

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorger Bienroder Straße 24“
Begründung und Umweltbericht

WA 72

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	20
6	Gesamtabwägung	27
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	27
8	Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplans	27
9	Bodenordnende Maßnahmen	27
10	Verwendete Gutachten	28
11	Verfahren	29

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 1. April 2010 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

1.6 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

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

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. August 1978, zuletzt geändert am 30. Juni 2010.

Das Gebiet ist in diesem Plan im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Sonderbaufläche für flughafenbezogenes Gewerbe dargestellt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur 0,64 ha umfasst, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Bebauungsplan kann als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich existierten keine Bebauungspläne.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WA 72 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Bienroder Straße 24 in Braunschweig-Waggum zu schaffen.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Bienroder Straße 24 möchte die Vorhabenträgerin einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter entwickeln und hat daher bei der Stadt Braunschweig einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 16.06.2009 gefasst.

Der Ortsteil Waggum erfährt nicht zuletzt durch die Ausweisung neuer Baugebiete eine dynamische Entwicklung. Im Rahmen der 2004 erstellten „Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig“ hat der Gutachter festgestellt, dass die Situation im Nahversorgungsbereich Bienrode, Waggum, Bevenrode als „noch zufriedenstellend“ zu bewerten ist. Die Analyse aus dem damaligen Gutachten ist heute nur noch eingeschränkt verwendungsfähig. Der damals noch bestehende kleine Lebensmittelmarkt in Waggum wurde zwischenzeitlich geschlossen. Ein anderer, damals leerstehender Laden (NP in der Straße am Flughafen) wurde hingegen reaktiviert.

Die Einwohner Waggums können sich derzeit nur in einem kleinflächigen Discounter (NP) mit 500 m² Verkaufsfläche versorgen. Auch in den angrenzenden Ortsteilen gibt es nur Lebensmittel-Discounter (Bienrode: Netto; Hondelage: Penny). Die nächstgelegenen Vollsortimenter sind die Edeka-Märkte in Wenden, Kralenriede und Dibbesdorf. Insofern besteht für einen Vollsortimenter in Waggum ein Kundenpotential. Ein Vollsortimenter würde

von der Sortimentstiefe und der Angebotsvielfalt her eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation für die Bewohner im Braunschweiger Nordosten bedeuten.

Geplant ist ein Gebäude mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m² und einer BGF von ca. 1.800 m² im südlichen Bereich des Grundstücks. Die Stellflächen für ca. 95 KFZ sind im nördlichen, der Bienroder Straße zugewandten, Grundstücksbereich vorgesehen.

Um die architektonische und städtebauliche Qualität an dieser repräsentativen und für das Ortsbild prägenden Stelle zu sichern, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit gestalterischen Vorgaben aufgestellt.

4 Umweltbericht

4.1 Präambel

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

4.2 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals als Wohngrundstück genutzte Fläche zwischen der Bienroder Straße im Norden, einem Wohngebiet an der Ost- und dem Braunschweiger Flughafen sowie dem Verkehrsübungsplatz an der Süd- und Westgrenze des Areals. Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus mit angrenzendem Schweinestall und ein Schuppen sowie ein größerer Garten mit Baumbestand. Die Hauptgebäude stehen seit längerem leer, der Schuppen ist vermietet und dient als Geräteschuppen. Der Garten ist, abgesehen vom regelmäßigen Freischneiden des Randbereichs, weitgehend ungepflegt.

Da diese Fläche im Besitz der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH aktuell nicht mehr genutzt wird, soll sie zu einem Edeka-Neukauf-Markt entwickelt werden.

4.3 Lage im Stadtgebiet

Waggum ist ein Stadtteil mit ca. 3.000 Einwohnern im Norden Braunschweigs, unmittelbar nördlich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg gelegen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Waggums, südlich der Bienroder Straße (L 635) und umfasst die Flurstücke 384/104 (Teilstück), 263/24 und 263/20.

Es wird im Norden begrenzt durch die Bienroder Straße (Flurstück 401/8), im Westen durch den Verkehrsübungsplatz (Flurstück 384/104), im Süden und Südosten durch den Flughafen (ebenfalls Flurstück 384/104) und im Osten durch den Privatweg der beginnenden Ortsbebauung (Flurstücke 263/36 und 384/20).

Die hier überplante Fläche hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

Auf dem Grundstück ist die Ansiedlung eines Edeka Neukauf Marktes geplant, die Bruttogrundfläche beträgt ca. 1.838 m². Zu der Anlage gehören ca. 95 Parkplätze, die durch ein Baumraster gegliedert werden.

Mit der Ansiedlung des Marktes soll die Nahversorgungsstruktur von Waggum verbessert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ca. 0,63 ha Sondergebiet fest - darin enthalten sind ca. 1.003 m² Grünfläche, ca. 1.210 m² Stellplatzfläche, ca. 2.324 m² Verkehrsfläche und ca. 1.837 m² Gebäudefläche.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Die externen Flächen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet.

4.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen.

Alternative Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nicht diskutiert.

Ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen hätte für die Natur den Vorteil, dass der Lebensraum für die vorhandene Fauna und Flora weiterhin zur Verfügung stünde. Die Durchlässigkeit des Bodens und seine Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima würden erhalten bleiben. Der Wasserhaushalt in der Fläche würde nicht weiter verändert und die Fläche würde als visuell erlebbarer Freiraum erhalten bleiben.

4.5 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die für einen Planungsraum formulierten Vorgaben bzw. Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über zu Grunde liegende Gesetze und Richtlinien.

Fachgesetze

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesartenschutzverordnung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind ebenfalls das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Bebauungsplanverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

4.6 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Untersuchungen wurden von Fachbüros durchgeführt und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften erarbeitet. Neben diesen Fachgutachten wurden mehrere Begehungen des Geländes durchgeführt und ausgewertet. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den formalen Plangeltungsbereich hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Die Umweltbelange sind unter Auswertung der vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen (vgl. 4.7) erfasst und gewichtet worden. Die Bestandsdaten zu Biotoptypen, Flora und Fauna sind durch Kartierungen am 07.07., 10.07. und 13.10.2009 erhoben worden (siehe Bestandsplan).

Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (vgl. Kap. 4.6) erfolgt eine vergleichende Betrachtung des derzeitigen Bestandszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sogenannten Osnabrücker Modells. Dies ist ein anerkanntes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen, das in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

4.7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethode jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

4.7.1 *Mensch und Gesundheit*

Bestand und Bewertung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Areal mit geringer Wertigkeit für Freizeit und Erholung. Das Landschaftsbild ist durch den südwestlich entlang des Planungsgebietes verlaufenden Flughafen geprägt. Das Plangebiet hat für die Bewohner der direkt benachbarten Grundstücke des Wohngebietes eine visuelle und – in geringem Maße – akustische Abschirmfunktion.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die o. g. Gegebenheiten in ihrem aktuellen Zustand verbleiben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird dieser bislang ungenutzte, allgemein nicht zugängliche Bereich zu einer Gewerbefläche entwickelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch kommt es dadurch zu einer verbesserten Nahversorgung im Gebiet aber auch zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes und zu einer erhöhten Belastung durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Mensch und Gesundheit festzustellen, dass die Eingriffsfolgen erheblich sind, durch entsprechende Maßnahmen aber auf ein unerhebliches Maß gemildert werden können.

4.7.2 *Tiere, Pflanzen, Landschaft*

Bestand und Bewertung:

Für das Grundstück wurde eine Biotoptypenkartierung mit Bestandserhebung im Oktober 2009 durchgeführt. Das Plangebiet ist im Norden und Osten durch Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Westen öffnet sich das Grundstück zur offenen Landschaft, die hier als Verkehrsübungsplatz bzw. für den Segelflugverkehr genutzt wird. Neben einem die Gebäude umgebenden ausgedehnten Baumbestand im gesamten nördlichen sowie zentralöstlichen Teilbereich der Grundstücksfläche wird der zentralwestliche sowie der gesamte südliche Teil des Geltungsbereichs durch ruderalisierte Grünflächen, teilweise als Staudenflur oder Trittrasen und teilweise als Sandmagerrasen ausgeprägt, bestimmt. Zahlreiche Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe sind in diesen Bereichen vorhanden. Abgesehen von dem kartierten Sandmagerrasenbestand, welcher aufgrund seiner geringen Größe jedoch nicht die Wertigkeit eines nach § 28 a NNatG geschützten Biotops aufweist, konnten weitere seltene oder bemerkenswerte Pflanzenarten und -gesellschaften im Rahmen dieser Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

Eine Bestandserhebung für die Avifauna und Fledermäuse erfolgte im Juli 2009.

Die Gebäudesubstanz ist potenziell als Sommer-Tagesquartier für Fledermäuse von Bedeutung, jedoch hat sie keine Bedeutung als Winterquartier, da die Dachböden im Winter nicht frostfrei sind. Bei der Begehung wurden weder Tiere noch Kot oder Fraßreste im Gebäude gefunden. Der Stall ist stark mit Spinnweben verhängt, was darauf schließen lässt, dass dort keine Flugaktivität von Fledermäusen stattfindet. Haus und Stall sind theoretisch für Fledermäuse zugänglich (kaputtes Fenster, Spalten Schweinestall). Vor allem der Stall bietet Hangplätze und Spaltenquartiere. Am Gebäude gibt es ebenfalls keine Anzeichen für Quartiere von Fledermäusen. Da es hier allerdings einige Spalten gibt, können Tagesquartiere nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Der vermietete Geräteschuppen konnte nicht begangen werden. Am Gebäude gibt es keine Anzeichen für Quartiere von Fledermäusen.

An den Außenbereichen der Gebäude waren keine Nistplätze von auf dem Gelände vorkommenden Mehlschwalben oder Mauerseglern festzustellen. Auch auf den Dachflächen der Gebäude befinden sich keine Nester oder Horste. Innerhalb der Konstruktionen der Dachgiebel fanden sich keine Brutplätze von Schleiereule oder Waldkauz.

Weiterhin war davon auszugehen, dass in den Gehölzen der Gartenanlage im Frühjahr/Frühsummer verschiedene typische Vogelarten der Gartenlandschaft brüten.

Die Erfassung der Avifauna ergab ein Spektrum an im Landschaftsraum relativ weit verbreiteten Vogelarten, die typischerweise im Siedlungsbereich vorkommen. Brutvögel der Siedlungsgehölze bzw. Gebüschstrukturen sind beispielsweise Tauben (Türken- und Ringeltaube) und mehrere Kleinvogelarten. Verbreitet kommen im Plangebiet Mönchsgrasmücke, Grünfink, Buchfink, Kohlmeise, Amsel, Girlitz und Rotkehlchen vor. Ferner brüten hier u.a. auch Heckenbraunelle, Haussperling und möglicherweise Zaunkönig, Zilpzalp sowie verschiedene Drossel- und Goldhähnchenarten. Fitis, Gartengrasmücke und Baumpieper sind typische Arten der Pioniergehölze, welche sich auf dem brachliegenden Gelände mehr oder weniger ungestört entwickeln konnten. Nennenswert ist außerdem das Brutvorkommen des Stars ebenso wie das potenzielle Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes. Buntspecht, Eichelhäher und Rabenkrähe sind auf Altholzbestände als Brutplatz angewiesen und daher wahrscheinlich als Nahrungsgäste einzustufen, ebenso wie Goldammer, Gimpel, die Schwalbenarten und der Mauersegler. Für Vögel wie Stare und Wacholderdrosseln, Ringeltauben und Schwalben, die ihre Nahrung im offenen Gelände suchen, sind dabei besonders die ruderalisierten Grünflächen interessant.

Seit Aufgabe der Nutzung hat sich auf dem Gelände mehr oder weniger ungestört eine kleinflächig hohe Vielfalt an mehr oder weniger lichten Siedlungs- und Pioniergehölzen sowie Freiflächen mit ruderalisiertem Grünland und Magerrasen entwickelt. Tierartenreichtum ist meist unmittelbar an Strukturvielfalt gekoppelt, was im Allgemeinen dort deutlich wird, wo sich innerhalb oder am Rande größerer anderweitig genutzter Flächen Saum- bzw. Kleinbiotope befinden. Diese kleinräumige Lebensraumvielfalt und geringe

Störungsintensität sind für den relativen Artenreichtum des Gebietes verantwortlich. Besonders die Gehölzstrukturen weisen für mehr als die Hälfte der festgestellten Arten eine Bedeutung als Bruthabitat auf. Dennoch ist dem Gelände auf Basis der festgestellten Vogelarten insgesamt nur eine mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna zuzusprechen, da verbreitete und ungefährdete Arten des Siedlungsraumes die Mehrheit der festgestellten Arten stellen. Allein der nicht festgestellte aber mit gewisser Wahrscheinlichkeit im Untersuchungsraum brütende Gartenrotschwanz ist in Niedersachsen im Bestand gefährdet und daher nach Art. 4 Abs.2 der Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Gehölzstrukturen entlang von ruderalisierten Freiflächen, wie sie auf dem untersuchten Gelände vorkommen, sind außerdem ideale Jagdgebiete für verschiedene Fledermausarten wie beispielsweise die Breitflügel- und die Zwergfledermaus. Jagende Fledermäuse kommen im Plangebiet vor, das Artenspektrum wurde aber nicht näher bestimmt.

Es ist geplant, die Gebäude auf dem Grundstück zu beseitigen und ein komplett neues Gebäude für das Marktzentrum zu errichten. Dies wird, schon bedingt durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen, zu erheblichen Veränderungen dieses Lebensraumes führen. In der Vorplanung wurde geprüft, welcher Baumbestand erhalten werden kann, aufgrund der neuen Nutzungsstruktur und der fehlenden Spielräume in der Positionierung der Bebauung ergaben sich jedoch keine Möglichkeiten dazu.

Die offene Stellplatzanlage ist durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Das Landschaftsbild im Plangebiet zeigt sich als kleinräumig relativ strukturreiches Randbiotop am Siedlungsrand. Der bestehende Ortsrand wirkt als begrünte Siedlungskante in die Landschaft hinein.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für den allgemeinen Biotopschutz und eine mittlere Bedeutung als Lebensraum bzw. Teillebensraum für Tierarten festzustellen. Obwohl das Landschaftsbild durch bestehende Vorbelastungen beeinträchtigt ist, zeigen die Flächen aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand in einer insgesamt offenen Landschaft gleichwohl eine besondere visuelle Empfindlichkeit. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Erholung s. Kap. 4.7.1.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die beschriebenen Baumstandorte und die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen erhalten. Die Fläche steht weiterhin als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung und würden bei unterbleibender bzw. fortgeführter extensiver Pflege weiter ruderalisieren und als Lebensraum v. a. für Insekten, Vögel und Kleinsäuger an Bedeutung gewinnen. Für die Gebäude würde sich keine Bedeutungsänderung der Lebensraumfunktionen ergeben. Ein zunehmender Verfall der Gebäude würde sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Für das geplante Vorhaben ist die Beseitigung der Vegetation und der Gebäude notwendig, einzelne Pflanzflächen können jedoch erhalten werden, wie im westlichen Bereich an der Grenze des Geltungsbereiches.

Alternativen zu dem bestehenden städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen. Alle vorhandenen Gehölze müssen beseitigt werden, andererseits werden mit der Fertigstellung Bäume auf dem Gelände entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze neu gepflanzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze werden zur weitgehenden Erhaltung des visuellen Übergangs vom Offenland- zum Siedlungsbereich großkronige Bäume zum Ausgleich gepflanzt, außerdem werden mittelkronige Bäume zur Gliederung der Parkplätze und Bäume oder hochwüchsige Sträucher zur visuellen Abschirmung des Marktes von der Wohnbebauung gepflanzt. Neben den genannten Bäumen ist außerdem der (aufgrund seiner geringen Größe nicht nach § 28a NNatG schützenswerte) Sandmagerrasen im Bereich des Plangebietes von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz, für diesen gibt es im Rahmen der Grünflächengestaltung keine Möglichkeit zu einem entsprechenden Ausgleich.

Auf versiegelten/bebauten Flächen gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren. Die Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse des Siedlungsraumes wird zwar stark eingeschränkt, geht aber nicht vollständig verloren. Weiterhin können die hier jagenden Fledermäuse problemlos ausweichen und finden in der unmittelbaren Umgebung ausreichend gleichermaßen geeignete Strukturen als Jagdreviere. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Strukturen (Freiflächengestaltung, Ersatzpflanzungen) mittelfristig eine vergleichbare Funktion für jagende Fledermäuse haben.

Durch den Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze gehen Strukturen verloren, die für verschiedene Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Für die potenziell vorkommenden gehölz- und gebüschbrütenden Arten bleiben in der Umgebung ausreichend geeignete und vergleichbare Strukturen erhalten, wohin diese Arten erfolgreich ausweichen können, wenn sie im kommenden Frühjahr neue Brutreviere etablieren. Weiterhin werden auch für diese Arten die neu entstehenden Strukturen, wie Neupflanzungen, kurz- bis mittelfristig als Brutplatz nutzbar sein. Aus Sicht dieser Arten bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist als mittel bis hoch einzustufen. Flächen und -maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Das Landschaftsbild verändert sich mit der Bebauung dahingehend, dass innerstädtische Baustrukturen mit einer markanten baulichen Kante weiter in den Landschaftsraum vordringen.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild ist das Grundstück angrenzend an den Verkehrsübungsplatz im Westen ebenso wie zum Wohngebiet nach Osten hin mit einer von einzelnen Baum- und Strauchgehölzen überstellten Grünfläche mit landschaftlichem Charakter einzufrieden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft als mittel bis hoch einzustufen ist. Da der Eingriffsausgleich nicht innerhalb des Plangebietes geleistet werden kann, ist dieser daher auf externen Flächen auszugleichen.

4.7.3 *Boden*

Bestand und Bewertung:

Der Geltungsbereich liegt im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. Der natürliche Bodentyp ist Gley-Podsol aus mittelsandigem bis feinsandigem Sand mit geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial.

Die Böden des Planungsgebietes sind durch die bestehenden Gebäude bereits in Teilen überprägt und versiegelt. Es ist anzunehmen, dass die Böden der verbliebenen Grünflächen durch Schadstoffeinträge aus den angrenzenden Verkehrsflächen (besonders des Flughafens) belastet sind.

Insgesamt besitzt das Schutzgut Boden im Plangebiet in den unversiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sonst lediglich eine geringe.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation des Schutzgutes Boden unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dadurch weiter verschlechtert. Durch die Versiegelung gehen Bodenfunktionen vollständig verloren. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

4.7.4 *Wasser*

Bestand und Bewertung:

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen sind nicht bekannt.

Das Gebiet ist nicht überschwemmungsgefährdet. Der Geltungsbereich liegt nahe einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung (Wasserschutzzone III b). Hier gelten aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit dieses Bereiches höhere Empfindlichkeiten des oberen Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich mit hohem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Das Wasserrückhaltevermögen sowie die Grundwasserneubildungsrate sind in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der Böden in den bebauten Bereichen eingeschränkt. In den unversiegelten Bereichen liegt die potenzielle Grundwasserneubildungsrate bei „gering (51-100 mm/a)“ im südlichen Teil und „mittel (151-200 mm/a)“ im nördlichen Teil des Geländes. Allerdings ist das Grundwasser im untersuchten Gebiet bereits durch Schadstoffeinträge des direkt angrenzenden Flughafens vorbelastet.

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:

Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Abflussgeschwindigkeit und – menge des Oberflächenwassers sowie einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch reduzierte Infiltration des Niederschlagswassers. Durch den Verlust des Gehölzbestandes gehen außerdem Bodenschutz- und Grundwasserschutzfunktionen verloren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Dabei bleiben die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gem. § 8 NWG, unberührt.

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

4.7.5 *Klima/Luft*

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet liegt im Bereich der stark befahrenen L 635 mit entsprechenden Immissionen. Eine lufthygienische Vorbelastung liegt auch durch den Betrieb des südwestlich angrenzenden Flughafens und Verkehrsübungsplatzes vor.

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.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Durch die offene Bebauung wird die Kalt- und Frischluftmassenströmung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Allerdings gehen aufgrund der großflächigen Stellplatzanlage Kaltluftbildungsflächen verloren. Durch die zusätzlich überbauten Flächen gehen vegetationsbestandene bioklimatisch wirksame Flächen verloren und der Anteil wärmespeichernder Oberflächen wird erhöht. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens führt zu negativen kleinklimatischen Effekten wie z. B. einer stärkeren Überwärmung und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Darüber hinaus kommt es durch den vermehrten Verkehr im Gebiet (Zulieferer, Kunden) zu einem Anstieg der Luftschadstoffkonzentrationen. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Durch Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindungen und Baumstandorten auf der Stellplatzfläche werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft minimiert.

4.7.6 *Lärm*

Bestand und Bewertung:

Die im Nahbereich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung wird durch die Belieferung des Nahversorgers und den Kundenverkehr mit Lärmimmissionen belastet. Ein Gutachten der DEKRA hat diese Emissionen beschrieben und bewertet.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Durch die Planung kommt es zu Lärmbelastungen, die jedoch unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme an allen relevanten Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) und die Orientierungswerte der DIN 18005 Bl. 1 (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts / 45 dB(A) Nachtverkehr) einhalten bzw. unterschreiten.

Zusammenfassend ist hinsichtlich der Lärmbelastung festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch die entsprechende Lärmschutzmaßnahme kompensiert werden können.

4.7.7 *Kultur und sonstige Sachgüter*

Bestand und Bewertung:

Kulturgüter i. S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die neue Nutzung wird das Sachgut der Versorgung verbessert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Da keine Kultur und sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden sind wird es zu keinen Beeinträchtigungen kommen. Durch den neuen Nahversorger wird im Ort ein weiteres Sachgut geschaffen, welches positive Auswirkungen auf die Infrastruktur des Ortes und seine Umgebung hat.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter gibt.

4.7.8 *Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes*

z. B. Wasser → Boden → Flora / Fauna → Mensch

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Umweltschutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Die bisher aus methodischen Gründen einzeln betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maß.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wodurch neben dem Verlust als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch die Reduzierung als Kaltluftbildungsfläche und der Verlust der Speicherung von Niederschlagswasser zu nennen ist. Dadurch erhöht sich der Oberflächenwasserablauf.

Die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Wohnbebauung durch einen Einkaufsmarkt mit baumbestandenem Parkplatz und Pflanzstreifen führt insbesondere während der Abriss- und Neubauzeit zu Veränderungen des Nahrungshabitats für Vogelarten und Kleinsäuger, da keiner der vorhandenen Bäume erhalten werden kann.

Wenn belastete Böden oder Gefahrenherde das Grundwasser gefährden, so ist im Rahmen von Bauarbeiten gemäß Nds. Wassergesetz und Bundesbodenschutzgesetz eine Sanierung durchzuführen.

Durch eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung können die Entwässerungskanäle entlastet werden.

4.7.9 *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Plan-aufstellung 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. 4.7 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 mittlerer bis hoher 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. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen

- Durchgrünung der Stellplatzfläche, insbesondere durch Baumpflanzungen und sonstige Begrünung
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.
- Einfriedung der baulichen Nutzung angrenzend an die freie Landschaft mit Sträuchern und Bäumen aus Laubgehölzen
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild und die daran gebundenen Erholungsfunktionen der freien Landschaft.
- Pflanzung von großkronigen Bäumen im Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.
- Die Rodung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind ab dem 01. November durchzuführen.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Fledermäuse und Vögel.
- Vor dem Abriss der Gebäude sollten diese durch einen Gutachter nochmal begutachtet werden
→ Sicherstellung dass keine Fledermäuse vom Abriss betroffen werden.

Alle genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt, durch Schaffung eines attraktiven Ortsumfeldes und den

Erhalt der Voraussetzungen landschaftsbezogene Erholung positiv auf den Menschen und zur Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Tiere.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft (s. Kap. 4.7) und des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwar gemindert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden. Diese Eingriffsfolgen sind auf externen Maßnahmenflächen auszugleichen, auf denen ähnliche Biotopstrukturen neu hergestellt werden.

Die externe Maßnahmenfläche liegt westlich der Ortschaft Hondelage in der Gemarkung Hondelage, Flur 11, Flurstück 68 an der BAB A2. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG BS – 9.

Die Fläche stellt sich derzeit als ruderalisierter Acker ohne Gehölzbestand dar. Für den Bereich ist eine Boden- / Grundwasserbelastung angegeben, die der Durchführung einer entsprechenden Maßnahme jedoch nicht entgegensteht. Außerdem unterliegt die Fläche einer Vorbelastung durch die Randlage zur Autobahn.

Im Rahmen eines übergeordneten Vernetzungskonzeptes wird die Schaffung eines Biotopkorridors in Form eines Gehölzrieges zwischen zwei an die betreffende Fläche angrenzenden Waldbereichen angestrebt. Die als Ausgleich für die Gehölzverluste im Plangebiet notwendige Aufforstung fügt sich demnach gut in dieses übergeordnete Ziel ein. Des Weiteren kann die geplante Maßnahme in das Maßnahmenkonzept des Vorhabens WA 70 integriert werden, welches auf den nördlich angrenzenden Flächen realisiert werden soll.

Unter Berücksichtigung dieses Gesamtzieles soll die Maßnahmenfläche auf einer Teilfläche des genannten Flurstücks in einem Umfang von 6.450 m² zu einem naturnahen Wald mit breiten Saumstrukturen und einem stufigen Waldrand entwickelt werden. Dazu wird auf einer Teilfläche von 4.950 m² Laubwald neu angelegt, auf einer Teilfläche von 1.500 m² wird eine 5 bis 8 m breite Ruderalflur entwickelt, welche südlich und östlich an den neu zu entwickelten Wald anschließt.

Der Wald soll zu einem Flattergras-Buchenwald entwickelt werden. Die Fläche ist mit naturraumtypischen, standortheimischen Laubgehölzen in einem Abstand von 2 m zwischen den Reihen und 0,8 m in den Reihen aufzuforschten. Die einzelnen Arten sind in Blöcken zu pflanzen.

Dabei werden Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*),

Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) verwendet.

Südlich und östlich des Waldes wird eine Waldrandzone mit Sträuchern, wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) entwickelt.

Die Fertigstellungspflege der Maßnahme beträgt 1 Jahr und die Entwicklungspflege 5 Jahre.

Durch die Maßnahme werden die Verluste der Biotopstrukturen des Plangebietes einschließlich ihrer Lebensraumfunktionen mittelfristig im räumlich funktionalen Zusammenhang wieder hergestellt. Die neu zu schaffenden Strukturen können die Funktionen als Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten sowie als Jagdgebiet für Fledermäuse übernehmen. Außerdem wirkt sich die Aufwertung der Ackerfläche zu Wald mit Saumstrukturen positiv auf Klima und Lufthygiene sowie die Boden- und Wasserschutzfunktionen aus.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Schutzgutes Tiere / Pflanzen können durch die oben beschriebene Maßnahme mittelfristig kompensiert werden.

c) Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche 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, hauptsächlich aber auf externen 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 natürlichen Bodenfunktionen auf den externen Flächen entgegen, die dort durch Aufgabe bestehender Nutzungen und Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke zu erwarten ist. 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 Landschaftsbildes können im Sinne der Eingriffsregelung durch die Festsetzung einer Gehölzpflanzung aus Laubgehölzen als Einfriedung der Baulichkeiten und der Pflanzung von großkronigen Bäumen angrenzend an die freie Landschaft minimiert werden.

Nach Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den externen Flächen werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen sein.

Zur Überprüfung der für die Beurteilung getroffenen Annahmen werden einzelne Maßnahmen nach ihrer Umsetzung mit einem Monitoring begleitet (vgl. 4.8).

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 Erholungswerten durch das Landschaftserleben wird eine von einzelnen Baum- und Strauchgehölzen überstellte Grünfläche mit landschaftlichem Charakter freigehalten, die das Plangebiet nach Osten zur Wohnsiedlung hin begrenzt. Außerdem ist eine begrünte Lärmschutzwand zum Schutz angrenzender Grundstücke vorgesehen.

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

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen werden keine Festsetzungen getroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

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

- Es ist eine möglichst hohe Anzahl von Bäumen zur Gliederung der Stellplatzflächen und deren Randbereiche vorgesehen.

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

- Durch Wärmerückgewinnung aus Kühlaggregaten verfolgt der Lebensmittelvollsortimenter die Reduzierung der Aufbereitung neuer Wärmeenergien.

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 zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden, insbesondere sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.8 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.

Die Kontrolle erfolgt bei Abnahme der Maßnahmen im Anschluss an die Entwicklungspflege.

4.9 Zusammenfassung

Am nördlichen Rand des Zentrums Braunschweigs soll ein Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Backshop, entstehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ca. 0,53 ha Bauland an - darin enthalten sind 785 m² Grünfläche, 1.210 m² Stellplatzfläche, 1.540 m² Verkehrsfläche und 1.813 m² Gebäudefläche. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Maßnahmen auf internen und externen Flächen erforderlich.

Die Anordnung des Vorhabens erfolgt in einem Bereich im Übergang zwischen Stadt und offener Landschaft mit überwiegend mittlerer Bedeutung für die betrachteten Schutzgüter. Insbesondere das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist von negativen Auswirkungen der Planung betroffen.

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 Maßnahmen

sind im Einzelnen in Kap. 4.7 des Umweltberichtes beschrieben. Die negativen Umweltauswirkungen werden damit i. S. der Eingriffsregelung als ausgeglichen zu beurteilen sein.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag

Die städtebauliche Planung zum Nahversorger Bienroder Straße 24 wird über zwei Planwerke und einen Vertrag umgesetzt, die eng miteinander verflochten sind. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, im Anschluss auch einfach als Bebauungsplan oder Teil I bezeichnet. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Staake Investment & Consulting GmbH & Co. KG aus Braunschweig, der sich aus zwei Blättern zusammensetzt: dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Blatt 1 von 2), und einem weiteren Blatt mit Ansichten (Blatt 2 von 2). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine textliche Festsetzung stellt daher explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer technischer Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet „Einzelhandel“ fest; dabei reicht das Sondergebiet bis jeweils an die Grundstücksgrenzen. Die nähere Ausfüllung der Zweckbestimmung erfolgt im Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan, der die folgenden textlichen bzw. zeichnerischen Eintragungen zur Nutzungsart enthält:

Im nordöstlichen Stadtgebiet sind in der Vergangenheit überwiegend Discountmärkte entstanden. Mit diesem Vorhaben soll die Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ weiter entwickelt werden. Wettbewerbsfähige Vollsortimenter heutiger Prägung benötigen dabei eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m². Daher wird in diesem Fall ein Abweichen von den Rahmenseetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für nahversorgungsstrukturell verträglich erachtet. Zum gleichen Ergebnis ist auch die raumordnerische Prüfung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gelangt.

~~Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² beschränkt, um das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig zu realisieren und den Anforderungen eines Lebensmittelvollsortimenters gerecht zu werden.~~

Es erfolgt eine Sortimentsbeschränkung auf einen Lebensmittelvollsortimenter, um zu verhindern, dass neben dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgung zu einem späteren Zeitpunkt andere Betriebe des Einzelhandels dort ansässig werden, die nicht Ziel dieser Planung sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur des Gebäudes werden im Plangebiet durch maximal zulässige Gebäudehöhen über Grundstücksniveau (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sonstige in Bebauungsplänen teilweise übliche Nutzungsmaße wie die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Zahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Im Sondergebiet liegt die Grundflächenzahl als Maß dafür, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, bei 0,8. Das bedeutet, dass 80% der Grundstücksfläche für bauliche (Haupt-) Anlagen in Anspruch genommen werden können. Dies wurde festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks für den gewählten Zweck zu ermöglichen.

Gemäß einer textlichen Festsetzung in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieses Maß durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder auf dem Kundenparkplatz als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Das vorgesehene Stellplatzangebot liegt bereits an der untersten Grenze des von den zukünftigen Betreibern geforderten Angebots und an der Obergrenze des auf diesem Grundstück Realisierbaren. ~~Die Größe der Verkaufsflächen lässt sich wiederum nicht verringern, da eine gewisse Attraktivität der Märkte gegeben sein muss, um Kunden zu gewinnen.~~ Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen einerseits und andererseits des städtebaulichen Ziels, in Waggum eine Nahversorger zu etablieren, ist die bauliche Ausnutzung des Sondergebiets mit maximal 90% der Grundstücksfläche gerechtfertigt und erforderlich.

Die maximale Höhenfestsetzung von 6,50 m ü. Grundstücksniveau erfolgt, um sicherzustellen, dass das Gebäude am Ortsrand nicht unangemessen hoch erscheint und gleichzeitig die erforderliche Raumhöhe für die gewünschte Nutzung gewährleistet.

Für den Eingangsbereich als weithin sichtbares Zeichen des Nahversorgers wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe auf maximal 8,00 m auf einer maximalen Grundfläche von 70 m² erlaubt.

Eine flächenmäßig untergeordnete Überschreitung der Höhe mit nicht mehr als 2 m ist für eventuelle zum Betrieb notwendige technische Dachaufbauten und Lüftungsanlagen ist zuzulassen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur genauen Positionierung des Gebäudes im Bezug zur Bienroder Straße, zur östlichen Bebauung sowie zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind Baugrenzen einzuhalten, die das Maß der baulichen Nutzung festlegen.

Zur individuellen Gestaltung der Eingangsfassade, bspw. durch Vordächer o.ä., sind Vor- und Rücksprünge bis zu 1,00 m zur Baugrenze erlaubt, sofern sie in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudeseite betragen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig am Ortseingang von Waggum, direkt an der Bienroder Straße (L635). Die geplante Erschließung und Anlieferung erfolgt im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches über den dort von der Bienroder Straße abzweigenden Weg, der im Besitz der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH ist.

5.5.1 *Stellplätze*

Die Stellplätze für Angestellte und Kunden des Nahversorgers liegen im der Bienroder Straße zugewandten Bereich des Grundstücks, um die Verkehrswege möglichst gering zu halten.

Die Zufahrt erfolgt in drei festgelegten Bereichen vom westlichen Weg aus, um die optimale Ausnutzung der Stellplatzfläche zu gewährleisten.

5.5.2 *Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV*

Das Grundstück ist durch die Linien 424 und 464 der Braunschweiger Verkehrs-AG mit deren Haltestellen „Bechtsbütteler Weg“ in maximal 100 m Entfernung und „Am Steinring“ in maximal 250 m Entfernung durch den ÖPNV gut erschlossen.

5.5.3 *Fuß- und Radverkehr*

Ein Fußgängerweg ist beidseitig der Bienroder Straße vorhanden, ein Radweg verläuft straßenbegleitend im Norden. Eine Querungshilfe befindet sich ca. 250 m ostwärts im Bereich der Kreuzung Bienroder Straße / Im Schuhfeld, eine weitere wird im Zuge des Bauvorhabens mittig vor dem Grundstück ergänzt.

5.5.4 *Motorisierter Individualverkehr, MIV*

Auf Basis des Gutachtens der WVI GmbH vom Oktober 2009 ist eine Anbindung des Nahversorgers an die Bienroder Straße gut möglich. Es sind keine

größeren Wartezeiten zu befürchten, eine Aufweitung der Bienroder Straße zur Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren ist nicht erforderlich.

5.5.5 *Anlieferungsverkehr*

Die Ver- und Entsorgung des Nahversorgers erfolgt ebenfalls über den westlichen Weg. Das Verkehrsaufkommen fällt mit 7 Anlieferungsvorgängen (5 LKW und 2 Kleintransporter, Worst-case-Betrachtung des Gutachters) in der Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) im Verhältnis zum Gesamtverkehrsaufkommen gering aus, sodass die geplante Anlieferung aus verkehrlicher Sicht kein Problem darstellt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die notwendigen Radien und Fahrbreiten dargestellt.

5.5.6 *Geh- und Fahrrechte*

Auf dem westlichen Weg ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin eingetragen, um die Erschließung des Grundstücks und der Stellplätze für die Kunden und Beschäftigten sowie die Belieferung zu sichern.

An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH festgesetzt, um die Umfahrung der dort befindlichen Halle zu ermöglichen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Verkehrs- und Erschließungssituation im Geltungsbereich detaillierter dargestellt, die entsprechend der geltenden Verordnungen notwendigen Abstände und Radien sind berücksichtigt.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 *Gas, Wasser, Strom*

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen in der Bienroder Straße bzw. des von dort abzweigenden Privatweges östlich des Plangebietes. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung war, dass keine Leitungen auf dem Grundstück Bienroder Straße 24 verlaufen.

5.6.2 *Regenwasser*

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in die in der Bienroder Straße liegende Regenwasserleitung einzuleiten.

5.6.3 *Schmutzwasser*

Das Schmutzwasser des Nahversorgers wird dem öffentlichen Kanal zugeführt. Dieser ist bereits ausreichend dimensioniert.

5.6.4 *Leitungsrecht*

Für die Vorhabenträgerin ist ein Leitungsrecht auf dem westlichen Weg zur Versorgung des Gebäudes mit den notwendigen Medien eingetragen.

5.7 Grünflächen

Das Grundstück des Nahversorgers wird von Pflanzstreifen unterschiedlicher Art eingefasst.

Entlang der Bienroder Straße ist ein schmaler Streifen vorgesehen, der die zur Außendarstellung des Betreibers gewünschten Fahnenmasten, maximal 3 Stück mit einer Höhe bis zu 8,00 m, enthält.

Im östlichen Bereich, in direkter Nachbarschaft zu den Gebäuden Bienroder Straße 22a, 26 und 27, ist ein ca. 6,00 m breiter Streifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen als visuelle Trennung geplant. In der nördlichen Verlängerung dieses Streifens ist die notwendige begrünte Lärmschutzmaßnahme (siehe 4.9) festgesetzt.

5.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Die Bestandskartierung zeigt 8 Bäume der Baumklasse 3 sowie 2 Bäume der Baumklasse 2 über das Gebiet verteilt. Diese werden im Rahmen der Baumaßnahme nicht zu erhalten sein. Zum teilweisen Ausgleich und zur visuellen Eingrenzung des Nahversorgers wird im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches ein Pflanzgebot für 9 hochstämmige, großkronige einheimische Laubbäume zeichnerisch festgesetzt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen flächendeckend mit einer dichten Gehölzpflanzung unter Verwendung von überwiegend standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Grundstückseingrünung zu bepflanzen. Es sind auf dem Grünstreifen je 100 m² 2 baumartige Gehölze und 60 strauchartige Gehölze zu pflanzen.

In den Zwischenbereichen der Stellplätze wird zu je 6 Stellplätzen ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen sein.

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

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung der grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich verbleibt ein Ausgleichsdefizit, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes sind demnach notwendig (siehe hierzu auch den Umweltbericht).

5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die östlich und nördlich des Plangebietes liegende, als allgemeines Wohngebiet einzuordnende, Bebauung wird durch den Betrieb, den Liefer- und Zielverkehr auf den Straßen sowie die Verkehrsbewegungen im Stellplatzbereich belastet. Zur Einschätzung und Bewältigung der Konfliktsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Vorhabenträgerin bei der DEKRA in Auftrag gegeben, in dem die Auswirkungen des Lärms auf die Umgebung geprüft wurden.

5.10.1 *Verkehrslärm*

Das durch den Nahversorger erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Gutachten der DEKRA beziffert und analysiert. Die Anlieferung des Marktes wurde zwischen 07.00 und 20.00 Uhr – mit Ausnahme von jeweils einem Transporter (Bäckerei) und einem LKW (Verbrauchermarkt) zwischen 06.00 – 07.00 Uhr oder 20.00 – 22.00 Uhr – vorausgesetzt. Die Nutzung der Stellplätze durch Kunden-PKW wurde zwischen 06.00 und 22.00 Uhr angenommen und nach der Parkplatzlärmsstudie 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz anhand der Nettoverkaufsfläche ermittelt. An Sonn- und Feiertagen wird die Öffnung des Backshops mit einer entsprechend geringeren Anlieferung und Kundenfrequenz für die Berechnung zugrundegelegt. Eine Nachtanlieferung wird durch die Betreiber ausgeschlossen.

Beurteilungspegel an Werktagen mit Lärmschutzmaßnahme gem. DEKRA

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L _r [dB(A)] tags / nachts	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
Am Steinring 2	51 / 30	55 / 40
Bienroder Str. 17	52 / 19	55 / 40
Bienroder Str. 15	51 / 16	55 / 40
Bienroder Str. 22a	55 / 16	55 / 40
Bienroder Str. 26	52 / 16	55 / 40

Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen mit Lärmschutzmaßnahme gem. DEKRA

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L _r [dB(A)] tags	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags
Am Steinring 2	45	55
Bienroder Str. 17	46	55
Bienroder Str. 15	46	55
Bienroder Str. 22a	49	55
Bienroder Str. 26	51	55

5.10.2 Gewerbelärm

Ein Nachtbetrieb ist – mit Ausnahme der Kälteanlage des Marktes – nicht vorgesehen. Eine immissionsrelevante Schallabstrahlung über die Fassaden des Gebäudes wird aufgrund der geringen Innenpegel und der Bau-schalldämmmaße der Außenbauteile nicht erwartet.

Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg. Dieser wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens im April 2005 mit einem schalltechnischen Gutachten betrachtet, das für das Gebiet einen äquivalenten Dauerschallpegel von 47,8 dB(A) aus dem Flugbetrieb aufzeigt.

5.10.3 Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der unter 5.10.1 und 5.10.2 genannten Annahmen ergibt sich im Gutachten bei einer Maximalauslastung des Parkplatzes eine

Einhaltung bzw. Unterschreitung der in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel und der in der DIN 18005 Bl. 1 genannten Orientierungswerte.

Berücksichtigt wurde hierbei in der schalltechnischen Untersuchung eine Lärmschutzmaßnahme im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 35 m, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

5.11 Gestalterische Festsetzungen

Das Gebäude ist als Gebäude mit Flachdach festgesetzt, um die notwendige Höhe für die Funktion einerseits zu gewährleisten und andererseits nicht über die umgebende Bebauung hinauszuragen.

Der Bauteil des Eingangsbereichs ist als weithin sichtbares Zeichen überhöht (auf max. 8,00 m über Gelände) und mit einer großflächigen Verglasung, einer Farbigkeit sowie einem Werbesignet zu gestalten, um ein deutliches Zeichen für den Betreiber und die Auffindbarkeit des Eingangs zu setzen.

Die Fassaden sind aus Ziegelverblendmauerwerk oder weiß bis hell verputzt herzustellen, um im Materialkanon der umgebenden Bebauung zu bleiben. Die Attika kann auf einer Höhe von maximal 25% der Gebäudehöhe silbergrau abgesetzt in einer Verkleidung aus Aluminiumwellblech ausgeführt werden.

Werbung ist nur an der nördlichen und westlichen Fassade zugelassen, weil auch nur dort Kundenverkehr und somit öffentliches Interesse zu erwarten ist. Die maximale Werbefläche ist hierbei auf ein Drittel der jeweiligen Wandfläche und eine Maximalhöhe von 1,60 m begrenzt.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 8 m und einer Anzahl bis zu 3 Stück in unmittelbarer Nähe der Bienroder Straße zugelassen, um die notwendigen Werbemaßnahmen in ihrer Lage in dem Sichtbereich der auf der Bienroder Straße anfahrenen Kunden zu fixieren.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Rankgewächsen zu begrünen, um ihre visuelle Erscheinung zu optimieren.

5.12 Hinweise

Im Planungsbereich besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Flächensondierung durchzuführen.

Das Grundstück Bienroder Str. 24 wird als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis der Stadt Braunschweig geführt. Vor Baubeginn ist der gutachterliche Nachweis notwendig, dass der Untergrund frei von schädlichen Verunreinigungen ist.

6 Gesamtabwägung

Mit den Planungen für einen Nahversorger in Braunschweig-Waggum soll die Möglichkeit der ortsnahe Versorgung mit Lebensmitteln durch einen Vollsortimenter deutlich verbessert werden. Derzeit ist die Versorgungslage schlechter als der bereits 2004 in einem Gutachten festgestellte „noch zufriedenstellende“ Zustand. Der neue Nahversorger bietet erhebliche Verbesserungen im Vollsortimentsbereich für die Bewohner von Bienrode, Waggum und Bevenrode.

Demgegenüber steht der Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß den gesetzlichen Vorschriften ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben somit nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

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

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	0,63 ha	100 %
Nettobauland	0,48 ha	76 %
Verkehrsflächen	0,06 ha	10 %
Grünflächen	0,09 ha	14 %

8 Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme erforderlicher Erschließungsleistungen sowie der Verfahrenskosten. Der Stadt Braunschweig entstehen keine Kosten.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens Eigentümer der erforderlichen Grundstücksflächen werden und hierfür einen Verfügungsnachweis vor Abschluss des Verfahrens vorlegen.

Ein Verfügungsnachweis über die westlichen, im Besitz der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg verbleibenden, Flächen muss ebenfalls vor Abschluss des Verfahrens vorliegen.

10 Verwendete Gutachten

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten und Fachbeiträge erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind:

- WVI GmbH: Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt in Braunschweig-Waggum, Oktober 2009
- DEKRA: Gutachten – Geräuschemissionen und –Immissionen durch den geplanten Nahversorger Bienroder Straße 24, 07. September 2009
- LaReG: grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WA 72, 30. November 2009

11 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.06.2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.08.2009 - 18.09.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10.08.2009 - 01.09.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.02.2010 - 12.03.2010
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	15.06.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.06.2010 26.07.2010
Satzungsbeschluss des Rates	