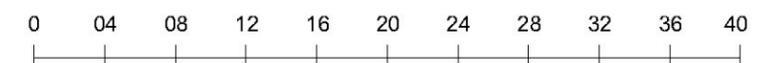


ANSICHT WEST / HAMBURGER STRASSE



ANSICHT SÜD

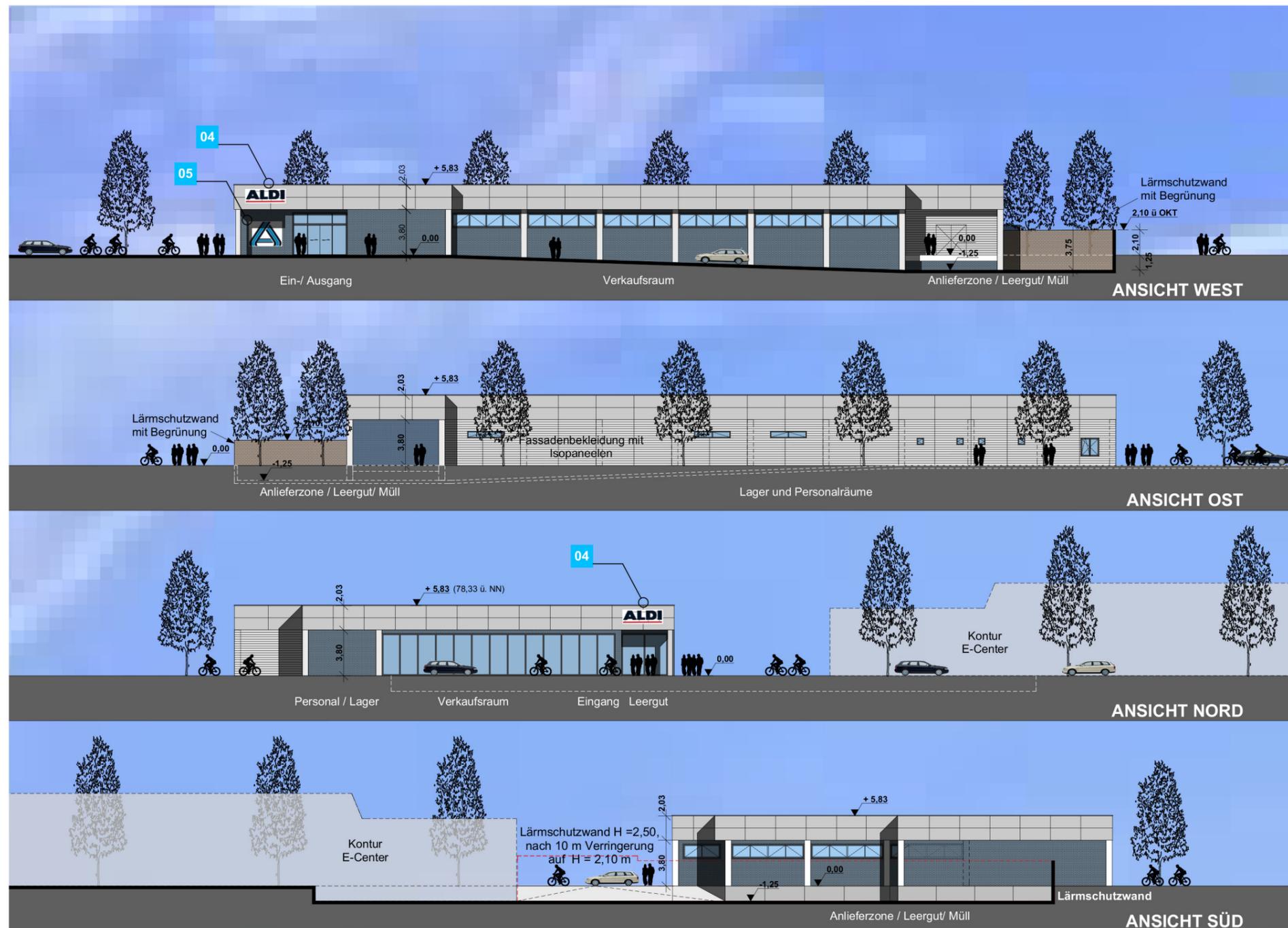
Maßstab 1:400



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

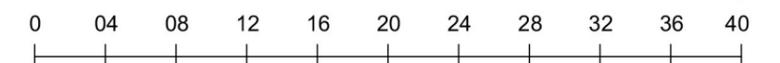
HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Aldi
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



ANSICHTEN DISCOUNTER

Maßstab 1:400



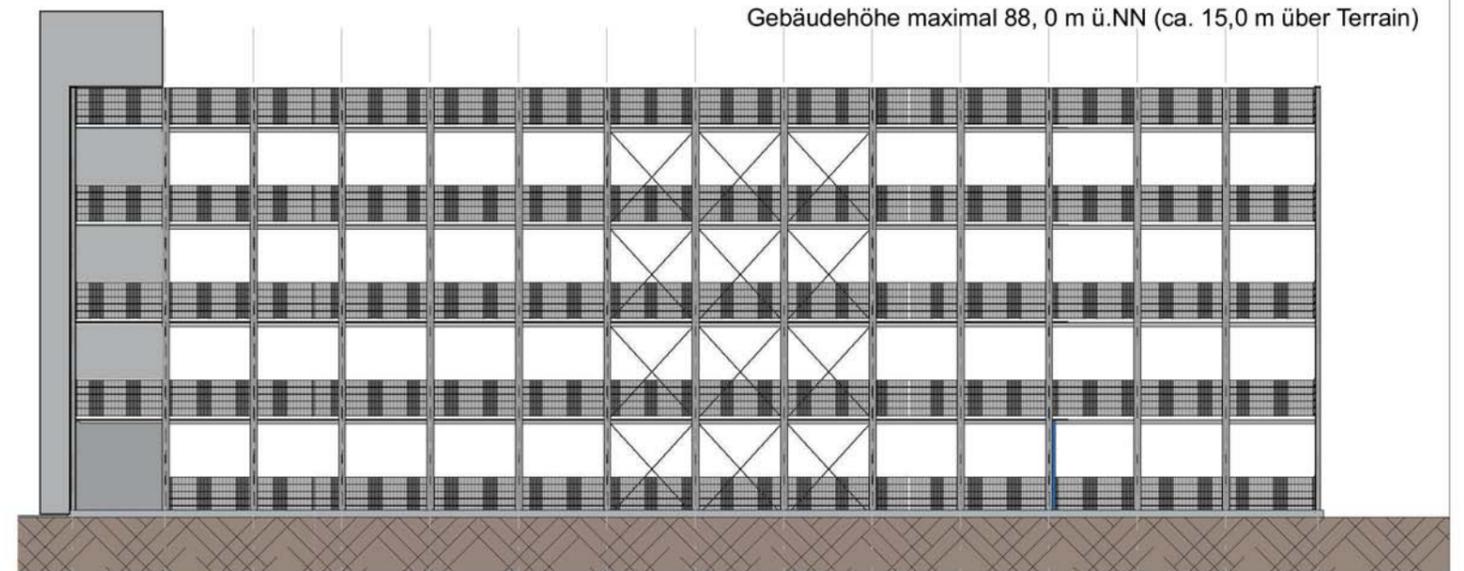
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Parkpalette
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



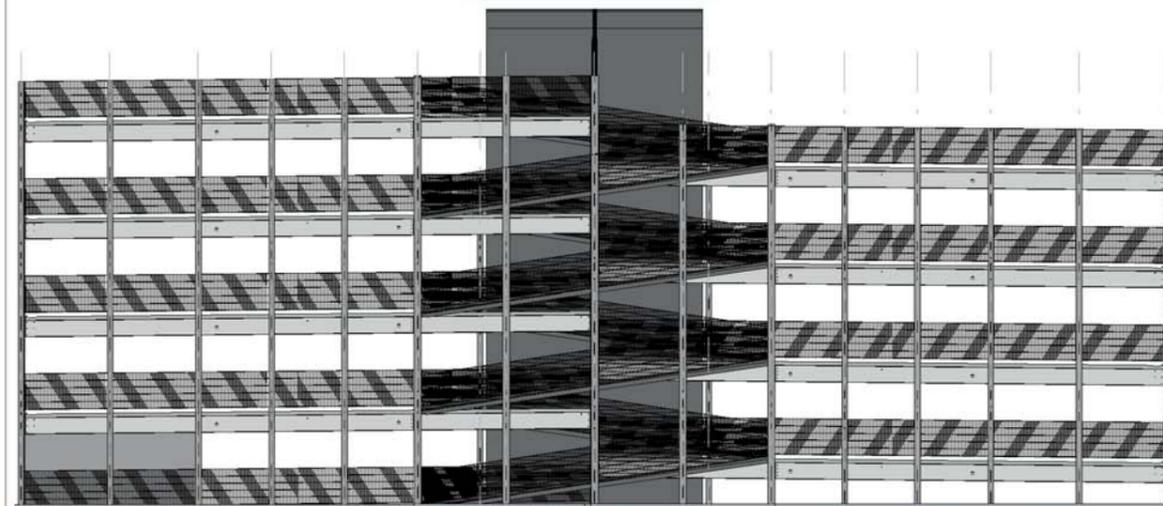
**BEISPIEL
FASSADENBEGRÜNUNG**



Gebäudehöhe maximal 88,0 m ü.NN (ca. 15,0 m über Terrain)

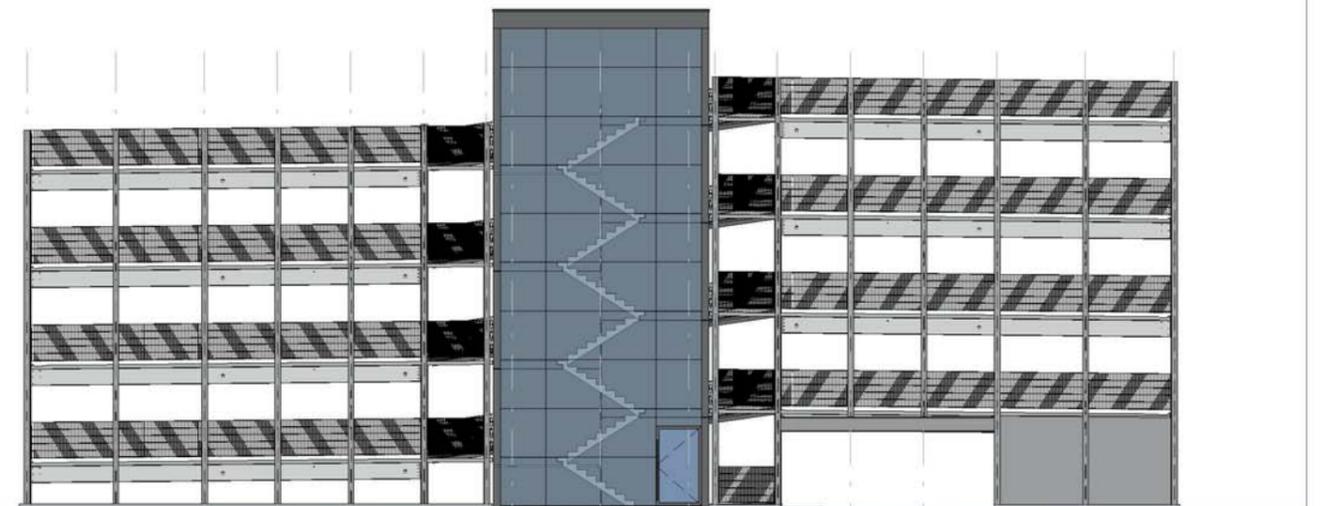
ANSICHT OST

Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT NORD

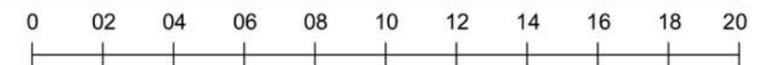
Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT SÜD

Außenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen

Maßstab 1:200



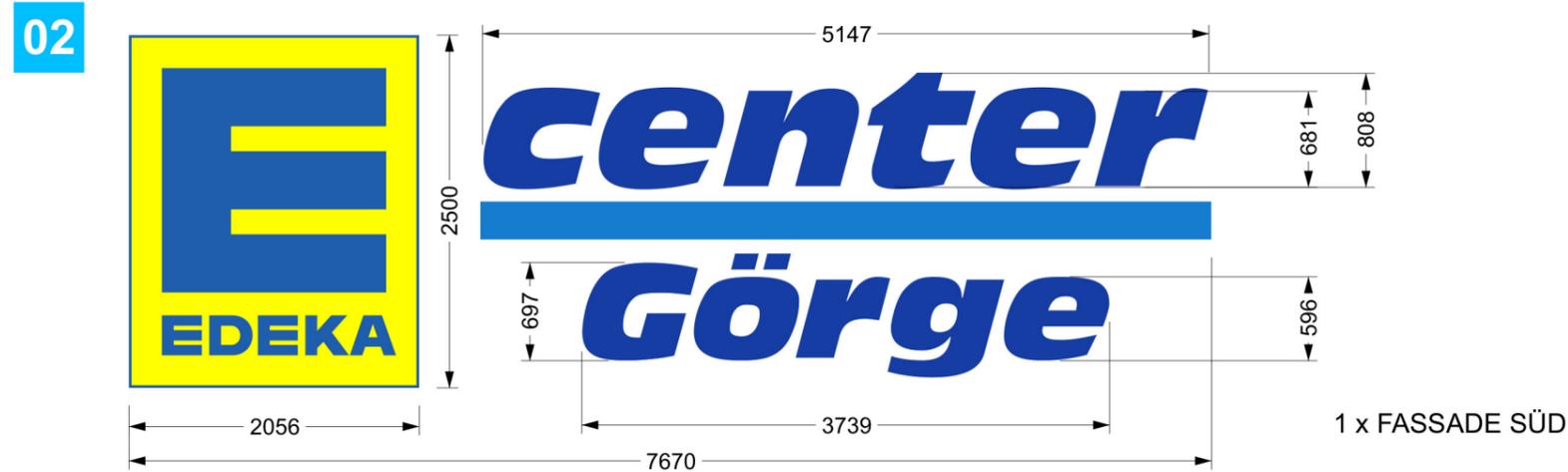
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

FASSADENWERBUNG HAUPTMIETER

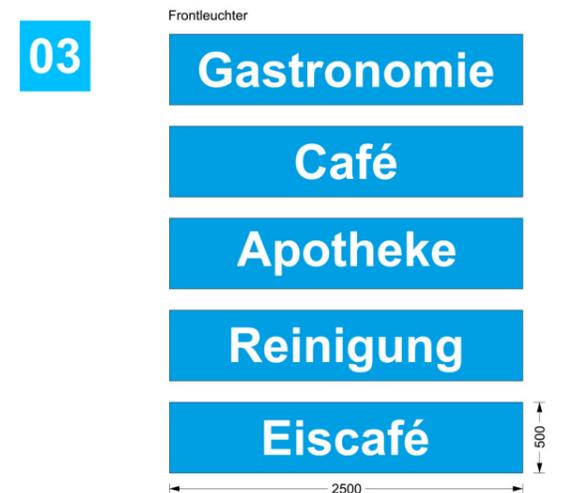
Maßstab 1:50



FASSADENWERBUNG KONZESSIONÄRE

Maßstab 1:50

3 Felder in der West-, 2 in der Nordfassade



Baubeschreibung E-Logo

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 9

Ausführung : Unterteil aus stranggepresstem Alu-Hohlkammerprofil gefertigt. Oberteil als scharfkantig verklebte Plexiglashaube.

Die Elektrozuileitung ist bauseits zu stellen!
 Ausleuchtung : TL-Leuchtstofflampen
 Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.
 Text : E EDEKA



Baubeschreibung Einzelbuchstaben

Vollreliefschriftzug im PROFIL 5

Profil : PROFIL 5, Vollreliefkörper glattkantig mit planem Plexiglas abgedeckt und mit Kunststoff-Zierleisten eingefasst.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
 Farbgebung : RAL 5010 / 5012 / 1021
 Text : center GÖRGE



Baubeschreibung hellblauer Streifen

einseitiges Lichttransparent im PROFIL 8

Ausführung : PROFIL 8, Vollreliefkörper mit hohem Plexiglas-Oberteil, Spiegel scharfkantig verklebt, Unterteil aus Metall, Zarge Innen liegend.

Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
 Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbtönen nach Wunsch lackiert.
 Text : hellblauer Streifen

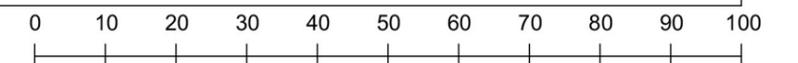


Zarge RAL lackiert

Spiegel mit Folie kaschiert oder aus farbigem Acrylglas gefertigt

Acrylglas

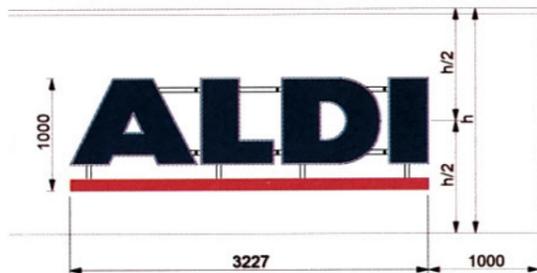
Ausleuchtung durch LED-TEchnik



FASSADENWERBUNG DISCOUNTER

ohne Maßstab

04



Technische Spezifikation Schriftzüge 1000 und 1200 mm für Wand- und TRESPA- Montage:

Reliefbuchstaben im Profil 8 gefertigt. Buchstabenfronten mit 2-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Kontur im Profil 8 gefertigt. Obere Seitenzarge von innen deckend kaschiert. Böden aus 1.5 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 25 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Rahmenkonstruktion für direkte Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet.

Transformator Gehäuse aus Aluminium in Rahmenkonstruktion eingeschweißt. Wartungsöffnung für Transformator im Buchstabe „A“ eingesetzt. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert. Deckenhalter und Rahmenbefestigung verschraubt und demontierbar. Für die Montage auf TRESPA Fassaden stellen wir spezielle Einziehmutter aus Edelstahl zur Verfügung. Die Befestigung auf den TRESPA Platten erfolgt „schwimmend“.



2 x Fassade West und Nord

05



Technische Spezifikation A-Logos 1500, 1750 und 2000 mm:

Relieflogos im Profil 8 gefertigt. Logofronten mit 3-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Böden aus 2 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 45 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet. Abnehmbare Rahmenkonstruktion für Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet. Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert



1 x Fassade West

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

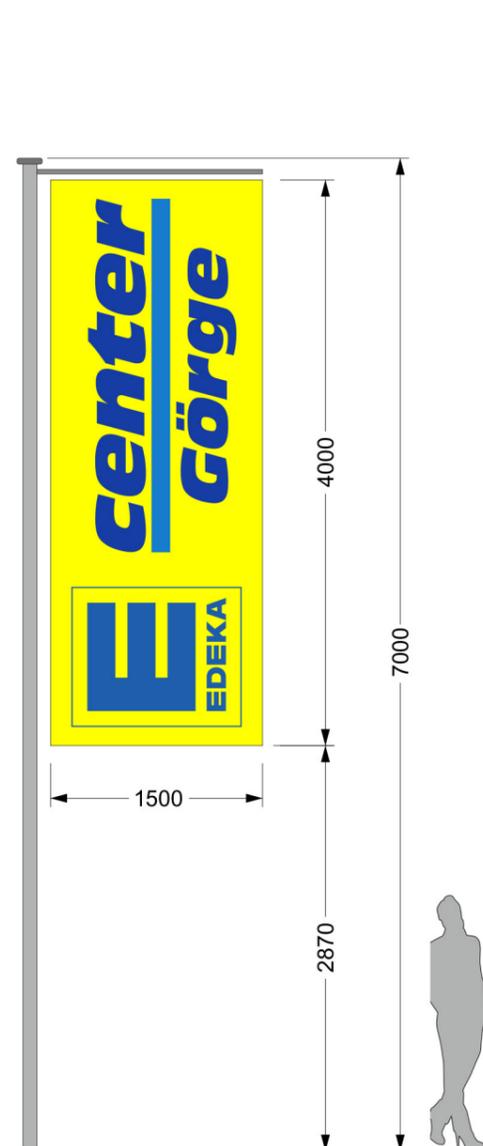
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
 Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB

FAHNENMAST

Maßstab 1:50

06

4 x Hamburger Straße
 Marktplatz Nordseite



Ansicht

WERBEPYLON NORD

Maßstab 1:50

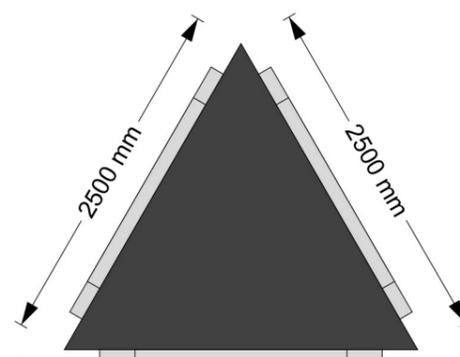
07

1 x Hamburger Straße Nord
 Einfahrt



Ansicht

Die Sichtbarkeit der Lichtsignalanlage an der Hamburger Straße darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden, deshalb ist der endgültige Standort dieses Pylons im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.



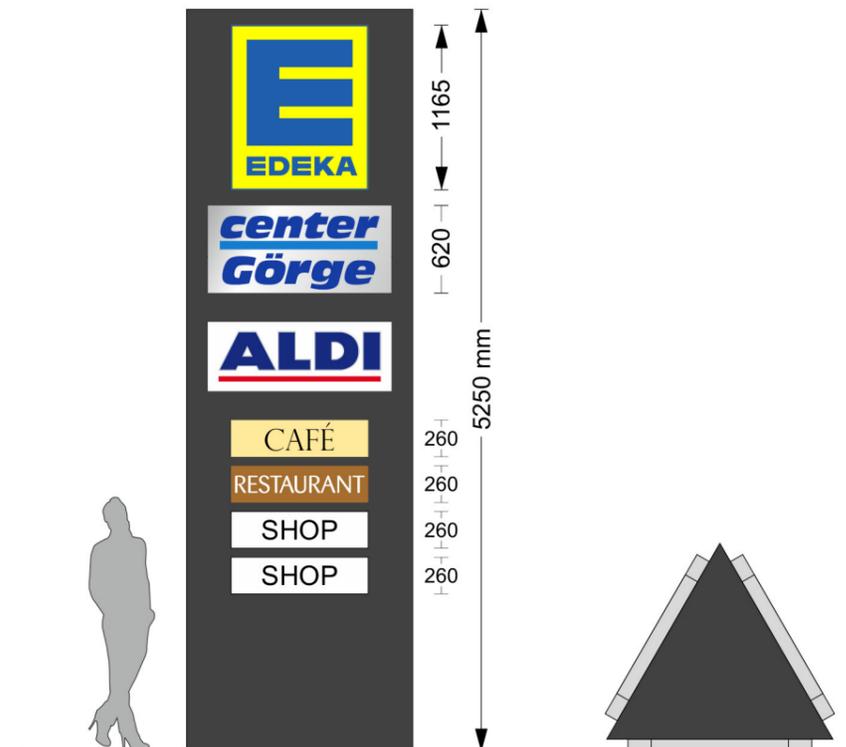
Grundriss

WERBEPYLON SÜD

Maßstab 1:50

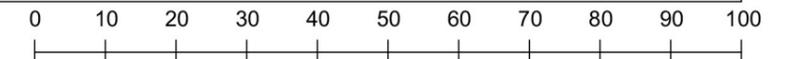
08

1 x Hamburger Straße Süd
 Marktplatz Südseite



Ansicht

Grundriss



Bau – und Vorhabenbeschreibung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hamburger Straße – Südost“, HA 132
Stadt Braunschweig

Investor: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

Planentwurf: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

PLANVORHABEN UND STANDORT

Die Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich des ehemaligen Standortes der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. ergänzender Konzessionärsnutzungen und Büronutzungen im Obergeschoss sowie einen Discounter zu errichten.

Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Erhalt des Bürogebäudes mit der Ergänzung durch eine Parkpalette für ca. 210 Stellplätze geplant.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 29.100 m² auf.

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen im Bereich des Einzelhandels eine BGF von insgesamt ca. 9.400 m² (Vollsortimenter EG und OG ca. 7.655 m², Discounter 1.745 m²) und im Gewerbegebiet ca. 11.000 m² Bürofläche.

Die Verkaufsfläche des gesamten Vorhabens beträgt 4.405 m², davon entfallen 3.405 m² auf den Vollsortimenter und 1.000 m² auf den Discounter. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind täglich (Mo-Sa) von 06.30-21.45 Uhr (15,25 h), die des Discounters von 08.00 bis 20.00 Uhr. Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.

Im Zuge der Realisierung des Discounters wird der bestehende Markt am Mittelweg ersatzlos geschlossen.

GEBÄUDE

EINZELHANDEL SO 1, VOLLSORTIMENTER

Das Gebäude gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Marktfläche mit Zugang über
- Mall mit Windfängen (Verlauf in N-S-Richtung).
- Cafe, Gastronomie mit höhergelegener Plattform (OKFF bei ca. +3,5 bis 4,2 m) für Sonderveranstaltungen und Shopflächen entlang der Mall angeordnet.
- Separate Leergutannahme inkl. rückwärtigem Zwischenlagerbereich.
- Fleischvorbereitung / Kühlräume als östlicher Abschluss des Marktgebietes.

- Lagerbereiche und Neben- bzw. Sozialräume auf der Südseite an den Verkaufsraum angrenzend.
- Kunden-WC-Anlage an der Mall gelegen.
- Technikräume im OG auf der Südseite mit separatem Zugang über eine Außentreppe.
- Büronutzungen und Besprechung des Vollsortimenters im OG, ggfs. auch Vermietung an Dienstleister, Ärzte o.ä. Separater Zugang auf der Westseite.
- Anlieferbereich mit Müllentsorgung in südöstlicher Gebäudeecke im Anschluss an den Lagerbereich.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Geschlossene Außenwände und Windfänge mit hinterlüfteter Vorhangfassade aus großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Auskragende Dachblende: Bekleidung mit großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Glasfassaden mit Pfosten-Riegel-Fassadenprofilen mit Einbrennlackierung oder Kunststoffbeschichtung im grauen Farbraum in Anlehnung an RAL-Farbtöne, teilweise opake Füllung (Geschossdecke, Nebenräume, WC). Im OG (Büronutzung und Besprechung) teilweise mit Schallschutzverglasung gem. Vorgabe Schallschutzgutachten.
- Horizontallamellen aus Alu- Hohlprofilen mit Einbrennlackierung/ Kunststoffbeschichtung im grauen RAL-Farbspektrum zur Akzentuierung (Cafe, Besprechung Headquarter im OG). Bei Erfordernis ggf. Sonnenschutz aus Raffstoreanlagen (Farbton der Lamellen im hell- und dunkelgrauen RAL-Farbspektrum).
- Akzentbeleuchtung über ein farbiges LED-Lichtband an der Unterkante der Attikablende, umlaufend von der Nordseite über die West- zur Südansicht.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden erfolgt über je einen Windfang auf der Nord- bzw. Südseite. Diese führen in die Mall, von der aus sowohl der eigentliche Markt als auch das Cafe, die Gastronomie und die Shops zugänglich sind.

Die Shops und das Café entlang der Fassade zur Hamburger Straße sowie die Gastronomie auf der Nordseite sollen auch von außen zugänglich sein.

Das Obergeschoss wird über ein separates Treppenhaus mit Aufzug an der Westfassade mit Zugang von der Hamburger Straße erschlossen.

EINZELHANDEL SO 2, DISCOUNTER

Der Discounter gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Verkaufsraum mit Zugang an der NW-Ecke.
- Leergutannahme, von innen zugänglich.
- Lager und Sozialräume separat.
- Anlieferbereich und Müllentsorgung auf der Südseite.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:

- Fassadenbekleidung (Attiken) aus hinterlüfteten großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbton des Herstellers.
- Außenwände (N, S, W) aus dunkelgrauem Verblendmauerwerk, Bekleidung der Lisenen mit Betonfertigteilen.
- Außenwand Ostseite aus Iso-Paneelen im Farbspektrum des Herstellers.
- Fenster/Türen als thermisch getrennte Leichtmetallprofile, kunststoffbeschichtet, im Farbton des Herstellers, vorzugsweise in einem grauen RAL-Farbton.
- Isolierverglasung.
- Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt optional.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für Kunden und Mitarbeiter erfolgt über den nordwestlichen Ein-/Ausgangsbereich.

GEWERBEGEBIET GE, BÜROGEBÄUDE, PARKPALETTE

Das Bestandsgebäude bleibt in seiner äußeren Erscheinung erhalten, lediglich der Haupteingang im Süden erhält ein Glasdach in der Mitte des Baukörpers. An der Nordfassade werden Umbauten an den Fluchttreppenhäusern ergänzt.

Die Parkpalette wird wie folgt ausgeführt:

- Stahl-Verbundträger für die Parkdeckenebenen aus geschweißten oder warmgewalzten Stahlprofilen.
- Stahlstützen zur Aufnahme der Verbundträger aus warmgewalzten Stahlprofilen.
- Die Stahlkonstruktion erhält eine Feuerverzinkung ohne zusätzlichen Deckanstrich.
- Brüstungsgitter als geschlossene Absturzsicherung, Oberflächenschutz durch Feuerverzinkung. Mindestens 25% der Außenseite je Parkpalettenebene müssen aus Schallschutzgründen geschlossen sein.
- Begrünung der Fassade in Teilbereichen.

ERSCHLIESSUNG

Der Eingang für Fußgänger wird auf der Südseite des Bürogebäudes mittig neu als Ersatz für den abgerissenen Skywalk geschaffen. Der Zugang erfolgt künftig auf der untersten Ebene des Gebäudes, da das Gelände insgesamt dem Niveau der Hamburger Straße angeglichen wird.

Die Anbindung des notwendigen Treppenhauses der Parkpalette erfolgt an den südlich vorgelagerten Gehweg.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Es sind 309 Stellplätze als Kundenparkplatz für Vollsortimenter und Discounter vorgesehen.

Die Parkpalette ersetzt die am Mittelweg entfallenen Stellplätze des Bürobestandes. Es sind 5 Ebenen im D' Humy- System mit jeweils ca. 42 Stpl. vorgesehen. Insgesamt finden sich dort ca. 210 Stellplätze.

VOLLSORTIMENTER / DISCOUNTER

Für KFZ und Schwerlastverkehr erfolgt die Zu und Abfahrt auf das Areal über die im NW gelegene Anbindung an die Hamburger Straße. Hier kann in alle Richtungen ein- und ausgefahren werden. Der Anschlusspunkt ist ampelgesteuert. Über die Fahrgassen des Parkplatzes können die beiden Gebäude angefahren werden.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung von Westen über die vorhandene Fuß-/ Radwegsituation entlang der Hamburger Straße. Dort ist auch eine Anbindung an den ÖPNV gegeben (Stadtbahnhaltestelle Ludwigstraße). Von Osten erfolgt die Anbindung an das neue Wohngebiet am Mittelweg über einen südlichen Fuß-Radweg und über den vorgesehenen Ringgleisweg im Norden. Eine weitere Anbindung an das neue Wohngebiet erfolgt südlich der geplanten Parkpalette.

Auf der Südseite des Vollsortimenters ist der Eingangssituation ein Platz vorgelagert. Hier endet bzw. beginnt die südliche Fuß- Radweganbindung in Richtung Wohngebiet am Mittelweg. Der Platz erhält eine farbliche Akzentuierung im Vergleich zum hellgrauen bzw. anthrazitfarbenen Pflaster der Stellplätze. Die Fahrbahnen des Parkplatzes sind in Asphalt vorgesehen.

Der nördliche Eingangsbereich wird durch eine farbliche Akzentuierung des Pflasters betont.

Der Discounter erhält für Fußgänger und Radfahrer, auf Höhe seiner nordwestlichen Eingangssituation, eine Anbindung an das Wohngebiet.

PARKPALETTE / BESTANDSGEBÄUDE (BÜRO)

Die Zufahrt für PKW und Lieferverkehr auf das Grundstück erfolgt wie für den Vollsortimenter und den Discounter über die nordwestliche Anbindung an die Hamburger Straße und über die Fahrgassen des Kundenparkplatzes.

Der aus dem Wohngebiet kommende Fußweg verläuft südlich der Parkpalette und südlich des Bürogebäudes im Bestand. Von dort bestehen Querungen des Parkplatzes in Nordsüdrichtung mittels zweier Fußgängerüberwegungen.

Für die Verkehrsanlagen sind folgende Abmessungen geplant:

Verkehrsflächen:

Fahrbahnen Zufahrt, Anlieferung und Fahrgassen:

Fahrbahnbreite 6,50 bis > 10,0 m, Asphaltdecke

PKW-Stellplätze:

Größe 2,50 x 5,00m (Mitarbeiter-Stellplätze Bürogebäude) bis

2,70 x 5,00 m (Kundenparkplätze),

Behinderten-STP 3,50 x 5,00 m,

Befestigung mit Beton-Verbundsteinpflaster

Vor den Eingängen „Nord“ und „Süd“ des Vollsortimenters: Betongestaltungspflaster, Großformat, dezente Farbgebung in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig

Ein gemeinsamer Anlieferhof im Südostbereich dient der Ver- und Entsorgung aller Waren bzw. des Abfalls des Einzelhandels.

Die vorhandene Anlieferrampe des Bürogebäudes dient auch weiterhin der Anlieferung und Entsorgung von Müll. Allerdings wird auf Grund der Höhenanpassung an die Hamburger Straße zukünftig ebenerdig angeliefert.

AUSSENANLAGEN

EINGANGSBEREICHE

Die Eingangsbereiche der vorhandenen und geplanten Gebäude werden durch eine ansprechende Freiflächenplanung betont, insb. der nördliche und der südliche Eingang des Vollsortimenters unmittelbar an der Hamburger Straße sollen mit platzartigem Charakter und Aufenthaltsfunktionen als sog. „Nordplatz“ und „Südplatz“ angelegt werden.

Am „Südplatz“ sollen Sitzgelegenheiten in Verbindung mit vier bereits bestehenden Bäumen die Achse des öffentlichen Rad- und Gehweges das Bindeglied dieser platzartigen Aufweitung im Einmündungsbereich des Rad- und Gehweges in die Straßenrandbereiche der Hamburger Straße markieren.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten werden durch Baumreihen gegliedert und überstellt, die eine räumliche Gliederung und Strukturierung der Freiflächen zwischen den Gebäuden schaffen.

Der Ausbau des Rad-/Gehweges an der südlichen Grundstücksgrenze soll unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen, hier sind lediglich ein angemessener Ausrichtungsschnitt und eine Entnahme von Totholz vorgesehen, ggf. einzelne Baumfällungen im Zuge des Wegebbaus.

Entlang der Hamburger Straße ist eine Baumreihe zur Fassung des Straßenraumes vorgesehen, zum Wohngebiet Richtung Osten eine Baum-/Strauchpflanzung. Insgesamt werden 78 Bäume neu gepflanzt und 4 erhalten.

WERBEANLAGEN

Für den Einzelhandelsbereich sind Werbeanlagen an der Süd-, West- und Nordfassade des Vollsortimenters sowie an der West- und Nordfassade des Discounters vorgesehen. Die Werbung am Baukörper ist im Bereich des Deckenpaketes platziert. Dabei ist eine durchgehend gleiche Höhe der Unterkante der unterschiedlich großen Werbeschilder/ -buchstaben einzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für die Werbung des Betreibers wie für die Konzessionäre. Die Konzessionäre werden hinsichtlich der Werbung an die Vorgabe (Form, Länge und Größe der Werbung) gebunden. Zusätzliche eigene Werbung wird in den Untermietverträgen untersagt.

An der Hamburger Straße sind im Bereich der Einfahrt im Nordwesten sowie im Platzbereich im Südwesten zwei Werbepylone geplant. Im Bauantrag ist

nachzuweisen, dass der Pylon im Bereich der Einfahrt durch seine Beleuchtung keinen Einfluss auf die Erkennbarkeit der Signalanlage haben wird oder zur Ablenkung vom Verkehrsgeschehen und damit zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit beiträgt. Ergänzend befinden sich vier Fahnenmasten entlang der Hamburger Straße. Anzahl, Lage, Abmessungen, Materialien, Farbigekeit der Werbung, Lichtfarbe, Lichtstärke der Werbeanlagen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Im Gewerbebereich ist eine Sammelwerbeanlage für alle Nutzungseinheiten mit Flächen bis zu 0,25 m² je Nutzungseinheit im Bereich des Haupteinganges vorgesehen.

REGENENTWÄSSERUNG

Das auf dem Grundstück auf vorhandenen und geplanten Dachflächen sowie auf den vorgesehenen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vollständig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal in der Hamburger Straße ist nicht vorgesehen.

Es ist daher vorgesehen, das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt in zwei geplante unterirdische Rigolen einzuleiten, die als Füllkörperrigolen unterhalb der befestigten Verkehrsflächen liegen und mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser in den gewachsenen, versickerungsfähigen Untergrund einbinden. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls überwiegend eine Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsstufe vorgesehen.

Nur die südlich des Vollsortimenters als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzte Fläche entwässert über die Bodenpassage in eine Sickersmulde im Bereich unmittelbar angrenzender öffentlichen Grünflächen (Rasenmulde).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Zeichnerische Festsetzungen

Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



**Nebenzeichnung:
Baugrenze Obergeschoss**

**Festsetzung
Erdgeschoss**

Lärmschutzwand, H=75,0 m ü.NN

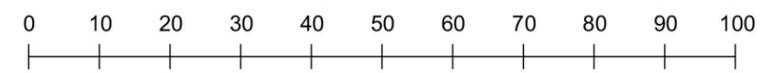
SO 1 Einzelhandel
GH 84,5 m ü.NN
0,9

SO 2 Einzelhandel
GH 79,0 m ü.NN
0,9

OKT ca. 73,0 m ü.NN

OKT ca. 72,5 m ü.NN

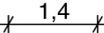
Maßstab 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost

HA 132

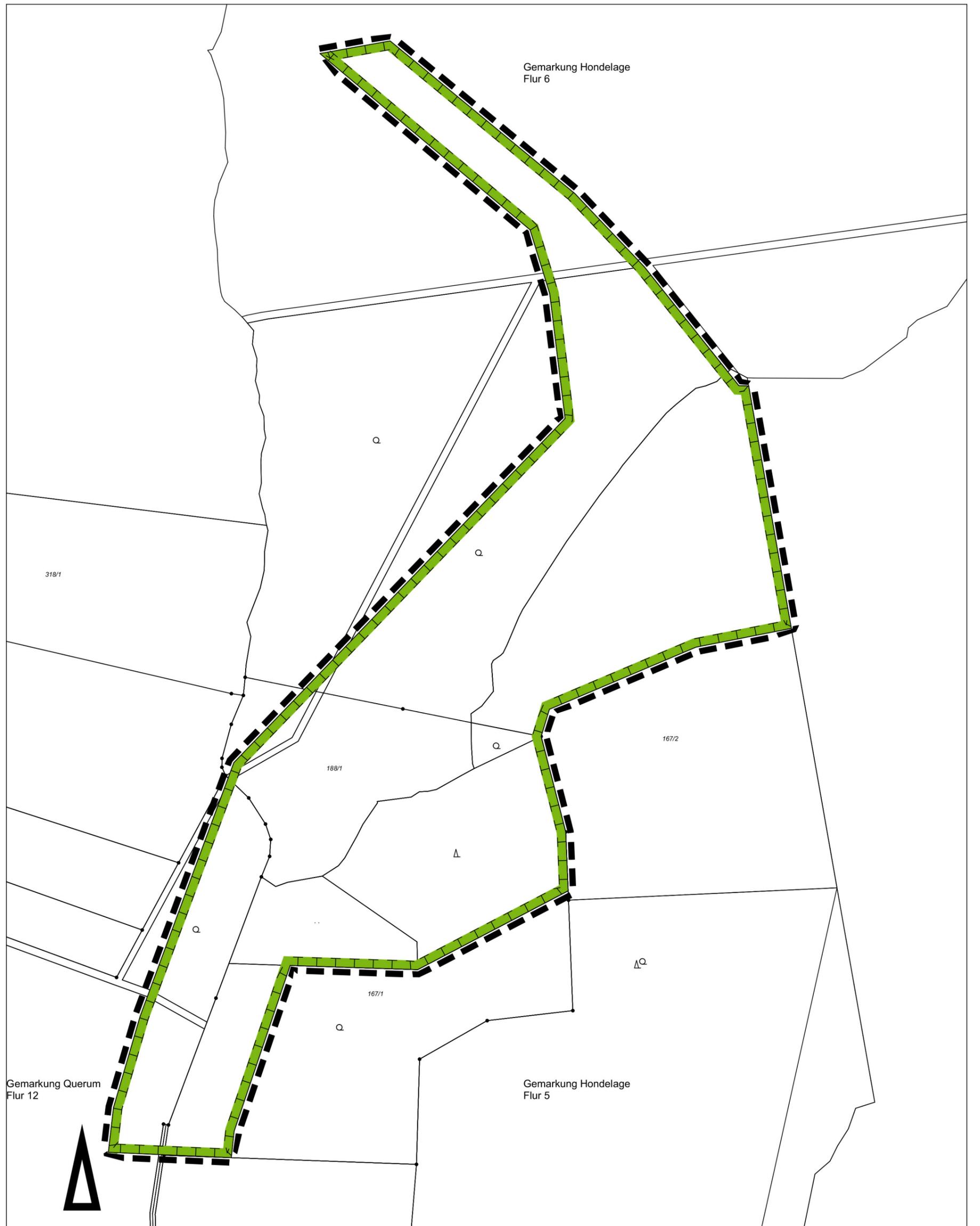
Planzeichenverordnung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung		Sonstige Festsetzungen	
GE	Gewerbegebiet		Grenze des Geltungsbereiches
SO	Sondergebiet Einzelhandel		Nutzungsabgrenzung
			Flächen für Stellplätze
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung			Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
0,9	Grundflächenzahl (GRZ)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GH 79,0 m ü.NN	Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß		Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
H 75,0 m ü.NN	Gesamthöhe als Höchstmaß		Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Hinweise	
	Baugrenze		Hinweise auf textliche Festsetzung
	Baulinie		
Öffentliche Verkehrsflächen			Maßangaben in Metern
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"	OKT	Oberkante Terrain der Planung
Öffentliche Grünflächen		Bestandsangaben	
	Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"		Hauptgebäude
Maßnahmen für Natur und Landschaft			Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude
	Pflanzung einzelner Bäume		Flurstücksgrenze
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	II	vorhandene Geschosszahl
		$\frac{40}{6}$	Flurstücksnummern
			Höhenangaben über NN

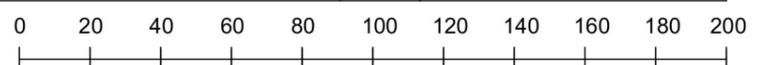
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße Süd-Ost

HA 132

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
Stand 16.06.2017, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1:2.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete Einzelhandel

- 1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 1 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.405 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche,
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 2 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche.

- 1.3 Als Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen.

Nicht zu der Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe (Mall).

2. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke,
- Parkhäuser.

Im Gewerbegebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Höhendefinition

Gesamtgebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der Gebäude ist die Höhenlage über Normalnull (ü.NN).

3. Technische Anlagen

Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sichergestellt ist, dass sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze und Müllstandorte.

Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III und Verkehrshinweisschilder.

3. Baulinien

Von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien kann im Bereich von Treppenhäusern vorge-sprungen sowie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zurückgewichen werden.

Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfbällen, 3 Triebe, 40-60 cm zu verwenden. Je 1 lfm Fassade ist eine Pflanze zu setzen.

1.5 In den Sondergebieten sind mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrün-ten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranla-gen ausnahmsweise zulässig.

2. Ausführung der Begrünung

2.1 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätes-tens in der der Ingebrauchnahme der Anlagen und Gebäude folgenden Pflanzperiode fach-gerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu erset-zen. Die natürliche Kronenentwicklung der als Hochstamm gepflanzten Bäume ist auf Dauer zu erhalten. Ein Rückschnitt darf allenfalls fachgerecht zum Erhalt der Verkehrssicher-heit und zur erforderlichen Baumpflege erfol-gen.

2.3 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

2.4 Für Gehölzanpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Heister: mindestens 2 x verpflanz, 150 bis 200 cm Höhe,
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

1.1 Auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stell-plätze ein mindestens mittelkroniger Laub-baum zu pflanzen und als gliederndes Ele-ment in die Stellplatzanlage oder in die Ne-benflächen der Stellplatzanlage in unmittel-barer Nähe zu den Stellplätzen zu integrieren. Für die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mind. 1,80 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauer-haft zu begrünen und dauerhaft gegen Über-fahren zu schützen. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig.

1.2 Die mit [1] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Fläche sind flächendeckend mit Bodendeckern, Höhe mindestens 0,5 m, zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Innerhalb der Fläche sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten vier einheimische mittelkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm zu pflanzen.

1.3 Die mit [2] in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Fläche ist flächendeckend zu begrünen. Hierbei sind je 100 m² Pflanzflä- che ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, 15 Heister und 80 Sträucher zu pflanzen.

1.4 Auf der mit [A], [B], [C] in den zeichneri- schen Festsetzungen beschriebenen Strecke sind zur vollflächigen Begrünung der Fassade der Parkpalette auf einer Tiefe von 1,0 m vor der Fassade Schling- und/oder Kletterpflan-zen zu pflanzen. Hierfür sind ausreichend di- mensionierte Rankhilfen zu installieren. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Geißblatt-Arten, Knöterich, Waldrebe-Arten) zu verwenden.

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

1. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf folgenden Flächen fest-gesetzt:

• Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“, Teile der Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 in der Gemarkung Rautheim, Flur „Mitten im Felde“, mit einer Größe von 8000 m².

Geltungsbereich B

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A2 (Poolfläche) des Bebauungs-planes RA 27 „Roselies-Süd“ sind Wiesen und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölz-gruppen über Sukzession zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereichs B auf Teilflä-chen innerhalb der Flurstücke 167/1 und 188/1, Flur 5, Gemarkung Hondelage, Teilflä-chen der Flurstücke 167/2 und 188/2, Flur 6, Gemarkung Hondelage und Teilflächen des

Flurstücks 2/5, Flur 12, Gemarkung Querum mit einer Gesamtgröße von ca. 6,8 ha sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

1.1 Auf Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,4 ha sind wie folgt Maßnahmen des naturnahen Waldumbaus vorzunehmen:

- Auf ca. 1,7 ha Umwandlung von Fichtenforst in den Zielbiototyp Eichen-Hainbuchenwald: Dazu sind auf dieser Fläche Stieleiche – Quercus robur L. Alter: zweijährige Sämlinge, Größe 50/80 cm, truppweise in Gruppen zu 25 Pflanzen im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Der Abstand von Gruppenmitte zu Gruppenmitte beträgt 8 bis 10 m. Randlich sind je 2 Trupps Winterlinde, Ulme und Vogelkirsche zu setzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss durch schwarz- und rehwilddichte Einzäunung zu schützen.
- Auf ca. 0,7 ha sind die vorhandenen Birken- und Zitterpappel-Pionierwälder fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu umzusetzen. Sie sind mit einer einjährigen Fertigstellungs- und anschließenden fünfjährigen Entwicklungspflege fachgerecht herzustellen. Im 10. und 20. Jahr sind bestandsentwickelnde Auflichtungen durchzuführen. Danach sind die Flächen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen (Naturwald). Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

2. Im Plangebiet Geltungsbereich A sind als Ausgleich für den Entfall der Habitate und die Kontinuität der Nutzbarkeit des Lebensraumes für die betroffenen Arten folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Installation von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gehölzen.
 - Installation von Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an bzw. deren Integration in die Bauweise der Fassaden, je Gebäude eine Nisthilfe.

Die Auswahl der Nisthilfen sowie die Lage an den Gebäuden und Gehölzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

1. Die Begrünung der privaten Flächen unter A IV und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A IV und A V 1.1. und 2. dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf den privaten Bauflächen

aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Sie werden den Eingriffsvorhaben in Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

1.1 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit der zeichnerisch festgesetzten Gesamthöhe zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und mit einheimischen Gehölzen (Wilder Wein, Efeu) im Pflanzabstand von 1,0 m zu begrünen.

1.2 Die Schalldämmung DL_r der Anlage muss mindestens der Gruppe B 3 (> 24 dB) und die Absorptionseigenschaften mindestens der Gruppe A 2 (Schallabsorption $DL_a = 4-7$ dB) der Anforderungen gemäß den ZTV-LSW 06 entsprechen.

2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 Im Sondergebiet SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-/Konferenzräume) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

2.2 Von den Festsetzungen unter 2.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VIII Sonstige Festsetzungen

Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes „Hamburger Straße – Südost“, HA 132.

II Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbeanlagen

1. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugängigen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

2. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel-, und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.
4. Im Gewerbegebiet GE ist je gewerblicher Nutzungseinheit ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,25 m² (DIN A2) nicht überschreitet und als Bestandteil einer Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang angebracht wird. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

VI Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittlräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

2. Entwässerung

Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Dabei sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

3. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

4. Schall

4.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

4.2 Nachweis im Einzelfall:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,3$ und für die meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 2$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt im 1. Obergeschoss.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärm-minderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärm-minderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf

Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärm-minderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 4.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost

HA 132

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	25
6	Gesamtabwägung	40
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	42
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	43
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	43

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 7. Juni 2017 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 6. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche resultiert aus der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Druckerei und Redaktion der Braunschweiger Zeitung.

Der Bebauungsplan mit den beabsichtigten Planungszielen lässt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 107. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des geplanten Baugebiets geschaffen. Mit dieser Änderung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes entlang der Hamburger Straße gilt derzeit der Bebauungsplan HA 117 Hamburger Straße-Süd von 2004, der auf einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße eine private Grünfläche festsetzt sowie im nördlichen Bereich des Streifens Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich darstellt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte wird der Bereich zwischen der Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant.

Die Stadt Braunschweig hat im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter bzw. für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens, dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens und zur parallelen Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplanes HA 113, Mittelweg Südwest. Dies wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Der Entwicklung des Vollsortimenters und der bestandserhaltenden Büronutzung soll nun mit diesem Bebauungsplan die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung gegeben werden, um eine geordnete und den Zielformulierungen entsprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben ein bedeutender und positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

4 Umweltbericht

4.1 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

4.2 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude der Druckerei wurde bereits abgerissen, die Verkehrs- und Grünflächen werden entfernt und es werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Die vorhandenen Gehölze werden größtenteils entfernt.

Bei der Stellplatzanlage (Parkplatz) sowie dem großflächigen Einzelhandel handelt es sich nach den Punkten 18.4 und 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 des UVPGs um Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wäre. Es wird jedoch gemäß § 17 UVPG auf eine separate Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet, da für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet wurde, der zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

4.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des durch die neuen Wohngebiete Nördliches Ringgebiet und Mittelweg in unmittelbarer Nähe wachsenden Nahversorgungsbedarfes und der bereits dort aus der vorangegangenen Nutzung etablierten Gewerbenutzung eignet sich das Gelände in hervorragender Weise für die geplanten Gewerbe- und Versorgungsnutzungen. Daher wurden Ansätze anderer Planungsmöglichkeiten nicht verfolgt.

4.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas, 1998
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept Stadt Braunschweig (2008)
- Einzelhandelsgutachten, CIMA, 2015
- Verkehrsgutachten, WVI, 2015
- Schalltechnische Untersuchung, GeräuscheRechner, 2016
- Biotoptypenkartierung, LaReG, 2015
- Faunistische Kartierung, LaReG, 2015
- Grünordnerischer Fachbeitrag, LaReG, 2017

Die Beurteilung des Bebauungsplanes i. S. der Eingriffsregelung bezieht sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild (hier auch i. S. von Ortsbild) und erfolgt nach den Regelungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 1 BNatSchG).

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Umweltbelange sollen insbesondere unter Auswertung der vorliegenden bzw. geplanten Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet werden. Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung ist eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sog. Osnabrücker Modells vorgesehen. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass bei dem Vergleich zwischen den Wertigkeiten von Bestand und Planung einerseits beim Bestand neben dem Zustand vor Ort von der nach dem aktuellen Planungsrecht zulässigen Versiegelung und andererseits bei der Planung von dem baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad nach diesem Bebauungsplan auszugehen ist

Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf Basis der verfügbaren Daten werden anschließend im Umweltbericht dargestellt.

4.6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.6.1 Mensch und Gesundheit

Bestand und Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung, welches für die Öffentlichkeit nur teilweise im südlichen Bereich des Gehweges zugänglich ist. Auf dem Gelände befinden sich Büro- bzw. gewerblich genutzte Gebäude sowie das bereits zurückgebaute der ehemaligen Druckerei, Verkehrsflächen, die teilweise von Gehölzbeständen überstellt sind, und größere Gehölzbestände mit parkähnlichem Charakter.

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden große Teile der Gebäude und Flächen brachfallen, da sie nicht mehr genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird die Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die Grünanlagen werden bis

auf vier Bäume im südwestlichen Bereich entfernt. Auf diesen Flächen werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Mensch und Gesundheit festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.6.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand und Bewertung: Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Das Hauptgebäude aus charakteristischem Backstein bildete ein Ensemble mit den vorgelagerten Grünflächen, das von der Hamburger Straße aus erlebbar ist. Nördlich grenzen Gleisanlagen an das Baugebiet. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünflächen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Stellplatzanlagen, das Gebäude der ehemaligen Druckerei und weitere raumgreifende Gebäude.

Fledermäuse

Im Zuge der vorgenommenen Kartierungen wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) nachgewiesen.

Teile des Untersuchungsgebietes Hamburger Straße Südost stellen regelmäßig genutzte Jagdgebiete für die Zwergfledermaus dar. Der Große Abendsegler nutzt den Bereich nicht zur Jagd, sondern wurde lediglich auf Transferflügen bestätigt. Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2014 wurden keine Sommerquartiere festgestellt. Ausgeprägte Höhlenbäume sind nicht vorhanden, Sommerquartiere von Einzeltieren in den Gehölzbeständen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude der Braunschweiger Zeitung stellen potentielle Sommer- und Winterquartiere für u.a. die Zwergfledermaus dar.

Vögel

In dem Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen die drei Arten Girlitz, Star und Turmfalke auf der Vorwarnliste stehen. Girlitz und Star wurden einmalig zur artspezifischen Brutzeit im Gebiet festgestellt. Der Turmfalke nutzt die Freiflächen zur Nahrungssuche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gemäß den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine ausgewiesenen Naturdenkmale gemäß § 21 NAGBNatSchG.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden die nicht mehr genutzten Gebäude und Flächen brach fallen und würden weitergehenden

Lebensraum für die o.g. Tierarten bilden. Der parkähnliche Charakter würde Spontanvegetation weichen und einen ungeordneten Eindruck ergeben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude der Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die westlich angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Artenschutzkonflikte können vermieden werden, wenn die Entfernung von Bäumen und der Abriss Gebäudes außerhalb der Vogel-Brutzeit durchgeführt werden und die anschließenden Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit begonnen werden.

Der zwar nur visuell wahrnehmbare parkähnliche Charakter des Geländes mit einem charakteristischen Gebäude vor allem an der Hamburger Straße geht verloren und wird durch Stellplatzanlagen und Gebäude ersetzt. Hier ist keine Kompensation möglich.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen vermieden, im Bereich des Ortsbildes minimiert, oder kompensiert werden können.

4.6.3 Boden

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Druckerei der Braunschweiger Zeitung mit teilweise parkähnlichem Charakter. Im Planbereich liegen weichselzeitliche Talsande vor. Darauf hat sich als natürlicher Bodentyp eine Gley-Braunerde gebildet. In weiten Teilen ist der Bereich stark anthropogen beeinflusst bzw. größtenteils versiegelt.

Ein Boden- und Altlastengutachten liegt vor. Danach ist nicht im nennenswerten Umfang mit Schadstoffen zu rechnen. Lediglich im Gleisbereich im Norden ist bei Aushub mit so starken Belastungen zu rechnen, dass der Boden nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Die vorgefundenen Belastungen lassen die geplante Nutzung zu.

Im gesamten Geltungsbereich ist der Boden für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet.

Kampfmittel:

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Nach der kriegshistorischen Karte der Stadt Braunschweig wurden im Planungsbereich Gebäude zerstört bzw. beschädigt durch Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg. Zu demselben Ergebnis kommt auch die im Auftrag der Stadt

Braunschweig von der Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführten orientierenden Auswertung von 2565 Luftbildern.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Die Flächen des Plangebiets sind durch Parkplätze und Gebäude überwiegend versiegelt. In den nicht versiegelten Bereichen kann es durch die Nutzungsaufgabe zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Im Übrigen bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die Planung wird das bestehende Gebäude mit den Verkehrsflächen abgerissen und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Der übrige Bestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden auf der Fläche neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet.

Infolge der Versiegelung durch große Stellplatzbereiche kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Auf externen Flächen sind zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass die erheblichen Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen in geringem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können.

4.6.4 Wasser

Bestand und Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a und ist als mäßig zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation des Schutzgutes Wasser unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Über die bauliche Ausbildung von Rigolen wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt. Eine Vermeidungsmöglichkeit besteht in der Beschränkung der baulichen

Nutzung auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Wasser festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.6.5 Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom maritimen Klima im Westen und kontinentalem Klima im Osten mit einer mittleren Temperatur von 17,5 °C im Juli und 0,2 °C im Januar. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,2 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 599 mm. Im langjährigen Mittel überwiegen in Braunschweig Winde aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) werden die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebiets als Innenstadtklima eingestuft. Aufgrund des geringen Geländereiefs stellen sich keine markanten Kaltlufteinflüsse ein. Charakteristisch für Innenstadtklimate sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zegerscheinungen. Bioklimatisch wird das Innenstadtklima als belastend eingestuft.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, in der Reiherstraße 3 nordwestlich des festgesetzten Gewerbegebietes, liegt das Heizkraftwerk Mitte der Braunschweiger Versorgungs AG als ein Betrieb, der im Sinne der Störfall-Verordnung zu betrachten ist. In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig auf die Störfallthematik und auf die entsprechende Würdigung des § 50 BImSchG sowie des Leitfadens KAS-18 verwiesen. Maßgeblich hierbei ist die Ammoniak (NH₃)-Anlage des HKW Mitte.

In diesem Zusammenhang zeigt der Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Umsetzung des § 50 BImSchG“ – Abstandsempfehlungen für Bereich ohne Detailkenntnisse auf.

Der Leitfaden zeigt für den Störfall Ammoniak, der hier zur Betrachtung kommt, die Abstandsklasse II mit einem Abstand vom 500 m vom Ort des potentiellen Störfalls im nordwestlichen Bereich des Heizkraftwerkes zu einer schutzwürdigen Nutzung auf. Von diesem Abstand ausgehend, liegt eine ca. 1.500 m² große Fläche im Nordwesten des Plangebietes im Einflussbereich eines 500 m –Radius um das Heizkraftwerk. Berücksichtigt man die konkrete Abstandsangabe von 400 m für den Störfall Ammoniak, so liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb des Einflussbereiches.

Diese Abstandsempfehlungen beziehen sich auf schutzwürdige Nutzungen nach § 50 (1) BImSchG. Dies sind „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.“ Sowohl das hier festgesetzte Gewerbegebiet mit seinen überwiegenden Büronutzungen als auch die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entsprechen nach Punkt 2.1.2 a) des Leitfadens KAS-18 einem schutzwürdigen Gebiet, liegen allerdings nicht im 400 m – Einflussbereich des konkreten Störfalls.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation der Schutzgüter Klima und Luft unverändert erhalten. Die stadtklimatische Situation bleibt bestehen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung mit einer Verringerung der Verdunstungsrate und Veränderung des Kleinklimas zu rechnen. Durch die zusätzlich überbaubaren Flächen wird der Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöht. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens führt zu negativen kleinklimatischen Effekten wie z. B. einer stärkeren Überwärmung und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf die klimatische Situation sind voraussichtlich als gering einzustufen und mit geeigneten Maßnahmen (bspw. Durchgrünung der Stellplatzflächen, Dachbegrünung) abzumildern. Die Maßnahmen sind aufgrund der schlechten Ist-Situation, auch bei geringen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut, notwendig.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Klima, Luft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

4.6.6 Lärm

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet des Ringgleises mit begleitender Güterzugstrecke (Heizkraftwerk) und geplanter sogenannter Campus-Bahn an, im Osten und Süden eine zum kleinen Teil bestehende und zum großen Teil derzeit in Planung befindliche Wohnbebauung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (Mittelweg Südwest – HA 113). Auf der Hamburger Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn.

Das Plangebiet soll im südlichen Teil als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehr der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße lärmvorbeklastet; weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gehen von den Schienenwegen aus.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehene gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Dienstleistungsgewerbe/ Büro Nutzungen) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten (P17/14) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HA132 „Hamburger Straße - Südost“ in Braunschweig, v. 10.11.2015; GeräuscheRechner). Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig als Sondergebiet Einzelhandel (SO) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet.

Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet auf Grundlage der DIN 18005 (,Schallschutz im Städtebau‘) in Bezug auf die Entwicklung als Sonder- und Gewerbegebiet mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005:

	Verkehrslärm		Gewerbelärm	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
SO	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
GE	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0,3$ (gering absorbierend) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 der DIN ISO 9613-2. Des Weiteren werden die Reflexionen nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 bzw. der RLS 90 bis zur ersten Reflexion berücksichtigt. Für die Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt. Die meteorologische Korrektur (C_{met}) wird bei der Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel mit $C_0 = 2$ dB berücksichtigt. Für die Immissionsaufpunkte wird eine Immissionspunkthöhe von 3 m für den Erdgeschossbereich und 2,8 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ,Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben

zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2025, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum in Rede stehenden Bebauungsplan HA 132 (WVI, Okt. 2015) ermittelt wurden. Als immissionsrelevante Straßen wurden dabei nachfolgende Straßenzüge berücksichtigt:

- Hamburger Straße (B 1),
- Rebenring/ Wendenring (B 4),
- Mittelweg und
- Ludwigstraße

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Straßenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW) ^{*1)} in dB(A)		Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	40 - 68	32 - 60
	1. OG			41 - 68	33 - 60
	2. OG			47 - 68	39 - 60

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

Es ist festzustellen:

- Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 3 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschemissionen von der Hamburger Straße pegelbestimmend, entsprechend beschränken sich die Überschreitungen auf einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

Schienerverkehrslärm

a) Geräuschemissionen durch Schienenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 (1990) unter Verzicht auf die Berücksichtigung des Schienenbonus'. Nachfolgender Schienenverkehr wurde schalltechnisch berücksichtigt:

- 2 Straßenbahnlinien (M1, M2) auf der Hamburger Straße (Bestand),
- „Campus-Bahn“ entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Planung),
- Güterzugtrasse der BS|ENERGY bzw. des Heizkraftwerkes entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Bestand).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Schienenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung bezogen auf die Bauflächen gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW) ^{*1)} in dB(A)		Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	38 - 64	30 - 57
	1. OG			40 - 64	32 - 57
	2. OG			43 - 64	34 - 56

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

Es ist festzustellen:

- Durch die Schienenverkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet bezogen auf die überbaubaren Flächen die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um mind. 1 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.
- Dabei treten die höchsten Beurteilungspegel im nördlichen Bereich des Plangebiets auf; hier ist der Betrieb der geplanten Stadtbahn ('Campus-Bahn') pegelbestimmend.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

- b) Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Die Güterzugtrasse ist Bestand, so dass sich diesbezüglich keine anderen als die bisherigen Immissionen ergeben. Des Weiteren wirkt sich der anteilige Schienenverkehr aus dem Plangebiet lediglich auf die nördlich zur Trasse gelegenen Bereiche aus.

Bei Umsetzung der Planung „Campus-Bahn“ ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach 16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird sowie ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Gewerbelärm

- a) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Gewerbebetriebe im Untersuchungsraum befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Zum Teil befinden sie sich in festgesetzten Gewerbegebieten

(GE) bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE). Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden konservative Annahmen in Form von gebietstypischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln getroffen:

Gebiet	Zeitraum		Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{wA} in dB(A)/m ²
GE	Tagzeit	6.00-22.00	60
	Nachtzeit	22.00-6.00	45
GEE	Tagzeit	6.00-22.00	58
	Nachtzeit	22.00-6.00	43
HKW (Heizkraftwerk)	Tagzeit	6.00-22.00	65
	Nachtzeit	22.00-6.00	50

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Anlagenbetrieb erfolgt frequenzunabhängig nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung einer mittleren Quellpunkthöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m GOK für das Heizkraftwerk.

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW) ^{*1)} in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
		SO/ GE	EG	65	50
1. OG	38 - 61		20 - 42		
2. OG	38 - 61		20 - 42		

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

Es ist festzustellen:

- Durch die Gewerbelärmimmissionen werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschimmissionen vom Heizkraftwerk pegelbestimmend, entsprechend treten die höchsten Beurteilungspegel im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auf.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

- b) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Im SO-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines oberen Bürogeschosses und ein Discounter vorgesehen. Im GE-Gebiet wird das Bürogebäude erhalten und um eine Parkpalette mit 5 Ebenen ergänzt.

Entsprechend handelt es sich im Wesentlichen um folgende immissionsrelevante Emittenten:

- Vollsortimenter und Discounter:
 - Stellplätze
 - Anlieferverkehr und Ladezonen
 - Haustechnische Anlagen (insbesondere RLT-Anlagen und Containerdienste)
 - Nutzung der Einkaufswagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Parkpalette
 - An- und Abfahrten

Vollsortimenter:

Der geplante Vollsortimenter (E-Center) mit Shops, Gastronomie und Café soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 06.30 - 21.45 Uhr vorgesehen; entsprechend beschränken sich die Betriebsaktivitäten (einschließlich des Lieferverkehrs) auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen und die Anlieferung (inkl. Containerdienste) jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war die Planung der notwendigen haustechnischen Anlagen noch nicht bekannt, daher wurde die schalltechnische Untersuchung unter der Annahme vorgenommen, dass es sich bei den maßgeblichen Anlagen (Raumlufttechnische Anlagen, Kälte- und Klimageräte) typischerweise um Anlagen nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) handelt. Dies vorausgesetzt ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sie nicht immissionsrelevant sind, insbesondere dann, wenn sie gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auf der abgewandten Gebäudefassade errichtet werden.

Der Anlieferhof ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und die Ladebrücke teilüberdacht.

Die Gastronomie und das Café sind mit Freisitzflächen vorgesehen, durch deren Nutzung es zu Geräuschen im Außenbereich kommen kann. Da die Öffnungszeiten nur für den Tagzeitraum vorgesehen sind und sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, wird auf eine weitere Betrachtung verzichtet.

Discounter:

Der geplante Discounter (Aldi-Markt) soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden – in diesem Zuge soll der aktuelle Standort Mittelweg 3 aufgegeben werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 08.00 – 20.00 Uhr vorgesehen; unter Berücksichtigung von Anlieferzeiten beschränken sich die Betriebsaktivitäten ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen, die Anlieferung (inkl. Containerdienste) und die haustechnischen Anlagen jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Die Anlieferzone ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und teilüberdacht sowie einschließlich des Container- und Pressenplatzes südlich gegenüber der geplanten Wohnbebauung durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Lärmschutzwand mit rd. 55 m Gesamtlänge und 2,5 m Höhe wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt.

Die haustechnischen Anlagen sind südlich der Anlieferzone im Bereich des Containerplatzes vorgesehen, um den abschirmenden Effekt durch die Absenkung und die Lärmschutzwand auszunutzen. Im Nachtbetrieb werden die Anlagen in einem um 7 dB(A) schallreduzierten Betriebsmodus betrieben.

Stellplatzanlage:

Es ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 310 Pkw-Stellplätzen vorgesehen, die für den gesamten Einzelhandelsstandort ausgelegt ist. Hierzu eine zentrale Zu- und Abfahrt im Nordwesten des Betriebsgrundstücks an der Hamburger Straße geplant.

Zur Berücksichtigung der Wechselraten bzw. Bewegungshäufigkeiten wurden im Schallgutachten die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung unter Beachtung von projektbezogenen Angaben zum Verkehrsaufkommen herangezogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Kunden zum Teil jeweils beide Einzelhandelsgeschäfte aufsuchen.

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen wurde das getrennte Verfahren der aktuellen Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt angewandt; die Studie hat sich als allgemein anerkanntes Verfahren etabliert.

Büro-/ Verwaltungsgebäude mit Parkpalette:

Die bestehende Büronutzung im Plangebiet soll erhalten werden. Als immissionsrelevante Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes sind der Betrieb der östlich des Bürogebäudes geplanten Parkpalette sowie die An-/ Abfahrt zu erfassen. Die Parkpalette ist mit 5 Ebenen vorgesehen und soll natürlich belüftet werden.

Ergebnis Gewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes:
Für die schalltechnische Bewertung von Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm ist die Gesamtbelastung die sich aus Vor- und Zusatzbelastung ergibt maßgeblich. Die Zusatzbelastung gilt gemäß TA Lärm als nicht relevant („Irrelevanz-Kriterium“), wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Allein unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch die gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet wird nicht an allen relevanten Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das „Irrelevanz-Kriterium“ erfüllt. Entsprechend wurde im Schallgutachten ergänzend die Gesamtbelastung (Zusatzbelastung zzgl. aller relevanten Bestandsanlagen/ -betriebe der Umgebung) untersucht.

Die Immissionssituation außerhalb des Plangebiets stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung sowie der Lärmschutzwand gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 und der TA Lärm für die kritische Immissionshöhe (1. OG) wie folgt dar:

Immissionsort	Nr.	Orientierungswert (OW) ^{*1} bzw. Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)		
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Gesamtbelastung		Zusatzbelastung ^{*2} Tag 6-22 Uhr
				Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	
Hamburger Straße	273c	60	45	49	30	47
	273	60	45	55	34	53
	18	60	45	49	34	40
	282	60	45	50	34	43
Plangebiet HA113	-	55	40	55	33	54
	-	55	40	53	33	52
	-	55	40	54	38	52
	-	55	40	51	32	48
	-	55	40	53	29	52
	-	55	40	53	34	49

Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“
*2) Da nachts keine immissionsrelevanten Betriebstätigkeiten vorgesehen sind, entfällt eine schalltechnische Bewertung der Zusatzbelastung für den Nacht-Beurteilungszeitraum.

Es ist festzustellen:

- Durch die Gesamt-Gewerbelärmimmissionen werden außerhalb des Plangebiets die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zur Tagzeit mindestens eingehalten und meist unterschritten und zur Nachtzeit um

mindestens 2 dB(A) unterschritten.

- Dabei werden an allen Bestandsgebäuden die Orientierungs- und Richtwerte unterschritten.
- Aber auch im geplanten Wohngebiet HA 113 sind unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Teilüberdachung Ladezonen, Absenkung Ladebereiche und Lärmschutzwand, ...) Lärmkonflikte auszuschließen.

Des Weiteren sind auch Richtwertüberschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten auszuschließen.

Lärmpegelbereiche (LPB)

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurden im Schallgutachten allgemeingültige Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Dazu wurden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschosshöhe von 5,8 m (1. OG) bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Gewerbe-/ Anlagenlärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgte die Einteilung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall auf Grundlage der um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit.

Dementsprechend wurden im Plangebiet innerhalb der bebaubaren Bereiche Außenlärmpegel von rd. 60 dB(A) bis 74 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis V. Dabei ergibt sich der LPB V benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY (Heizkraftwerk) und der „Campus-Bahn“. Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen.

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs - im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.5).

4.6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Kultur- bzw. Sachgüter i.S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

4.7 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht zwischen den einzelnen Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere Schutzgüter weiterwirken. Auswirkungen können aufgrund dieser Verkettungen gesteigert werden. Aus diesem Grund müssen die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen betrachtet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion in Verbindung mit der Beeinträchtigung der örtlichen Wasserhaushaltsfunktion sowie der klimatischen Ausgleichsflächen und zum Verlust von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt führt.

Darüber hinaus sind erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar.

4.8 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:

Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

In Kap. 4.6 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend sind dabei der Verlust von Vegetationsbeständen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Lebensraum für z. T. seltene und geschützte Tierarten sowie die Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Dabei ist dem Vermeidungsgebot oberste Priorität einzuräumen. Dieses muss berücksichtigt werden, auch wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Großteil der geplanten Versiegelung nach §34, d.h. ohne die Pflicht zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter, zulässig sind. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

- Versickerung des nicht verunreinigten Regenwassers
- Vorbehandlung des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers nach den Vorgaben des Merkblattes M 153 der DWA vor der Versickerung.
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser.

- Die Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Fledermäuse, Vögel und Amphibien.

- Erhalt von Gehölz- und Baumbestand in Teilbereichen.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna.

- Festsetzung einer Dachbegrünung von mindestens 60% in den Sondergebieten SO 1 und SO 2.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna und das Stadtklima.
- Rodung der Stubben / Wurzelstöcke und Entfernung des Oberbodens ab dem späten Frühjahr.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Amphibien.
- Durchgrünung der Stellplatzflächen.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für das Stadtklima.

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt, durch die Schaffung eines ansprechenden Ortsumfeldes

und durch den teilweisen Erhalt von Gehölzbeständen positiv auf den Menschen und zur Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Tiere aus.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages durchgeführte Bilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 2009 kommt zu einer Bewertung des Bestandes von 12.628 Werteinheiten und einer Wertigkeit der Planung von 7.710 Werteinheiten. Die resultierende Differenz von 4.918 Werteinheiten wird durch die ~~Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen über Sukzession auf der Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Rosales Süd“ der Stadt Braunschweig ausgeglichen.~~ Entwicklung eines Biotopkomplexes auf der ca. 6,8 ha großen Fläche des Geltungsbereiches B im Querumer Forst ausgeglichen.

Dazu sollen auf Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,4 ha folgende Maßnahmen des naturnahen Waldumbaus vorgenommen werden:

Auf ca. 1,7 ha soll die Umwandlung von Fichtenforst in den Zielbiototyp Eichen-Hainbuchenwald erfolgen. Dazu sind auf dieser Fläche Stieleiche - *Quercus robur* L. Herkunft: Heide und Altmark (817 03), -entsprechend der Herkunftsempfehlung für Niedersachsen durch die Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt, Alter: 2+0 j, Größe: 50/80 cm, truppweise in Gruppen zu 25 Pflanzen im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Der Abstand von Gruppenmitte zu Gruppenmitte beträgt 8 – 10 m. Randlich sind je 2 Trupps Winterlinde, Ulme und Vogelkirsche zu setzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss durch schwarz- und rehwilddichte Einzäunung zu schützen. Die in diesem Bereich auf ca. 0,7 ha vorhandenen Birken- und Zitterpappel-Pionierwälder sind fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu beginnen. Sie sind mit einer einjährigen Fertigstellungs- und anschließenden fünfjährigen Entwicklungs- pflege fachgerecht herzustellen. Im Rahmen des Monitorings ist der Bestand nach weiteren 5 und 15 Jahren hinsichtlich des Entwicklungszieles Eichen-Hainbuchenwald zu prüfen und die Stieleichen bei Bedarf entsprechend herauszupflegen. Danach sind die Flächen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen (Naturwald).

Die übrigen hier nicht mit Maßnahmen belegten Flächen in Geltungsbereich B können mit der Zielstellung einen Biotopkomplex anzulegen durch eigene bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Zuge sonstiger Eingriffsvorhaben entwickelt werden (z. B. Maßnahmen der Vernässung, Gewässerrenaturierung) Sie stehen insofern als Poolflächen zur Verfügung. Die Maßnahmen sind im Zuge der Verfahren, für die sie als Ausgleich herangezogen werden sollen, räumlich und inhaltlich zu konkretisieren und verbindlich festzulegen.

c) Beurteilung des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Lebensraumverlust stehen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den internen Flächen gegenüber.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen steht hier die Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten durch projektierte Rigolen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und eine allgemein positive Wirkung der externen Maßnahmen auch auf den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes können im Sinne der Eingriffsregelung durch ergänzende Neupflanzungen minimiert werden.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben als ausgeglichen einzustufen.

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

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen durch Verlust von teilweise eingeschränkten Erholungswerten durch das Landschaftserleben werden die Wegebeziehung sowie vier Bäume in deren südwestlichem

Bereich erhalten, die das Plangebiet nach Süden begrenzt und die Hamburger Straße mit dem neuen Wohngebiet verbindet.

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

Sofern die oberen Auffüllungen aus Recycling-Material separiert werden, sind diese Materialien vor einer weiteren Verwertung nach den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003) chemisch analytisch zu untersuchen. Wenn Bodenmaterial mit Verunreinigungen festgestellt wird, unterliegen diese Materialien nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

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

Durch die Anordnung der Nutzungen in einem kompakten Baukörper wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

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

Durch das Vorhaben soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden um insbesondere die Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu gehören insbesondere folgende Maßnahmen: Für die externe Ausgleichsflächen soll durch eine Kontrolle im Anschluss an die Durchführung der Maßnahmen deren Erfolg im Hinblick auf die angestrebte Biotopqualität für bestimmte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert bzw. weitere Pflegehinweise aufgezeigt werden.

4.10 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude und die Verkehrsflächen werden zurückgebaut und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet.

Negative Umweltauswirkungen können durch modifizierende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung in gewissem Maße verringert und vermieden werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere entstehen dennoch erhebliche Beeinträchtigungen durch Bebauung/ Versiegelung und Lebensraumverlust, die durch Ausgleichsmaßnahmen in dem Plangebiet und auf den externen Flächen ausgeglichen werden.

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

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden	Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen mit keiner Erheblichkeit

5 **Begründung der Festsetzungen**

Städtebauliches Konzept

Das Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebenener Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arroundiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet gliedert sich in einen nördlichen Gewerbebereich und einen südlichen Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zur Nahversorgung. Diese werden entsprechen ihrer Nutzung als Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO Einzelhandel festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 3.405 m²

Im Sondergebiet SO 2 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 1.000 m²

Hierbei wird für die Definition der Verkaufsfläche das Gutachten der CIMA vom Mai 2015 zugrunde gelegt, die alle Flächen einschließt, die vom Kunden zum Zwecke des Kaufes betreten werden können; auch diejenigen, die aus hygienischen Gründen vom Kunden nicht betreten werden, in denen jedoch Ware ausliegt oder verpackt wird (Käse- und Wursttheke bspw.). Nicht zur Verkaufsfläche hinzugerechnet sind die Gastronomiebereiche im Inneren des Vollsortimenters und in der Konzessionärszone sowie Windfang und Mall. Die von der CIMA erstellte gutachterliche Stellungnahme kommt im Bereich ihrer Wirkungsanalyse zu dem Schluss, dass mit den im Gutachten zugrunde gelegten Verkaufsflächen von:

Discounter	1.000 m ²	Gesamtverkaufsfläche (750 m ² Verlagerung, 250 m ² neu)
Vollsortimenter	3.405 m ²	Gesamtverkaufsfläche, hiervon:
Vollsortimenter	3.135 m ²	
Konzessionäre	270 m ²	

die zu erwartenden Umsatzverlagerungen den im Gutachten genannten und von der Rechtsprechung zur Orientierung formulierten „Abstimmungsschwellenwert“ einer Umsatzverteilung von 10% für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen einhalten. Hierbei wird die Verkaufsfläche des Discounters (750 m²) in der Verlagerung vom Mittelweg zum neuen Standort im Geltungsbereich berücksichtigt. Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße liegt in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren bei 0,5 Mio. €, in der Branche der Drogerieartikel bei 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 10,0 % bzw. 9,5 %. Die Umsatzumverteilungen liegen aus Sicht der CIMA in einer akzeptablen Höhe. Die positiven Synergieeffekte - Steigerung der Kaufkraftbindung, Steigerung der Kaufkraftzuflüsse, Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Wohngebiete Mittelweg und Nördliches Ringgebiet etc. - für den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches werden eindeutig überwiegen. Das Plangebiet

selbst liegt nach der aktuellen Änderung des Einzelhandelskonzeptes nunmehr innerhalb Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet.

Der Einfluss auf die weiter entfernt liegenden untersuchten Einzelhandelslagen liegt deutlich unterhalb der 10%. Dort kann die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Die den Vollsortimenter ergänzenden Flächen von:

Gastronomie 1.1	300 m ²	beim Eingang zur Mall, an Vollsortimenter anschliessend
Gastronomie 1.2	65 m ²	Plattform für Sonderveranstaltungen über Gastronomie 1.1 gelegen
Gastronomie 2	85 m ²	Konzessionärsflächen (Back-Café)
Mall, Windfang	330 m ²	
Nutzfläche OG	630 m ²	Büronutzung

wurden hierbei wie erwähnt nicht zu den Verkaufsflächen gezählt. Es soll vertraglich sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen keinerlei Waren ausgestellt und zum Verkauf angeboten werden.

Der Lebensmittelanteil wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils mit mindestens 70% festgesetzt, um die im Ansatz des CIMA-Gutachtens gemachten Annahmen zur Umsatzerwartung (ca. 2.765 m² neue Verkaufsflächen für Lebensmittel und Reformwaren im aperiodischen Bedarfsbereich entsprechen ca. 84% der neuen Verkaufsfläche) zu berücksichtigen und gleichzeitig eine notwendige Mindestgröße zu definieren, ohne eine gewisse Variabilität auszuschließen.

Diesen Zielvorstellungen entsprechen die für dieses Vorhaben gemachten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung.

Der nördliche Bereich wird in seinem derzeitigen Status als Gewerbegebiet gesichert und mit den möglichen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke sowie Parkhäuser festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden ist, sollen in dem Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Auch werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen dem städtebaulichen Ziel entgegen, einen qualitätsvollen Einzelhandels- und Gewerbestandort zu schaffen. Zudem könnte sich eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben nicht nur nachteilig auf den Plangebiet, sondern auch auf das angrenzend in Planung befindliche Wohnquartier auswirken, da diese Nutzungen bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine

Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) nach sich ziehen können. Eine Entwicklung des Standortes in Richtung Freizeit und Vergnügen ist für diese Bereiche nicht vorgesehen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer die anderen Nutzungen stark störenden Emissionen ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen, da sie an diesem Standort bei den vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig sind.

Um den konkreten Projektbezug beizubehalten, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. So sind Projektänderungen einvernehmlich möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden muss.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 des Gewerbegebietes entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 des Sondergebietes SO Einzelhandel überschreitet die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Hier ist die gemäß § 17(2) BauNVO mögliche Überschreitung städtebaulich erforderlich, da die beabsichtigte Nutzung zur Qualitätsteigerung der Versorgungsfunktion des Gebietes mit einem hohen Stellplatzbedarf einhergeht. Dieser ist am Ort der Nutzung städtebaulich erforderlich, um weitergehende Verkehre außerhalb des Plangebietes zu minimieren und das mittelbare Umfeld von Parksuchverkehren und entsprechenden Emissionen zu entlasten. Die durch das Vorhaben verursachte verkehrliche Belastung wird somit durch die Überschreitung der GRZ am Ort der Verursachung konzentriert.

Negative Einflüsse oder sonstige öffentliche Belange sind durch die Überschreitung nicht zu verzeichnen. Aus diesen genannten Gründen ist die Überschreitung der GRZ im Sondergebiet SO Einzelhandel bis zu einem Wert von 0,9 als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen.

Mit diesen Grundflächenzahlen wird das wertvolle Gut Boden entsprechend der beabsichtigten Nutzung vor dem Hintergrund bereits erschlossener Ressourcen optimal genutzt.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Gesamtgebäudehöhe wird über die Höhe der Attika des neuen Einzelhandelsgebäudes an der Hamburger Straße im Sondergebiet SO 1 mit maximal 84,5 Metern über Normalnull zeichnerisch festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 12,0 m über dem Straßenniveau der Hamburger Straße. Hier ist eine Fixierung der sich entwickelnden Höhe in Relation zur Fassung des Straßenraumes der Hamburger Straße geboten, um die städtebauliche Situation zu definieren und den Straßenraum der Hamburger Straße räumlich zu fassen.

Die Höhe des südöstlichen Baufeldes des Sondergebiets SO 2 Einzelhandel wird maximal mit 79,0 Metern über Normalnull (entsprechend ca. 6,5 m über dem Geländenniveau) definiert, um den Übergang zur östlich anschließenden Wohnbebauung städtebaulich verträglich festzusetzen.

Für das Gewerbegebiet wird die Höhenfestlegung für das Bestandsgebäude über die Vorgabe der maximalen und dem Bestand entsprechenden Fünfgeschossigkeit festgesetzt, um im Falle einer Neubebauung auf die im Gewerbebereich für unterschiedliche Nutzungen mitunter differierenden notwendigen Geschosshöhen reagieren zu können.

Für die geplante Parkpalette wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 88,0 m ü. NN Metern (entsprechend ca. 15,0 m über OK Terrain) fixiert, da mit versetzt angeordneten Parkebenen eine geschossweise Zuordnung von Höhen schwierig ist und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren somit nicht zielführend betrachtet werden könnte. Hier dient die maximale Höhe einer eindeutigen Angabe.

Um die notwendigen technischen Einbauten, bspw, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. realisieren zu können, darf die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch diese Bauteile um maximal 2,0 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben, um im Fassadenbild für den Fußgänger nicht wirksam zu werden.

Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 Einzelhandel sowie des Gewerbegebietes werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Diese orientieren sich an den Ausmaßen des Vorhabens.

5.3.1 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Sondergebiete SO Einzelhandel werden ebenerdig nachgewiesen. Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen möglich, um die Stellplätze in den dafür sinnvollen Bereichen zu bündeln.

Die Stellplätze für das Gewerbegebiet werden in der neu zu errichtenden Parkpalette nachgewiesen.

5.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, um eine geordnete Baumassenentwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der spezifischen Nutzung des Einzelhandels sind die überdachten Abstellanlagen für Einkaufswagen und Fahrräder im Stellplatzbereich, Einfriedungen, Müllstandorte und Mülltonnenstellplätze sowie die im Werbekonzept beschriebenen Werbemaßnahmen hiervon ausgenommen.

5.3.3 Baulinien

Die Baulinien werden dort verwendet, wo die notwendige städtebauliche Setzung der bestehenden und neuen Gebäudekörper fixiert werden muss. Dies ist zum einen der städtebaulich gewünschte Erhalt des Bestandes als Raumkante zwischen Ringgleisweg und dem Plangebiet. Zum anderen ist es die städtebaulich erforderliche Lage der Parkpalette, die im Zusammenspiel mit dem angrenzenden und ebenfalls in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan HA 113 und der angrenzenden Kindertagesstätte die städtebaulich-räumliche Anordnung der Gebäude entlang des Ringgleisweges sicherstellen soll.

Um baukonstruktiv und funktional ertüchtigende Arbeiten am Bestandsgebäude zu ermöglichen, darf von der Baulinie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 Meter zurückgewichen werden. Zudem darf im Bereich der Treppenhäuser vorgesprungen werden, um notwendige Vergrößerungen bzw. Veränderungen von Fluchttreppen etc. zu ermöglichen. Dies ist im Verhältnis der Gebäudemasse und -höhe vertretbar, ohne die intendierte städtebauliche Wirkung zu beeinträchtigen.

5.4 Grünordnung

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts-/ Landschaftsbildes und die Gestaltung des Plangebietes.

Durch die Entwicklung des Standortes kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen. Die in einer Baumkartierung erhobenen und nach Bewertung erhaltenswerten Bäume, werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, erhalten.

Um die geplanten Baukörper sowie die Stellplatz- und Nebenanlagen errichten zu können, sind Baumfällungen und die Überbauung von bisherigen Grünflächen erforderlich. Es handelt sich bei den Fällungen überwiegend um großkronige Laubbäume.

5.4.1 Begrünung privater Grün- und Stellplatzflächen

Die Stellplätze werden gemäß den Standards der Stadt Braunschweig mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für je sechs Stellplätze mindestens ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss. In der Summe wären dies für 309 Stellplätze 52 Bäume. In der Vorhabenplanung sind im Gewerbegebiet 29 geplant, darüber hinaus weitere 49 Bäume in den Sondergebieten innerhalb der Stellplatzanlage und in den dafür festgesetzten Flächen, so dass in der Summe 78 Laubbäume zur Begrünung vorgesehen sind und entsprechend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingehen. Auch hierbei sind ggfs. erhaltene Bäume im Bereich der Stellplätze anzurechnen.

Die Bäume, wie beispielsweise Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire') bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung.

Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Zudem ist bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen die Überstellung mit schattenspendenden Baumkronen zur Minderung der negativen Folgen von versiegelten Flächen von besonderer Bedeutung. Diese Funktion können säulenartige Baumkronen nicht erfüllen, daher sind diese ausgeschlossen.

Es wurden zeichnerisch Flächen festgesetzt, in denen zur Steigerung der grünräumlichen Qualitäten Pflanzungen in bestimmten Mindestmengen und -qualitäten, bezogen jeweils auf 100 m² Fläche, vorgegeben sind.

Dabei können Bäume wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Sträucher, wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'), Zierjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Hundsrose (*Rosa canina*),

Salweide (*Salix caprea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zierjohannisbeere (*Ribes alpinum*) und Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*) verwendet werden.

Die zu verwendenden Pflanzqualitäten bewirken eine schnelle Begrünung des Grundstücks und haben einen guten Anwuchserfolg.

Entlang der Hamburger Straße werden vier mittelkronige Laubbäume zeichnerisch festgesetzt, um ihre genaue Lage für die Gestaltung des Ortsbildes zu fixieren. Dabei werden Winter-Linden (*Tilia cordata*) verwendet. Sie bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung. Städtebauliches Ziel ist die die Fassung des Straßenraumes und ein ansprechendes Erscheinungsbild des Grundstücks und seiner Wirkung.

Mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten sind extensiv zu begrünen, um den Verlust von Retentionsraum und der Versiegelung auszugleichen. Hierdurch werden die Niederschlagswässer zurückgehalten. Für die Begrünung können u.a. folgende Arten verwendet werden: Katzenpfötchen (*Antennaria*), Steinwurz (*Jovibarba*), Dachwurz (*Sempervivum*), Perlgras (*Melica*), Fetthenne (*Sedum*) und Immergrün (*Vinca*). Diese Festsetzung soll im Übrigen das Kleinklima begünstigen und zur Vergrößerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna beitragen.

5.4.2 Ausführung der Begrünung

Die Ausführung der Begrünung wird textlich festgesetzt, um die zum dauerhaften Erhalt notwendigen Mindestanforderungen zu garantieren. Aufgrund eines zeichnerisch erbrachten Nachweises der Realisierungsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl können die Vegetationsflächen der Bäume ausnahmsweise abweichend vom städtischen Standard mit einer Netto-Mindestbreite von 1,8 Metern realisiert werden. Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die textlichen Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang formuliert.

Die Pflanzqualitäten sind für die spätere Ausprägung der Pflanzen entscheidend, daher sind diese Qualitäten unter A IV 2.3 und 2.4 festgesetzt.

Die zeitnahe Pflanzung wird ebenfalls durch die textlichen Festsetzung A IV 2.1 gesichert. Zur Gewährleistung einer möglichst schnellen gestalterischen Wirkung und der nachhaltigen Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes ist eine rasche Fertigstellung der festgesetzten Anpflanzungen notwendig.

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

Zur Sicherung des Artenschutzes und der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnerischen Fachbeitrages ermittelten hierzu notwendigen Anforderungen und Maßnahmen werden diese textlich festgesetzt. So ist zur

Sicherung des Ortsbildes eine Baumreihe mit 4 mittelkronigen Bäumen entlang der Hamburger Straße zeichnerisch festgesetzt. Zur räumlich-visuellen Abschirmung des Einzelhandels von der unmittelbar östlich projektierten Wohnbebauung ist die unter 5.4.1 bereits beschriebene und qualitativ festgesetzte Baum-Strauch-Bepflanzung im östlichen Bereich des Sondergebietes SO 2 festgesetzt.

Die zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Defizits erforderliche externe Maßnahme wird auf einer im ~~Bebauungsplan RA27 festgesetzten Poolfläche~~ durchgeführt. ~~Innerhalb des Bebauungsplanes RA27 sind die durchzuführenden Maßnahmen (Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen durch Sukzession) auf dieser ca. 0,8 ha großen Fläche in einem Teilbereich des Flurstückes 172/1 in der Gemarkung Rautheim bereits festgesetzt und auch bilanziert worden. Demnach kann hiermit das im Geltungsbereich A verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen werden, da diese Fläche im RA 27 nicht gebraucht wird.~~ ca. 6,8 ha großen Fläche im Querumer Forst durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches B dieses Bebauungsplanes wird ein Biotopkomplex entwickelt, auf einer ca. 2,4 ha großen Teilfläche wird ein Fichtenforst in einen Eichen-Hainbuchenwald umgewandelt. Dadurch kann das im Geltungsbereich A verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen werden.

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

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (GeräuscheRechner, Gutachten-Nr. P17/14; 26.08.2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hamburger Straße Südost“, HA 132, ist im südlichen Teil die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil die eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Auswirkungen auf das Plangebiet sind durch den Straßenverkehr der Hamburger Straße sowie durch den Schienenverkehr der Stadtbahn, der Güterzugstrecke des Heizkraftwerkes sowie der geplanten Campus-Bahn zu erwarten. Des Weiteren befinden sich gewerbliche Nutzungen nördlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen (s. a. Nr. 4.6.6):

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm

- Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

5.6.1 Straßenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2025, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind (WVI, Okt. 2015).

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit hohe Geräuschmissionen im Bereich der pegelbestimmenden Hamburger Straße festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht überschreiten. Die Lärmsituation im Plangebiet ist hinsichtlich „Straßenverkehrslärm“ im Hinblick auf die gesunden Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Bezüglich der von Überschreitungen betroffenen Bereiche sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang der Hamburger Straße bei der geplanten Nutzung des Plangebiets, nicht zielführend. Zudem würde sich eine Lärmschutzwand in diesem Bereich auf das städtebauliche Umfeld und das Stadtbild negativ auswirken, da die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang innerstädtischer Verkehrswege städtebaulich nicht vertretbar ist.

Auch die planerische Maßnahme in Form von Quellabstandsfestsetzungen ist mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Hamburger Straße nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Wiederaufnahme der oberhalb des nördlichen Gewerbegebietes angeordneten Bestandsbebauung. Somit wird straßennah eine klare Raumkante geformt. Des Weiteren hätte ein Abrücken der Bebauung von der Hamburger Straße bis zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte Abstände von rd. 20 m zur Folge, so dass damit das Ziel einer effektiven Grundstücksausnutzung eines innerstädtischen Gebietes für gewerbliche Nutzungen nicht umsetzbar gewesen wäre.

Entsprechend wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld der Hamburger Straße zur Sicherstellung gesunder

Arbeitsverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind (s. Nr. 5.6.4 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen“).

5.6.2 Schieneverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt

nach den Vorgaben der Richtlinie zur Berechnung der Geräuschemissionen an Schienenwegen (Schall 03, 1990) für das Prognosejahr 2025 konservativ ohne Berücksichtigung des für die Gleise privilegierten Schienenbonus' von 5 dB(A).

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind im Plangebiet nur an den nördlichen überbaubaren Flächen zur Nachtzeit Geräuschemissionen festzustellen, die den maßgeblichen Orientierungswert nach DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) überschreiten. In dem betroffenen Bereich (Büro-/ Verwaltungsgebäude und Parkpalette) findet keine schutzbedürftige Nachtnutzung statt, des Weiteren wird im Bebauungsplan betriebsbedingtes Wohnen ausgeschlossen, so dass diese Überschreitungen immissionsschutzrechtlich nicht relevant sind. Somit kann daraus grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die „Campus-Bahn“ pegelbestimmend ist. So sind bei alleiniger Betrachtung der Geräuschemissionen aus dem derzeitigen Schienenverkehr (Straßenbahntrasse Hamburger Straße und Güterzugtrasse der BS|ENERGY bzw. des Heizkraftwerkes) Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens HA 132 gibt es bzgl. der „Campus-Bahn“ lediglich eine grobe Planung ohne weitere Realisierungserkenntnisse. Dennoch wurde die „Campus-Bahn“ schalltechnisch mituntersucht, um für den Bebauungsplan zu gewährleisten und parallel sicherzustellen, dass durch das Planvorhaben eine ggf. später realisierte „Campus-Bahn“ nicht im Vorhinein immissionsschutzrechtlich verhindert wird. Somit ist anzumerken, dass der Bebauungsplan bzgl. der „Campus-Bahn“ im Wesentlichen vorerst eine Betrachtung in der Grünfläche des gleichzeitig in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes HA 113 - parallel zum bestehenden Gütergleis - vornimmt. Somit kann aktuell auch diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Unabhängig davon ist - sollte es im Weiteren zu einer Realisierung der „Campus-Bahn“ kommen - ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen die Immissionssituation gemäß 16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird und infolgedessen ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierbei bietet sich als effektive Schallminderung grundsätzlich quellnaher aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (= LSW) entlang der Gleise an.

5.6.3 Gewerbelärm

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0,3$ (gering absorbierend) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß

Nr. 7.3.1 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m für das Heizkraftwerk.

Die Gewerbebetriebe der Umgebung befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden diesen Gewerbeflächen konservativ gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LWA“) zugewiesen (vgl. Nr. 4.6.6). Im Ergebnis zeigte sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet bzgl. Gewerbelärm zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden. Somit kann grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst sind die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter und der Erhalt eines bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes mit künftiger Parkpalette vorgesehen. Die Planung dieser Gewerbesituation wird so vorgenommen, dass es zu keinen nachteiligen Geräuschbelastungen im Plangebiet kommt (vgl. Nr. 4.6.6). Entsprechend werden schon in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Betriebstätigkeiten nur im Tagzeitraum – 06.00 bis 22.00 Uhr
- Teilüberdachung der Ladezonen
- Absenkung der Ladebereiche
- Schallreduzierter Nachtbetriebsmodus von haustechnischen Anlagen beim Discounter
- Einsatz von haustechnischen Anlagen beim Vollsortimenter, die typischerweise nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) nicht immissionsrelevant sind
- Geschlossene Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von rd. 55 m und einer Höhe von 2,5 m GOK (entsprechend 76 m üNN) südlich entlang der Lieferzonen und Containerplätze.

Entsprechend sind im Plangebiet darüber hinaus keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich.

Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei muss sichergestellt sein, dass eine ausreichende Wirksamkeit entsprechend den Anforderungen in den ZTV-LSW 06 erreicht wird.

Die Umsetzung der anderen aufgeführten Maßnahmen ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen oder aber - sofern davon abgewichen wird - ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf andere Weise eingehalten werden.

5.6.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB)

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten Gebäude Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis V. Dabei ergibt sich der LPB V benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY und der „Campus-Bahn“, während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen (vgl. Nr. 4.6).

Entsprechend werden in den relevanten Bereichen des Plangebiets folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärm-situation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme). Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (Energieeinsparverordnung – EnEV) ergeben sich - dadurch dass diese Anforderungen mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten werden - bis Lärmpegelbereich III keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile.

Im Allgemeinen können des Weiteren planerische/ bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes berücksichtigt werden. So wirken Gebäude entlang der Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die rückwertig liegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung Büroräume und Konferenzräume an den von der maßgebenden Schallquelle (Hamburger Straße) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung an diesen Fassaden zu erzielen. Ergänzend kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen, vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldäm-

mung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse - ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf.

Die Festsetzungen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften wurden entsprechend der obigen Ausführungen getroffen.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zur Bauanzeige/ zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Entsprechend wurden die Berechnungsverfahren eindeutig bestimmt und für den Nachweis im Einzelfall unter Hinweise in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geh., Fahr- und Leitungsrechte

Fernwärme:

Im Bereich des neuen Baukörpers entlang der Hamburger Straße verläuft eine zu erhaltende unterirdische Fernwärmeleitung. Zu Wartung und Kontrolle dieser Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der Trasse im Planbereich festgesetzt.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Quartier ist über die unmittelbar im Nordwesten liegende Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße an die M1 und über die ca. 200 m entfernt südwestlich am Kreuzungspunkt Hamburger Straße / Rebenring liegende Haltestelle Hamburger Straße an die Buslinien M19 und M29 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglichen.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die notwendigen Einstellplätze werden für die Einzelhandelsflächen in Sammelbereichen zwischen den Gebäuden und der Hamburger Straße sowie für die nördliche Büronutzung in ebenerdigen Stellplätzen und einer Parkpalette gebündelt.

Eine Kapazitätsbetrachtung der Anbindung der Stellplätze und des Lieferverkehrs an die Hamburger Straße wurde im Rahmen eines gutachterlichen Beitrages im Verfahren angestellt. Für das Grundstück wurde eine tägliche KFZ-Zahl von 4.600 Fahrzeugen als Summe von Quell- und Zielverkehr ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung des vierarmigen lichtsignalgeregelten Ausbaus der Einmündung Reiherstraße auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde der Verkehr leistungsfähig und mit befriedigender Qualität (Qualitätsstufe C) abgewickelt werden kann. Der potentielle Stadtbahnausbau an der Kreuzung Reiherstraße / Zufahrt Grundstück wurde im Gutachten berücksichtigt.

5.8.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Gebiet ist im Norden über das Ringgleis und im Westen über den entlang der Hamburger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg hervorragend an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Braunschweig angebunden. Westlich verläuft entlang der Hamburger Straße ein Fuß- und Radweg; im südlichen Bereich existiert ebenfalls bereits ein Fuß- und Radweg zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg, der als Teil einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der weiteren Planung berücksichtigt und ausgestaltet werden wird. Der Fuß- und Radweg, insbesondere die Verbreiterung, dient vorrangig der Erschließung des Vollsortimenters durch Kunden im Eingangs- sowie durch Mitarbeiter im Personalbereich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des HA 132.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen.

5.9.2 Dächer

Die Dächer sind, in Entsprechung des vorliegenden Entwurfes, als Flachdächer mit einer maximalen und gegebenenfalls baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden, um im Zusammenspiel mit den Höhenfestsetzungen die intendierten städtebaulichen Gebäudevolumina und –höhen festzulegen.

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.

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen an den öffentlich wirksamen Fassaden der Gebäude sowie in Form von zwei Werbepylonen im Eingangs- und Einfahrtsbereich geplant. Ergänzend sind vier Fahnenmasten an der Hamburger Straße vorgesehen. Diese Werbeanlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, daher werden im Bebauungsplan nur die Grundelemente gesteuert.

Im Gewerbegebiet ist für die gewerblichen Einheiten jeweils ein Namens- oder Firmenschild als Bestandteil einer Sammelanlage möglich, um diese in den Bereichen der Eingänge zu bündeln und somit die betroffenen Flächen unter Berücksichtigung der notwendigen Wirkung für die Bürobesucher zu minimieren.

Der Ausschluss von akustischen Werbeanlagen und 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 akustischen und optischen Wirkung vermeiden. Gerade im Bezug zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung würde diese Art der Werbung störend wirken. Zudem würde neben der Wohnruhe auch die Verkehrssicherheit gefährdet. Die aufgezählten Anlagentypen sollen nur als Beispiel dienen. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Sie ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

Die Müll- und Wertstoffcontainer des Einzelhandels befinden sich in den Bereichen der Anlieferung.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

6 Gesamtabwägung

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Aufgrund der sehr gut erschlossenen Lage und der bereits mit der vorangegangenen Nutzung erzielten hohen Ausnutzung des Grundstückes eignet sich das Grundstück in sehr guter Weise für die im Vorhaben beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen. Durch das Vorhaben wird eine durch

den Fortzug der Braunschweiger Zeitung brachliegende innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Durch den Erhalt des Bürogebäudes wird zudem in Teilbereichen des Plangebietes der Status Quo hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung fortgeführt.

Ein Einzelhandelsgutachten hat die Verträglichkeit des neuen Vorhabens mit dem Braunschweiger „Zentrenkonzept Einzelhandel“ nachgewiesen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bilanziert. Es verbleibt ein Defizit, so dass externe Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und deren Verkehrsknoten aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglichkeit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt.

Von dem Planvorhaben insbesondere von der Stellplatzanlage und der Lieferzone ausgehende nutzungsbedingte Störungen durch Lärm sind mit Hilfe eines Schallgutachtens analysiert worden. Zum Schutz der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung wird eine Lärmschutzwand errichtet und so dimensioniert, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Um eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, wird die Lärmschutzwand begrünt.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Standortes als attraktiver und zentraler Arbeitsort, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	2,94 ha	100 %
Nettobauland	2,85 ha	97,0 %
davon:		
Sondergebiet 1,85 ha		
Gewerbegebiet 1,00 ha		
Verkehrsflächen	0,03 ha	1,0 %
davon:		
öff. mit besonderer Zweckbestimmung 0,02 ha		
Grünflächen	0,06 ha	2,0 %
davon:		
öff. Grünflächen 0,06 ha		

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

In Abhängigkeit von der Erschließung sind Anpassung an die verkehrstechnischen Anlagen erforderlich. Die leitungsgebundene Versorgung muss in Abhängigkeit vom Vorhaben ausgebaut bzw. umgebaut werden. Ansonsten sind ausschließlich private Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Grunderwerb, Straßenbau

Das Bauvorhaben wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die auch die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt. Die entsprechenden Regelungen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin getroffen. ~~Der~~ Durch die Maßnahmen dieses Vorhabens Stadt Braunschweig entstehen der Stadt keine weiteren Realisierungskosten.

8.2.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser ist komplett auf dem Grundstück zu versickern. Dies geschieht im Wesentlichen durch zwei Rigolen, die im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert wurden.

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

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan HA 132 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan HA 117. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die sich mit dem Geltungsbereich des HA 132 überlagern, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 132 in Teilen überplant und treten damit außer Kraft.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hamburger Straße - Südost“

HA 132

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 30.06.2016 bis 05.08.2016.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben.

- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Ev.-Luth. Probstei Braunschweig
- Katholische Kirche Braunschweig
- Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie
- Landesamt für Geoinformation und Landvermessung, Katasteramt
- Landeskirchenamt Braunschweig/Wolfenbüttel
- ALBA GmbH
- Finanzamt BS-Wilhelmstr.
- Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH

Vorschlag der Verwaltung:

Die nicht abgegebenen Stellungnahmen veranlassen die Verwaltung zu der Annahme, dass der Aufgabenbereich dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht betroffen ist bzw. die Planung im Einklang mit den von diesen Behörden zu vertretenden Belangen steht.

<p>Stellungnahme 01 Schreiben der Exxon Mobil Vom 05.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochter-gesellschaften wahr. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden. Die uns überlassenen Unterlagen senden wir zu unserer Entlastung zurück.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 02 Schreiben der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Vom 12.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der von uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Die von der Einwänderin vorgebrachten Unterlagen beinhalten keinen Beitrag, der Regulationsgegenstand des Bebauungsplanes wäre.</p>
<p>Stellungnahme 03 Schreiben des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Im Februar 2016 wurde von der Vorhabenträgerin beim LGLN eine Luftbildauswertung beantragt und durchgeführt. Die dort zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes. Andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) wurden nicht ausgeschlossen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen seitens des LGLN keine Bedenken. Bei den bereits innerhalb des Plangebiets vorgenommenen Tätigkeiten sind keine Kampfmittel aufgetreten. Es kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorhanden ist. Nach der kriegshistorischen Karte der Stadt Braunschweig wurden im Planungsbereich</p>

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführte orientierende Auswertung von 2565 Luftbildern).

Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführte Auswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführte Auswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Braunschweig

Verfahren: B-Plan Nr. HA 132 « Hamburger Straße - Südost »

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenforschung wird empfohlen.

Gebäude zerstört bzw. durch Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg beschädigt. Zu demselben Ergebnis kommt auch die im Auftrag der Stadt Braunschweig von der Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführte orientierende Auswertung von 2565 Luftbildern.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und im Durchführungsvertrag geregelt. Es werden entsprechende Formulierungen zur Pflicht auf Gefahrenforschungsmaßnahmen und eine baubegleitende Kampfmittelsondierung eingefügt.

<p><input type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 04 Schreiben des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg – Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung vom 12.07.2016</p>	
<p>Zu den Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 05 Schreiben der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH vom 13.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Aus Sicht der GGB bestehen dagegen keine Bedenken. Interessen der GGB werden nicht berührt.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 06 Schreiben der IHK Braunschweig vom 19.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Durch die o.g. Bebauungsplanung soll die Nutzung des westlichen Teils des ehemaligen BZ-Geländes an der Hamburger Straße neu geregelt werden. Den Planunterlagen zufolge soll auf dem Areal die Ansiedlung folgender Einzelhandelsnutzungen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Sondergebiet SO 1: Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.405 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 Prozent der Verkaufsfläche; - Im Sondergebiet SO 2: Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 Prozent der Verkaufsfläche. <p>Gemäß den zuvor erfolgten Abstimmungen sind die genannten Marktgrößen basierend auf einer gutachterlichen Bewertung so gewählt worden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Nahversorgung in den umliegenden, vorhabenrelevanten Zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere ZVB Siegfriedviertel Nibelungenplatz ZVB Schwarzer Berg und traditioneller Teil des ZVB Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße) zu befürchten ist. Auch</p>	<p>Das Schreiben der IHK bestätigt, dass durch die in der Planung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe an der Hamburger Straße vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden. Dies entspricht den gemeinsam mit der IHK im Vorfeld erfolgten Abstimmungen.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert die Nahversorgungsfunktion über einen Mindestanteil von 70 % der Gesamtverkaufsfläche, die durch die Verkaufsfläche für Lebensmittel (Food) belegt werden muss.</p> <p>Darüber hinaus sind auch andere Waren der Nahversorgung zuzurechnen. Es handelt sich dabei um Waren des periodischen Bedarfs, die in allen Betriebsformen des Lebensmittel Einzelhandels zum Kernsortiment gehören, wie z.B. Reformwaren, die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen. Insgesamt umfasst das Planvorhaben die Neuschaffung von 3.655 m² Verkaufsfläche. Laut Gutachterlicher Stellungnahmen sind davon 3.295 m² dem periodischen Bedarf und 360 m² dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Damit liegt der Verkaufsflächenanteil des bei periodischen Bedarf bei rund 90 % und der des aperiodischen Bedarfs bei rund 10 %.</p>

aus unserer Sicht ist es geboten, die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungseinrichtungen in diesen Zentralen Versorgungsbereichen sicherzustellen.

Unabhängig davon verbinden sich mit dem Einzelhandelsprojekt auf dem ehemaligen BZ- Gelände aber grundlegende Fragen bezüglich der Braunschweiger Nahversorgungskonzeption. Diese hatten wir bereits im Zuge unserer Stellungnahme zur inzwischen erfolgten Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel mit Datum vom 28.11.13 angesprochen. Den entsprechenden Auszug unseres damaligen Schreibens übersenden wir in der Anlage.

Darüber hinaus halten wir den vorgesehenen Mindestanteil des Lebensmittelsortiments, der wie oben erwähnt lediglich 70 Prozent der Verkaufsfläche betragen soll, gerade bei einem solch großen Gesamtprojekt für unzureichend. Bis zu 30 Prozent der Verkaufsfläche (d.h. bis zu 1.320 m²) könnte demnach auf das Angebot von Waren entfallen, die nicht dem Lebensmittelsortiment zuzuordnen sind. Da somit zu durchaus erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht primär der Nahversorgung dienen und im Zweifel gar Innenstadtrelevanz aufweisen, empfehlen wir, den Mindestanteil des Lebensmittelsortiments an der Verkaufsfläche auf 80 Prozent festzuschreiben. Hierdurch würde der Nahversorgungscharakter des Marktes nachvollziehbar unterstrichen.

Anlage

Auszug aus der IHK-Stellungnahme zur Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 28.11.13. ehemaliges BZ- Gelände Hamburger Straße:

Die auf dem Wege einer Ausweitung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums „Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße“ vorgesehene Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 3.900 m² am Standort „Ehemaliges BZ- Gelände Hamburger Straße“ berührt grundlegende Fragen der Braunschweiger Nahversorgungskonzeption. Diese bereits zuvor bestehende Konzeption wurde im Jahr 2010 im Zuge der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel um das „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ aufgearbeitet und mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in ein räumliches Raster gegossen. Kennzeichnend für die Braunschweiger Nahversorgungskonzeption ist dabei die Zielvor-

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme untersucht worden. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen liegen in einer akzeptablen Höhe; die positiven Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches werden eindeutig überwiegen (Steigerung der Kaufkraftbindung, Steigerung der Kaufkraftzuflüsse, Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes etc.). In den weiteren untersuchten Einzelhandelslagen kann die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Die dem Schreiben der IHK beigelegte Anlage bezieht sich auf die grundsätzliche stadtweite Zielrichtung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung zur Errichtung zweier Nahversorger an der Hamburger Straße wird den Vorgaben der IHK hinsichtlich der konkreten Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche vollumfänglich Rechnung getragen.

stellung, wonach möglichst alle Stadtteile über eine Nahversorgungseinrichtung idealerweise in fußläufiger, zentraler Lage verfügen sollen (Beispiele: Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz oder Südstadt/ Welfenplatz). Dies bedingt, dass die einzelnen Nahversorgungseinrichtungen eine überschaubare Größenordnung und einen dementsprechend begrenzten Einzugsbereich nicht überschreiten dürfen, um Nahversorgungseinrichtungen in benachbarten Stadtteilen nicht in Bedrängnis zu bringen. Lediglich in sehr dicht besiedelten Stadtteilen sind in den jeweiligen Stadtteilzentren auch größere Nahversorgungseinrichtungen möglich (Beispiele: Weststadt/ Zentrum Elbestraße oder Celler Straße/ Weißes Ross).

Das Vorhaben am Standort „Ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ muss als eine grundlegende Abkehr von dieser auf kleinteilige, dafür aber möglichst flächendeckende und bevölkerungsnahe Versorgungseinrichtungen ausgerichteten Nahversorgungskonzeption gewertet werden. So ist auch gemäß dem für das Projekt vorliegenden GfK-Gutachten davon auszugehen, dass ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.900 m² rechnerisch ein Bevölkerungspotential von ca. 8.800 Personen vollständig versorgt. Da die Versorgung der Bevölkerung in der Realität nicht vollständig durch einen einzelnen Markt, sondern durch mehrere Versorgungseinrichtungen erfolgt, greift der tatsächliche Einzugsbereich eines 3.900 m² großen Marktes tatsächlich erheblich weiter. Das dieser Größenordnung entsprechende Bevölkerungspotential ist in der nahversorgungsrelevanten Umgebung des Standortes jedoch nicht vorhanden. Auch die im Nördlichen Ringgebiet geplanten Wohngebietserweiterungen lassen das Nachfragepotential keinesfalls so stark ansteigen, dass sich das zu erwartende Missverhältnis zwischen lokalem Angebots- und Nachfragepotential auflösen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung im Umfeld des Standortes bereits heute als sehr gut versorgt gelten kann (z.B. durch den Real-Markt an der Hamburger Straße, den REWE-Markt am Wendenring, den Aldi-Markt am Mittelweg, etc.). Der geplante Verbrauchermarkt auf dem ehemaligen BZ-Gelände wird seine Wirksamkeit also deutlich über das nähere Umfeld hinaus entfalten. Wie in der Vorlage zu Recht erwähnt wird, spricht dafür nicht zuletzt auch seine verkehrsgünstige Lage an der Ham-

burger Straße.
Mit seinem weiten Einzugs- und Wirkungsbereich tangiert der geplante Verbrauchermarkt auf dem ehemaligen BZ-Gelände ... die bestehenden, zumeist kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche. Diese geraten durch die Ansiedlung der größeren, verkehrsgünstig, aber außerhalb der Bevölkerungsschwerpunkte gelegenen Versorgungseinrichtungen immer stärker unter Druck. Unabhängig von den in Gutachten errechneten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Form von Umsatzumverteilungsquoten verbindet sich mit dem Projekt auf dem ehemaligen BZ-Gelände ... die grundsätzliche Frage an die Entscheidungsträger der Stadt Braunschweig, wie die Nahversorgung im Stadtgebiet organisiert sein soll. Wünscht sich die Stadt Braunschweig eine Nahversorgung, die weiterhin eher durch eine gewisse Kleinteiligkeit geprägt, dafür aber in möglichst vielen Stadtteilen in zentraler und fußläufiger Lage präsent ist? Oder möchte die Stadt Braunschweig die Versorgung ihrer Bevölkerung durch Einheiten gewährleisten, die in verkehrsgünstiger Lage ein Angebot auf größerer Fläche und Einzugsbereiche über mehrere Stadtteile hinweg aufweisen?

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Braunschweig ist die bisher verfolgte eher kleinteilige Nahversorgungskonzeption zwar grundsätzlich als sinnvoll zu erachten, sie stellt für uns jedoch kein Dogma dar. Wir sind uns durchaus darüber im Klaren, dass sich die Versorgung der Bevölkerung auch grobmaschiger organisieren lässt. Allerdings sollten die politischen Entscheidungsträger, die in Fragen der Nahversorgung oftmals eine erkennbare Ambivalenz zeigen, sich auf eine durchgängige und für alle Beteiligten nachvollziehbare Linie verständigen. Dabei muss bei der Entscheidung über den Verbrauchermarkt auf dem ehemaligen BZ-Gelände ... unbedingt der Präzedenzcharakter eines zustimmenden Beschlusses gesehen werden. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Beteiligten müssten dann nämlich auch Einzelhandelsprojekte vergleichbarer Größenordnung an anderen Stellen des Stadtgebietes akzeptiert werden. Im Ergebnis entstünde die oben erwähnte grobmaschige Versorgungsstruktur, die keine eigentliche „Nahversorgung“ mehr wäre. Das Brachfallen der bisherigen kleinteiligen Versorgungseinheiten

<p>ten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile wäre dann in Kauf zu nehmen.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p>
<p>Stellungnahme 07 E-Mail der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Die Telekom-Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechten und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderungen an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zugunsten eines Investors. Für diese Änderungen bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Wir beantragen, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im geplanten Gewerbegebiet sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Nach den zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB eingegangenen Plänen liegen die Telekommunikationsleitungen, die entlang der Hamburger Straße verlaufen auf öffentlicher Verkehrsfläche und damit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Leitung, die zum ehemaligen Verwaltungsgebäude führt, liegt wie auch bisher auf privatem Grund. Planungsrechtlich war bis dato hierfür kein Leitungsrecht festgesetzt, da es sich nicht um eine Leitung mit Versorgungscharakter über das eigentliche Grundstück hinaus handelt. Reine Hausanschlussleitungen bedürfen keiner planungsrechtlichen Absicherung.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>

Stellungnahme 08 Schreiben der BS Energy vom 21.07.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Rahmen der Beteiligung „Träger öffentlicher Belange“ hatten wir für das o.g. Baugebiet am 02.10.2015 bereits entsprechende Stellungnahmen abgegeben. Diese betreffen einerseits die bestehende Leitungsverlegung und deren u.U. erforderliche Umlegung sowie die Versorgung der Neubauten mit Fernwärme (Neuerschließung). Beide Stellungnahmen, die wir diesem Schreiben beifügen, haben weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.</p> <p>Mit der Fernwärmeversorgung würde ein geschlossen emissionsfreies Baugebiet entstehen, was maßgeblich zu der Errichtung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Braunschweig beitragen würde. Zur Realisierung würden wir eine Festsetzung im Bebauungsplan begrüßen.</p> <p>Im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlich realisierbaren Erschließung wird keine Parallelerschließung Fernwärme / Gas erfolgen.</p> <p><u>Stellungnahme von BS Energy vom 2.10.2015 zur TÖB-Beteiligung nach § 4(1) BauGB (interne Stellungnahmsnr. 10):</u></p> <p>In dem betroffenen Gebiet sind Fernwärme-Haubenkanaltrassen DN 500 und DN 150 verlegt, die als Hauptversorgungstrassen dienen. Der Trassenverlauf ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen. Diese Trassen müssen funktional erhalten bleiben. Eine Überbauung oder Überplanzung mit Bäumen ist nicht zulässig, die Trassen und Schächte müssen jederzeit zugänglich sein. Im Schadensfall muss die Durchführung der Tiefbau- und Rohrbauarbeiten jederzeit und kurzfristig gewährleistet sein.</p> <p>Insofern Erfordernisse zur Verlegung dieser Trassen oder Trassenabschnitte bestehen, können entsprechende Lösungen zusammen mit BS ENERGY, Abt. EW, erarbeitet werden. Da die Trassen über Grunddienstbarkeiten abgesichert sind, sind die erforderlichen Umlegekosten durch den Veranlasser zu tragen.</p>	<p>In der vorliegenden Stellungnahme wird auf die beiden Stellungnahmen der TÖB gem. 4(1) BauGB in diesem Verfahren und der parallelen 100. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat mit der Betreiberin der Fernwärmeleitung (BS Energy) eine Lösung für eine Teilverlegung und eine kleine Überbauung ab dem 1. OG vereinbart.</p> <p>Diese Lösung ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Dort ist die Fernwärmeleitung über ein Leitungsrecht sowie eine ab dem 1.OG geltende Baugrenze gesichert.</p> <p>Die Frage der Kostenübernahme der Teilverlegung der Leitung wird nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Auch die Frage der Versorgung mit Heizenergie (Fernwärme et al) wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt; der Hinweis des Energieversorgers, dass im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlichen realisierbaren Erschließung keine Parallelerschließung Fernwärme / Gas erfolgen wird, wird jedoch zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von BS Energy vom 2.10.2015 zur TÖB-Beteiligung nach § 4(1) BauGB (interne Stellungnahmsnr. 11):

Für das Entwicklungsgebiet „Hamburger Straße – Südost“ bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichteten Lösung die Realisierung einer Fernwärmeversorgung an. Im Maßnahmenpaket zur Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung nimmt die Kraft-Wärme-Kopplung eine herausragende Rolle ein.

Unsere Braunschweiger Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und ist als Ersatzmaßnahme für die nach dem EE-WärmeG vorgeschriebenen Verwendung von regenerativen Energien bei Neubauten anerkannt.

Mit der Fernwärmeversorgung würde ein geschlossen emissionsfreies Baugebiet entstehen, was maßgeblich zu der Erreichung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Braunschweig beitragen würde. Zur Realisierung würden wir eine Festsetzung im Bebauungsplan begrüßen.

Im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlich realisierbaren Erschließung wird keine Parallelerschließung Fernwärme/Gas erfolgen.

Zu den Auswirkungen der Bebauung auf die vorhandene Hauptversorgungsstrasse DN 500 Haubenkanal werden Sie eine Stellungnahme unserer Betriebsabteilung erhalten.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Inhalte der Stellungnahmen aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung nach 4(1) BauGB waren bereits in den Entwurf eingearbeitet. Die Stellungnahme enthält keine weiteren Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben bzw. die im Bebauungsplan geregelt werden müssen.

**Stellungnahme 09
Schreiben des Zweckverband Großraum
Braunschweig vom 26.07.2016**

Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Braunschweig keine Anregungen vorzubringen. In meiner Funktion als Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr auf Schiene und Straße sehe ich es – um die Attraktivität der Stadtbahn zu erhalten – als erforderlich an, die geplante Lichtsignalgeregelt Vollkreuzung Reiherstraße so zu gestalten, dass es zu keinen Verzögerungen im Fahrtverlauf der Stadtbahn kommt.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bezüglich der geplanten Lichtsignalanlage Reiherstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Kreuzung ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens, gleichwohl wurde die Kreuzung mit Lichtsignalanlage im Rahmen des Verkehrsgutachtens zu diesem Vorhaben betrachtet. Es wurden im Gutachten Lösungen aufgezeigt, die einen störungsfreien Ablauf darlegen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Stellungnahme 10 Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig vom 11.07.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es wird darauf hingewiesen, das in der Nähe des geplanten Gebietes / Bauvorhabens ein Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung (Firma Braunschweiger Versorgungs AG, Heizkraftwerk Mitte, Reierstr. 3, 38114 Braunschweig) existiert. In diesem Zusammenhang wird die Würdigung des § 50 BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS -18 der Kommission für Anlagensicherheit beim BMU „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-Umsetzung des § 50 BImSchG" empfohlen."</p>	<p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden ein Gewerbegebiet sowie Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entsprechen nach Punkt 2.1.2 a) des Leitfadens KAS-18 einem schutzwürdigen Gebiet, für die Büronutzungen des Bestandsgebäudes wären trotz der Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund der hohen Aufenthaltsquote von Personen die gleichen Sicherheitskriterien anzuwenden.</p> <p>In einem Gespräch anlässlich der hier in Rede stehenden Planungen zwischen Vertretern des Gewerbeaufsichtsamtes und der Stadt Braunschweig am 27. Juni 2011 wurde die Behandlung von Störfallbetrieben thematisiert.</p> <p>Hierbei wurde für bestehende Betriebe (Altanlagen) festgelegt, dass sich die Schutzzone nach der konkret vorhandenen Situation bemisst. Dies wurde explizit an diesem Projekt besprochen, es wurde der Ammoniaktank im nordwestlichen Betriebsbereich als relevanter Gefahrstoff seitens des Gewerbeaufsichtsamtes benannt. Die gemäß KAS einzuhaltende Schutzzone liegt innerhalb eines Radius von 400 m um den Gefahrenort. Der Geltungsbereich des HA 132 liegt außerhalb dieser Schutzzone.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Sie enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
Stellungnahme 11 Schreiben der TenneT TSO GmbH vom 20.07.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>

Stellungnahme 12 Schreiben der Braunschweiger- Verkehrs-GmbH vom 03.08.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Schienentrasse für eine im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes geplante Stadtbahnstrecke (Campusbahn) ist berücksichtigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Lage der neuen Zufahrt zum Grundstück des Einzelhandelsstandorts nicht im Konflikt stehen darf mit dem Gleisabzweig einer möglichen Campusbahn aus der vorhandenen Stadtbahnstrecke in der Hamburger Straße. Die Signalisierung der neuen Zufahrt am Knotenpunkt Reiherstraße muss in das LSA-Bevorrechtigungsprogramm der Stadtbahn einbezogen werden. Beeinträchtigungen für die Stadtbahn sind zu vermeiden. Wir bitten um Berücksichtigung der Anmerkungen bei der weiteren Planung.</p>	<p>Die Lage der neuen Zufahrt wurde in einem verkehrlichen Gutachten untersucht, die in der Stellungnahme erwähnten Konflikte wurden nicht festgestellt.</p> <p>Dies wurde in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung in den Bebauungsplan einfließen.</p>
Stellungnahme 13 Schreiben des Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. vom 24.08.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit schließen wir an unser Schreiben vom 03.08.2016 an und bedanken uns zunächst für die Übermittlung der gutachterlichen Stellungnahme zur Realisierung von Lebensmitteleinzelhandel an der Hamburger Straße in Braunschweig (aktualisierte Fassung vom Mai 2015) der CIMA Beratung + Management GmbH.</p> <p>Der gutachterlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass das Planvorhaben dann den Zielen und Grundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entspricht, wenn eine Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße erfolgt (Seite 33 rechte Spalte des Gutachtens). An anderer Stelle des Gutachtens (Seite 37/38) findet sich die weitere Aussage der CIMA Beratung + Management GmbH, dass die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Empfehlung der Neuabgrenzung</p>	<p>An gleicher Stelle (Seite 33) wird die Sicherung der Versorgungsfunktion für die neu entstehenden Wohngebiete unter Erhalt der bestehenden Versorgungsfunktionen im Kontext des Braunschweiger Zentrenkonzeptes positiv bewertet.</p>

<p>des Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße als erfüllt angesehen werden kann.</p> <p>Dass eine Veränderung mit Blick auf die Vorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und des dieses ergänzenden Standortkonzeptes „Zentrale Versorgungsbereiche“ mit dem Planvorhaben einhergehen soll, ergibt sich jedoch -soweit ersichtlich - nicht aus den uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen, sodass nach den Feststellungen des Gutachters das Planvorhaben nicht im Einklang mit den gegenwärtig geltenden diesbezüglichen Vorgaben stehen dürfte.</p> <p>Wie aus unserer Korrespondenz mit der Stadt Braunschweig in anderem Zusammenhang betreffend Planungen der Verwaltung zur Veränderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel oder des Standortkonzeptes „Zentrale Versorgungsbereiche“ hier bekannt ist, ist an eine Änderung der entsprechenden Vorgaben von Seiten der Stadt Braunschweig nicht gedacht (s. Schreiben der Stadt Braunschweig vom 21.06.2016, Az.: 61.5-F).</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir im Laufe des weiteren Planverfahrens -wie gewohnt - erneut beteiligt werden.</p>	<p>Die Anpassung oder Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Gleichwohl wurde die empfohlene Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet, Wending/Lampestraße in einer Überarbeitung des Zentrenkonzeptes thematisiert. Das Nahversorgungszentrum „Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße“ wurde zu einem „Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort „ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ darin aufgenommen. Dies hat der Rat der Stadt Braunschweig am 04. Februar 2014 beschlossen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 14 Schreiben der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH vom 08.08.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Die Unterlagen zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Braunschweig haben wir durgesehen. Nördlich des Geltungsbereiches erlauben die nichtöffentlichen Bahnanlagen der Hafendienstleistungsgesellschaft Braunschweig mbH.</p> <p><i>Vorab zur Information:</i> Die Hafendienstleistungsgesellschaft Braunschweig mbH beabsichtigt in Kürze in diesem Bereich ein Teilstück der Anschlussbahn der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG, Heizkraftwerk Mitte, zu übernehmen. Die Bahnanlagen der Hafendienstleistungsgesellschaft Braunschweig mbH verlaufen dann vom Werkstor des Heizkraftwerkes Mitte, westlich der Hamburger Straße, bis zur Ausweichan-</p>	

<p>schlussstelle Braunschweig-Nordkurve. Falls noch nicht erfolgt, bitten wir Sie die Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH an diesem Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Erschließung des Geltungsbereichs soll im Nordwesten über die Hamburger Straße erfolgen. Der in diesem Bereich bereits vorhandene lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt wird um die Zu-/Ausfahrt erweitert. Unmittelbar nördlich dieses Knotenpunktes befindet sich im Zuge der Hamburger Straße ein technisch gesicherter Bahnübergang. Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes und der techn. BÜ-Sicherungsanlage eine signaltechnische Kopplung gemäß den BÜSTRA-Richtlinien besteht. Dies führt bereits heute zu vergleichsweise langen Sperrzeiten des Bahnübergangs bei Bahnverkehr. Bedingt durch die Erhöhung des aus Norden kommenden zukünftigen Erschließungsverkehrs (Linksabbieger) kann eine Anpassung der signaltechnischen Kopplung zwischen LSA und BÜ-Sicherungsanlage notwendig werden, die zu einer Veränderung der Sperrzeiten führen kann.</p> <p>Des Weiteren ist im unmittelbaren Ein-/Ausfahrtsbereich die Aufstellung eines hoch dimensionierten Werbepylons 07 vorgesehen. Wir bitten zu überprüfen, ob eine Lichtzeichenanlage des Bahnübergangs „Hamburger Straße“ durch diesen Werbepylon teilweise verdeckt wird. Ggf. ist der Standort dieses Werbepylons in östliche Richtung zu verschieben.</p> <p>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan HA132 „Hamburger Straße – Südost“ der Stadt Braunschweig keine Einwände.</p>	<p>Die Hafenbetriebsgesellschaft wurde beteiligt, eine Stellungnahme von ihr erfolgte nicht.</p> <p>Die erwähnte Kopplung gemäß der BÜSTRA-Richtlinien wurde im Verkehrstechnischen Gutachten berücksichtigt und ist in einen dort genannten Signalzeitenplan eingeflossen.</p> <p>Die genaue Lage des Werbepylons wird im Baugenehmigungsverfahren, auch vor dem Hintergrund der beschriebenen Problematik, festzulegen sein. Dies ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 15 Schreiben der Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Nord vom 05.08.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Gegen die zuvor bezeichnete Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke 1903 nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhal-</p>	<p>Die erwähnten Immissionen wurden im Schall-</p>

<p>tung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.</p>	<p>technischen Gutachten berücksichtigt.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme 16 Schreiben der BS - NETZ vom 08.08.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Zum oben genannten Bebauungsplan und der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir für die Sparten Strom-Gas- und Wasserversorgung sowie Betriebstelefon wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamburger Straße Südost HA 132 verlaufen nördlich und südlich der Grundstücksgrenzen 20kV Leitungen, die Erhalten bleiben müssen. Diese sind dinglich gesichert und sind entsprechend Ihrer Eintragung des Schutzstreifens freizuhalten. Die Bestandsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Versorgung der geplanten gewerblichen Gebäude (Einzelhandel) sind nach Leistungsbedarf voraussichtlich zwei 20kV Stationen auf der Fläche vorzusehen. Bei eigenständigen Gebäuden für die Ortsnetzstation sind Stellflächen von 4m x 6m vorzuhalten. Die Flächen sind nahe der Anschlussräume von E-Center und Aldi vorzusehen. Die Lage der Räume ist in den übermittelten Daten nicht aufgeführt. Alternativ sind Räume, die den technischen Anforderungen für elektrische Betriebsräume entsprechen in die Gebäude mit einzuplanen. Die 20kV Station Bestandsanlage für das Bürogebäude im Norden des Grundstückes ist beizubehalten. Soweit im Einzelnen die elektrische Versorgung der Gewerbeeinheiten abgestimmt ist, können konkrete Angaben zum Netzausbau erfolgen. Für den Fall das zukünftig die Liegenschaf-</p>	<p><u>Stromversorgung:</u> Die nördliche Leitung liegt im Bereich des Bebauungsplanes HA 113, die südliche Leitung ist mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Die Versorgungsstationen werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in ihrer Lage abgestimmt.</p> <p>Die Station wird zurückgebaut, ein Freigabeschein von bs energy liegt der Vorhabenträgerin vor. Im Rahmen der Baugenehmigungen werden die neue Versorgung und die projektierte Lage der neuen Versorgungsstation im Gewerbegebiet zwischen Versorgungsträger und Vorhabenträgerin abgestimmt.</p>

ten über das Niederspannungsnetz versorgt werden sollen, ist die Errichtung einer neuen Ortsnetzstation im Bereich der geplanten Bebauung erforderlich.

Gas- und Wasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamburger Straße Südost HA132 befindet sich ein Wasserübergabeschacht für die Versorgung der auf dem Grundstück vorhandenen Infrastruktur. Die weitere Nutzung oder ein Rückbau ist durch den Erschließungsträger mit dem technischen Kundenservice der Braunschweiger Netz GmbH zu klären. Weitere Anlagen der Gas- und Wasserversorgung sind nicht vorhanden. Die Bestandsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

Die Versorgung des geplanten Vollsortiments sowie der bestandserhaltenden Büronutzung mit Trinkwasser und gegebenenfalls Gas ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz in den östlichen Nebenanlagen der Hamburger Straße möglich.

Betriebstelefon:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamburger Straße Südost HA132 befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes. Für das Baugebiet ist eine Breitbandversorgung mittels Glasfaser vorgesehen. Eine Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungsstrasse jederzeit im erforderlichem Umfang zugänglich sein. Ist ggf. durch eine Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforderlich, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungsstrasse umzulegen. Für die o.g. Versorgungsleitungen sind das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu halten und in weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.

Gas- und Wasserversorgung:

Der Rückbau oder eine weitere Nutzung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Betriebstelefon:

Die Stellungnahme bezieht sich mit der Angabe von Wohneinheiten auf den benachbarten Bebauungsplan HA 113, Mittelweg Südwest. Gleichwohl wurden die Bestandsleitungen im Plangebiet in der Planung wie gefordert berücksichtigt.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hamburger Straße - Südost“

HA 132

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 31.03.2017 bis 02.05.2017.

Stellungnahme 01 Schreiben vom 02.05.2017	Stellungnahme der Verwaltung
<p>A - Städtebau IV Grünordnung: Generell sollte die Bepflanzung mit heimischen Kräutern, Sträuchern und Bäumen erfolgen. Dies ist jedoch nur in 1.2 festgelegt und sollte in den anderen Abschnitten ergänzt werden.</p> <p>1.4 Der [Verfasser] begrüßt die Fassadenbegrünung der Parkpalette. Auch bei den geplanten Einkaufszentren sollte eine Fassadenbegrünung zumindest in Teilbereichen vorgesehen werden. Dies hätte nicht nur einen zusätzlichen klimatischen Effekt, sondern würde auch den optischen Eindruck der riesigen Fassaden verbessern.</p> <p>1.5 Die Dachbegrünung wird begrüßt. Dafür sollten heimische Kräuter verwendet werden, die dann auch für Insekten wie Wildbienen als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen. Die Ausstattung der Dächer mit Photovoltaik-Anlagen sollte gefördert werden, auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge sollten von vorneherein in die Parkplatzanlagen integriert werden.</p> <p>V Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 1. Die hier festgelegte Fläche liegt in der Trasse von Hochspannungsleitungen, d.h. dort liegen von den Energiebetrieben auch Vorgaben über die Höhe von Bepflanzungen, ihre regelmäßigen Einkürzungen etc. vor. Dies widerspricht dem Ziel einer natürlichen Sukzession, die letztlich zur Entwicklung von Wald führt. Zudem liegt die Fläche sehr nah an dem Baugebiet, so dass zu befürchten ist, dass der Bereich als Hundespielplatz bzw. zur allgemeinen Grünschnittentsorgung genutzt wird. Gibt es Ansätze, dies zu unterbinden?</p>	<p>Die Bepflanzung ist im Grünordnerischen Fachbeitrag in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung geplant und beschrieben worden.</p> <p>Die Ansichten wurden auch hinsichtlich ihrer gestalterischen Qualitäten intensiv mit dem Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz diskutiert und abgestimmt. Die Notwendigkeit und Möglichkeit einer Fassadenbegrünung wurden nicht gesehen.</p> <p>Die Wünsche werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine baurechtliche Festsetzung dieser Wünsche erfolgt nicht.</p> <p>Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB zugrundegelegte Poolfläche für die Ausgleichsflächen wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert und in einer erneuten Beteiligung nach § 4a(3) BauGB mit den betroffenen Fachdienststellen der Stadtverwaltung und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Ausgleichsflächen liegen nunmehr im Querumer Forst und damit nicht mehr im Bereich von Hochspannungsleitungen.</p>

<p>2. Aufgrund der Größe der Gebäude sollte die Zahl der Nisthilfen für Fledermäuse erhöht werden. Maßnahmen zum Schutz der Populationen von Wildbienen und Hummeln (s.o.) sollten ergänzt werden.</p> <p>VIII Sonstige Festsetzungen: Der Primärenergieverbrauch bei der Nutzung der Gebäude und der darin befindlichen Anlagen muss gemäß dem Stand der Technik minimiert sein.</p> <p>zu C - Örtliche Bauvorschrift Die Licht-Werbeanlagen sollten so beschaffen sein, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die Insektenfauna haben.</p>	<p>Die Zahl der Nisthilfen basiert auf der durchgeführten avifaunistischen Kartierung und bildet die notwendige Anzahl für die vorhandenen Fledermäuse im Sinne der Kompensation ab.</p> <p>Der Primärenergieverbrauch der Gebäude wird im Rahmen der geltenden Anforderungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überprüft und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Werbeanlagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Rechtmäßigkeit hin überprüft. Negative Auswirkungen auf die Insektenfauna sind nicht erkennbar.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 02 Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 02.05.2017</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2017. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 99449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 03 Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 27.04.2017</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund der Planungsfläche in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erd-fallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p>Stellungnahme 04 Schreiben des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.07.2016</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezeranat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung</p>	<p>Im Februar 2016 wurde von der Vorhabenträgerin beim LGLN eine Luftbildauswertung beantragt und durchgeführt. Die dort zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes. Andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) wurden nicht ausgeschlossen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen seitens des LGLN keine Bedenken.</p> <p>Bei den bereits innerhalb des Plangebiets vorgenommenen Tätigkeiten sind keine Kampfmittel aufgetreten.</p> <p>Es kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorhanden ist. Nach der kriegshistorischen Karte der Stadt Braunschweig wurden im Planungsbereich</p>

von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Braunschweig

Verfahren: B-Plan Nr. HA 132 « Hamburger Straße - Südost »

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Gebäude zerstört bzw. durch Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg beschädigt. Zu demselben Ergebnis kommt auch die im Auftrag der Stadt Braunschweig von der Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführte orientierende Auswertung von 2565 Luftbildern.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und im Durchführungsvertrag geregelt. Es werden entsprechende Formulierungen zur Pflicht auf Gefahrenerforschungsmaßnahmen und eine baubegleitende Kampfmittelsondierung eingefügt.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Stellungnahme 05 Schreiben der Avacon vom 01.06.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG/ HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung:</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>