

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift****"SB-Markt Timmerlah", TI 30****Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und****Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim (Geltungsbereich A)****Teilfläche Gemarkung Timmerlah, Flur 5, Flurstück 135****(Geltungsbereich B)****Teilfläche Gemarkung Timmerlah, Flur 2, Flurstück 177/2****(Geltungsbereich C)****Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

08.09.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	31.08.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	06.09.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	13.09.2016	Ö

**Beschluss:**

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) 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 8 und 9 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

**Sachverhalt:**

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

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Für das Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 23. September 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, beschlossen.

Am 11. Juli 2014 wurde bei der Stadt Braunschweig ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, einen SB-Markt zu errichten, eingereicht. In Braunschweig wird eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) angestrebt. Timmerlah als peripher gelegener Stadtteil verfügt derzeit nicht über einen Nahversorger. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird Timmerlah als Wohnstandort aufgewertet und die Nahversorgungssituation insbesondere für die Einwohner Timmerlahs, die über kein Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert.

Darüber hinaus enthält der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine Fläche für den geplanten Neubau für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah.

Im Zuge der Verwirklichung des SB-Marktes und des Feuerwehrgebäudes werden Umbaumaßnahmen an der Timmerlahstraße erforderlich. Da es sich um eine Landesstraße (L 473) handelt, ist die Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Wolfenbüttel (NLStBV) abzustimmen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Verfahren zur 128. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 15. Januar 2016 bis 18. Februar 2016 durchgeführt. Die NLStBV Wolfenbüttel nennt Anforderungen an den Umbau der Timmerlahstraße, die im weiteren Verlauf mit der NLStBV abgestimmt und in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 8 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 13. April 2016 bis 13. Mai 2016 durchgeführt. Die NLStBV Wolfenbüttel stimmt der Planung zu. Dabei wird auch einer Verlegung der künftigen Grenze der Ortsdurchfahrt an das östliche Ende des Ausbauabschnitts der Timmerlahstraße zugestimmt. Zuvor war die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt an der SB-Markt-Zufahrt vorgesehen gewesen.

Die Stellungnahme ist in der Anlage 9 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 24. Mai 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 3. Juni 2016 bis 4. Juli 2016 durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss**

Da entsprechend der Stellungnahme der NLStBV im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB die Lage der künftigen Grenze der Ortsdurchfahrt verändert werden konnte, sind bisherige nachrichtliche Übernahmen entfallen (Sichtdreiecke, Bauverbotszone). Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht verändert. Die Hinweise zum Bebauungsplan und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 8 und 9 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „SB-Markt Timmerlah“, TI 30 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

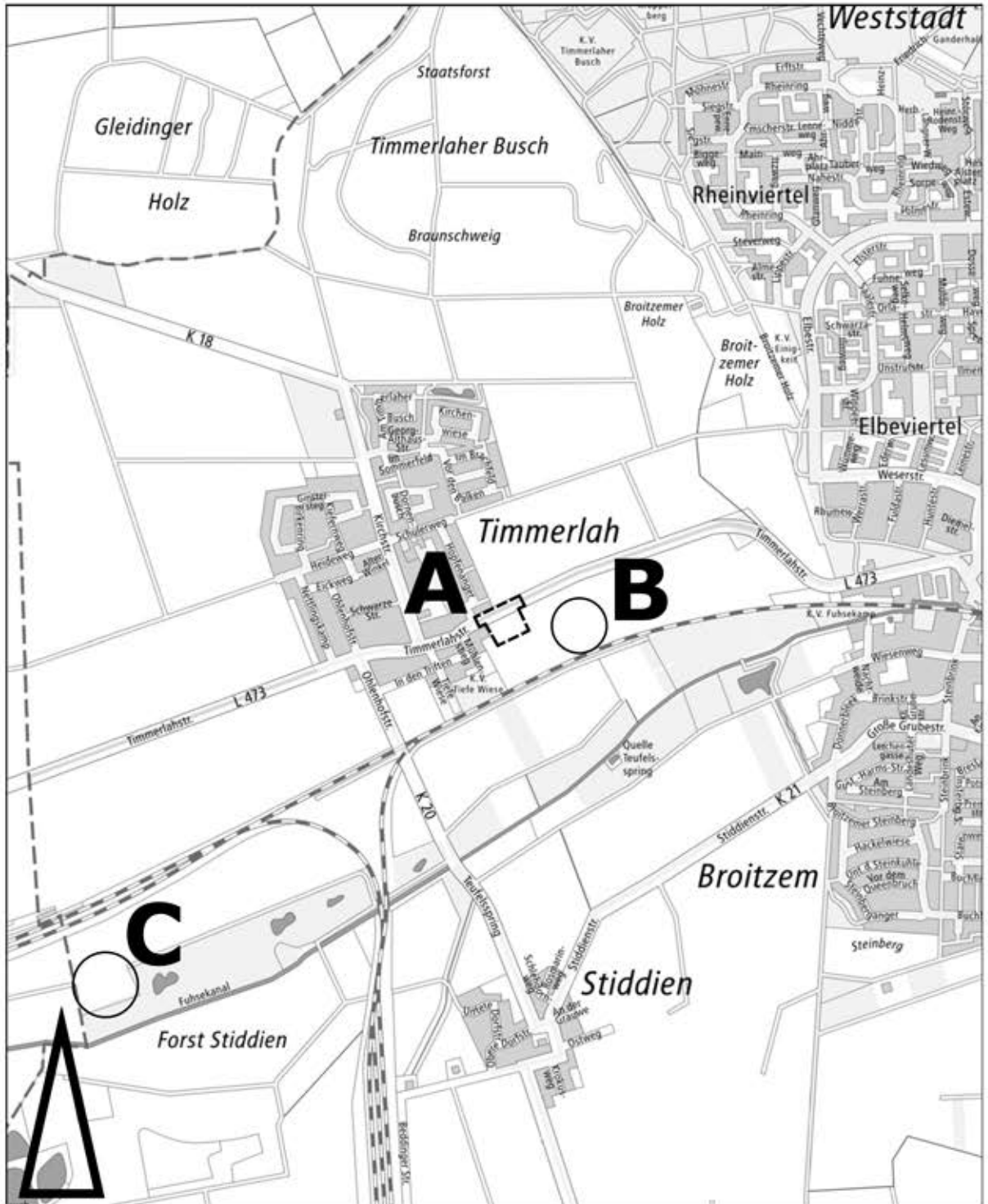
- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A, B und C
- Anlage 2 a: Vorhabenplan / Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan / Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan / Legende
- Anlage 2 d: Vorhabenplan / Ansichten Ost/Nord
- Anlage 2 e: Vorhabenplan / Ansichten West/Süd
- Anlage 2 f: Vorhabenplan / Werbeanlagen
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A
- Anlage 3 c: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 d: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3 e: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Planzeichenerklärung, Geltungsbereich B und C
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Erläuterungstext
- Anlage 7: Straßenausbauplan Timmerlahstraße / Lageplan
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 9: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C



Maßstab ca. 1: 20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

### Entwurfskonzept

Die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG aus Regensburg beabsichtigt, am Südoststrand von Timmerlah an der Timmerlahstraße einen SB-Markt zu errichten. Der SB-Markt dient vorwiegend der Nahversorgung im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien.

### Geplante Nutzungen

Der SB-Markt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> aufweisen. In den SB-Markt wird ein Backshop integriert. Das Gebäude wird mit der Schmalseite direkt an der Timmerlahstraße angeordnet. Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Osten in Fußwegnähe. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit geringer Neigung ausgeführt und eine Höhe von 6,60 nicht überschreiten.

Es sind ca. 70 Stellplätze geplant. Die Stellplatzanlage wird durch Bäume gestalterisch gegliedert werden.

### Gestaltung baulicher Anlagen

Konstruktiv ist der Hauptbaukörper in Massivbauweise als Mauerwerksbau mit Aussteifungsstützen ausgebildet. Das Gebäude erhält einen Pultdachabschluss auf Nagelplatten-Binder mit Foliendeckung.

Die Fassade erhält Außenputz in der Farbe weiß. Aussteifungsstützen in Stahlbeton, wärme gedämmt, Oberhalb des Ringankers Fassadenbekleidungsplatten anthrazit aus Aluminium oder HPL (hochdrucklaminierter Platten Oberfläche mit Folienfinish). Die Schaufenster- und Eingangsanlagen werden als Pfosten-Riegelkonstruktion mit Sonnenschutzverglasung, Farbe RAL 9007, mit Natursteinfensterbänken ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Folienbahnen aus EPDM Synthesekautschuk, Farbe schwarz.

An dem Gebäude werden Werbeanlagen als Hinweisschilder auf den Markt angebracht. Ein weiteres Hinweisschild wird im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage entstehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zusätzlich zu dem Vorhaben „SB-Markt“ eine Fläche für ein Feuerwehrgebäude gesichert. Dieses ist nicht Bestandteil des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig.

### Gestaltung der Außenanlagen

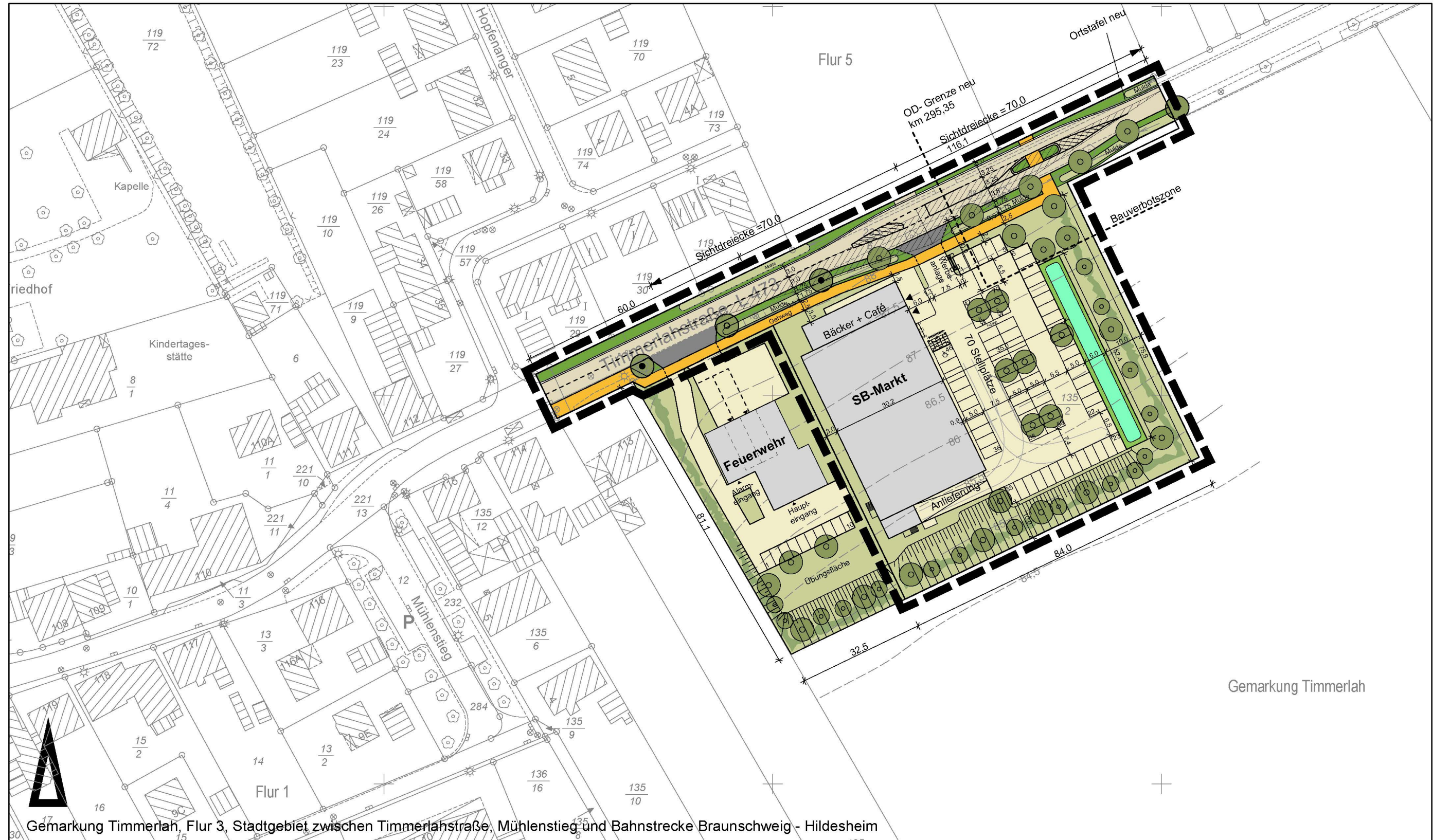
Die beiden künftigen Baugrundstücke werden gegenüber der freien Landschaft, der angrenzenden Bebauung und der Timmerlahstraße in unterschiedlicher Intensität orts- und landschaftsgerecht eingegrünt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, werden in den Geltungsbereichen B und C entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

### Äußere Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Timmerlahstraße. Die Straße wird mit einer Linksabbiegespur und einer Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse versehen. Dazu muss der südliche Straßenseitengraben nach Süden verschwenkt werden. Für die dabei entfallenden drei Straßenbäume werden fünf neue Straßenbäume gepflanzt. Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung wird das Grundstück mit einem Gehweg erschlossen.





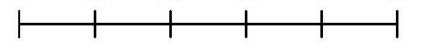
Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Verdun

0 10 20 30 40 50



vorgelegt von  
**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig



### Legende

-  Gebäude
-  Erschließung und Stellplatzanlage  
privat
-  Regenrückhaltebecken privat
-  Grünflächen privat
-  zu pflanzende Hecke
-  zu pflanzende Bäume  
öffentlich / privat
-  zu erhaltende Bäume öffentlich
-  Fahrbahnfläche öffentlich
-  Ein- und Ausfahrtsbereich
-  Gehweg öffentlich
-  Grünfläche öffentlich
-  Entwässerungsmulden öffentlich

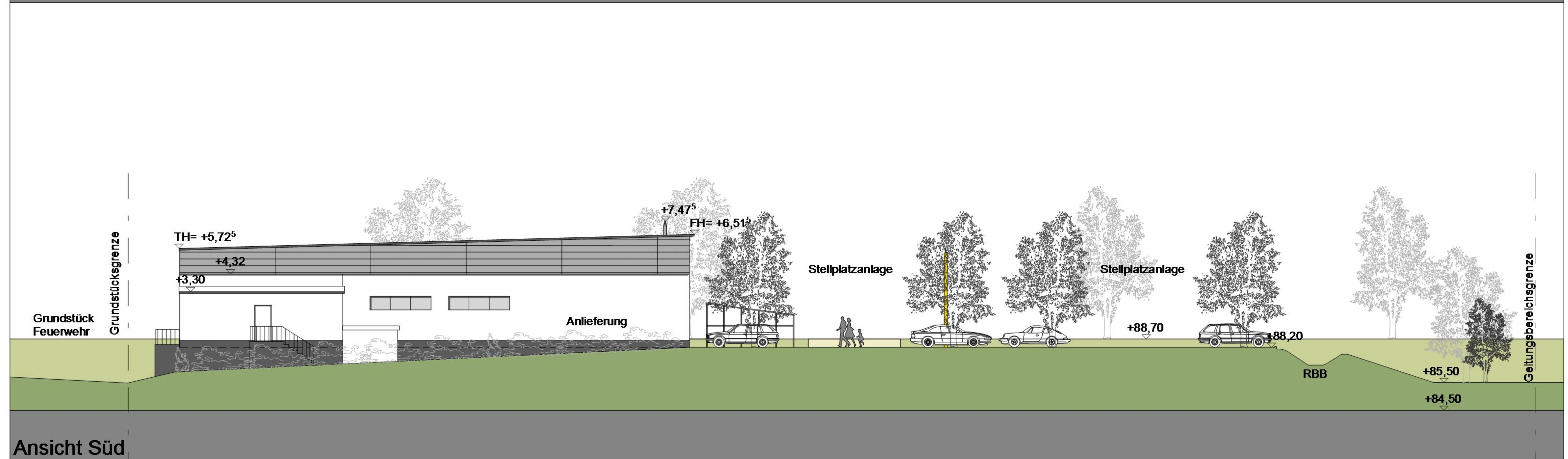
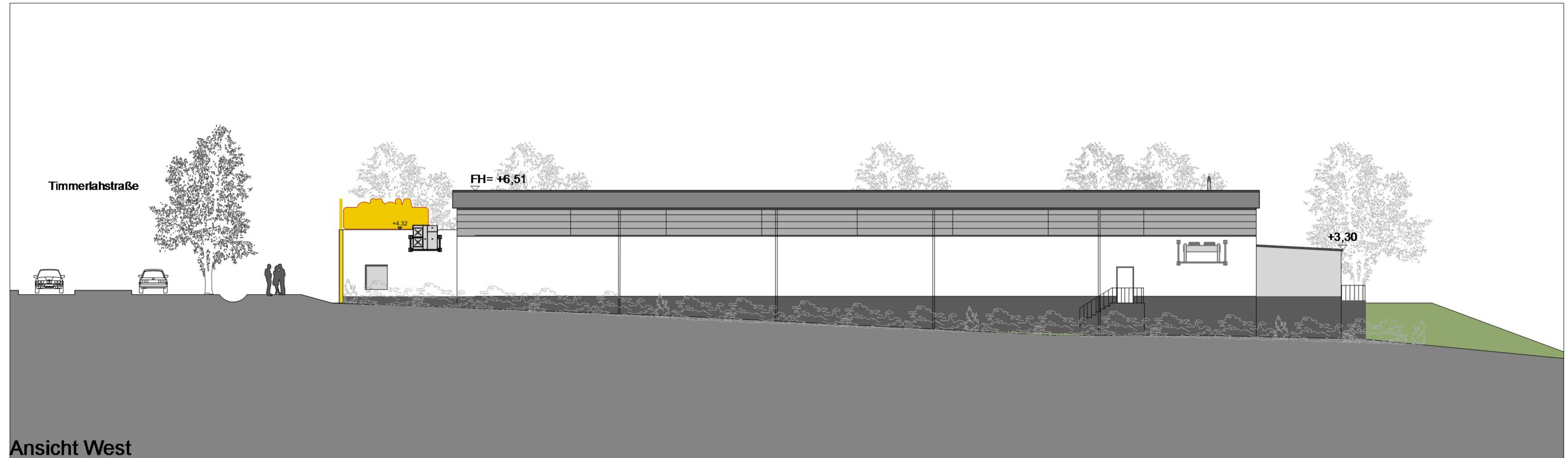




Maßstab 1:250







Maßstab 1:250



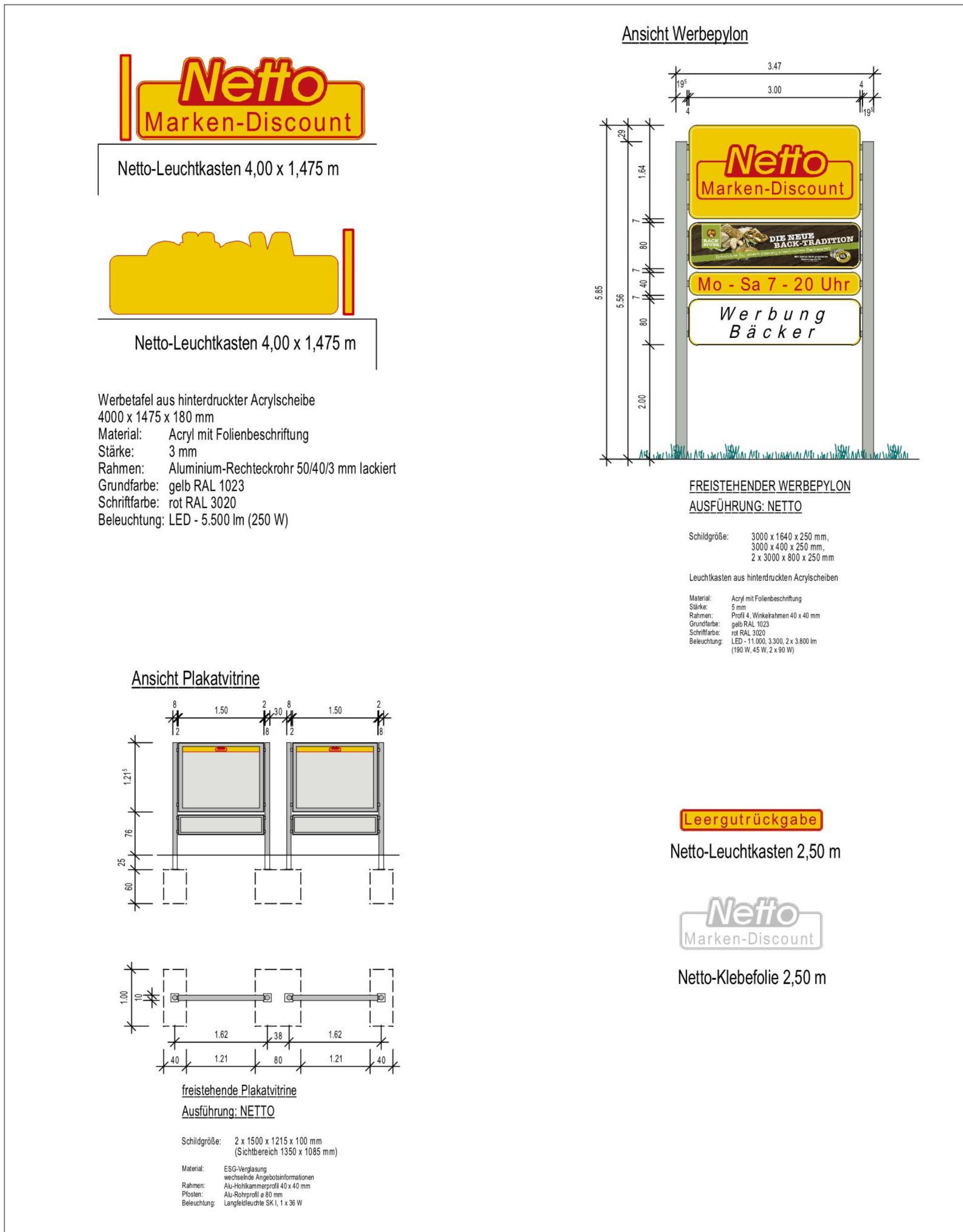


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Vorhabenplan / Werbeanlagen, Stand: 06. Juli 2016, § 10 (1) BauGB



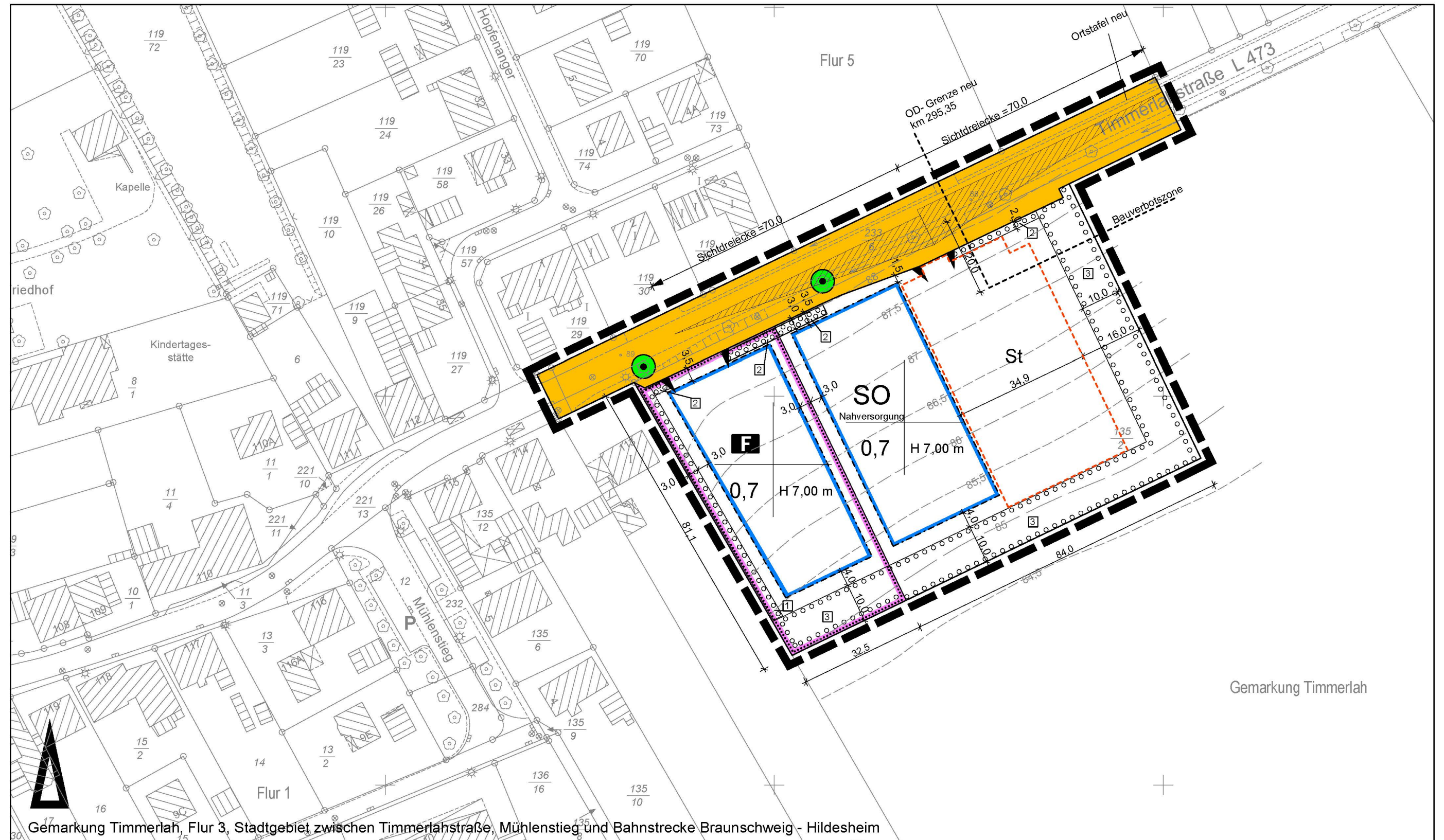


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

TI 30

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Gemarkung Timmerlah

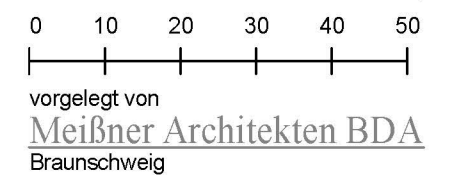
Gemarkung Timmerlah, Flur 3, Stadtgebiet zwischen Timmerlahstraße, Mühlenstieg und Bahnstrecke Braunschweig - Hildesheim

Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg





Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiet Nahversorgung

**Maß der baulichen Nutzung**

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)


H 7,00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**Bauweise**


 Baugrenze

**Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsflächen

 Ein- und Ausfahrtsbereich


**Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

 Flächen für den Gemeinbedarf


 Feuerwehr

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

 Erhaltung einzelner Bäume


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

**Sonstige Festsetzungen**

 Grenze des Geltungsbereiches

 Fläche für Stellplätze

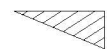
**Hinweise**

 Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. VI

 Maßangaben


**Nachrichtliche Übernahmen**


 Bauverbotszone, OD- Grenze neu


 Sichtdreieck

 Ortstafel neu

**Bestandsangaben**

 Wohngebäude

 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

$\frac{117}{303} \frac{18}{18}$  Flurstücksnummern

$\frac{74,0}{73,5}$  Höhenangaben über NN

 Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

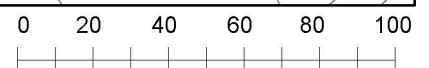
**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

vorgelegt von

**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

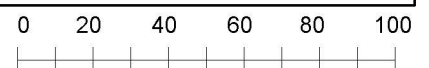


Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg



vorgelegt von  
**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

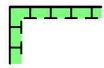
**SB- Markt Timmerlah**

**TI 30**

Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B und C, Stand: 05. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

#### Maßnahmen für Natur und Landschaft



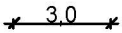
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

#### Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

#### Hinweise



Maßangaben



Flächengröße

#### Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



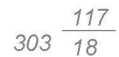
Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



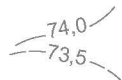
Flurstücksgrenze

II

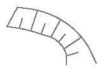
vorh. Geschoszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**I Art der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mindestens 70 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Geldautomat.

**II Fläche für Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen insbesondere Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Stellplätze und Übungsflächen.

**III Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

**IV Höhe baulicher Anlagen**

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
2. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt und mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.
3. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

**V Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sondergebiet Nahversorgung dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen und Kellerlichtschächte auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

**VI Stellplätze und Garagen**

- 1.1 Im Sondergebiet Nahversorgung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet Nahversorgung und auf der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig.

## VII Grünordnung

### 1. Begrünung

1.1 Die Flächen für Anpflanzungen [1] sind mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzsträuchern zu bepflanzen. Es sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Sträucher sind im Pflanzraster von maximal 1,5 m x 1,5 m zu setzen.

1.2 Die Flächen für Anpflanzungen [2] sind vollflächig mit halbhohen, bodendeckenden Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrt ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m nicht zulässig.

1.3 Die Flächen für Anpflanzungen [3] sind als Böschungen in wechselnden Neigungen, an keiner Stelle steiler als 1:3, anzulegen und vollflächig zu begrünen.

Auf den Flächen ist eine durchgängige, durchschnittlich mindestens vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten herzustellen. Am Böschungsfuß sind der Hecke feldseitig vorgelagert Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren in einer Breite von mindestens 2,5 m zu entwickeln. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dabei sind jeweils zur Hälfte mittel- und großkronige Arten zu verwenden. Mindestens 15 % der Anpflanzung hat aus Heistern zu bestehen.

Die Anpflanzungen sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Gehölzfreie Flächen sind mit einer standortangepassten, artenreichen Kräuter-/Gräser-Saatgutmischung anzusäen.

Einfriedungen der Flächen sind angrenzend an die Feldflur unzulässig.

1.4 Im Sondergebiet Nahversorgung sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zehn mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

1.6 Für die im Bereich von Stellplatzanlagen anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

1.7 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf der Südseite der Timmerlahstraße sind sechs Bäume der Art „Tilia cordata“ (Winter-Linde) zu pflanzen.

1.8 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang am nahezu gleichen Standort und in derselben Baumart zu ersetzen.

1.9 Regenrückhaltebecken sind als gedichtete Erdbecken mit partiellen Anpflanzungen aus standortangepassten Strauchgehölzen sowie einer Raseneinsaat zu begrünen.

### 2. Ausführung der Begrünung

2.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich privater Stellplatzanlagen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume auf Flächen für Anpflanzungen: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU) von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100-150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen.

Sie sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.3 Die gemäß den Festsetzungen zur Begrünung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

---

VIII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B und C), Zuordnung

---

1. Im Geltungsbereich B sind auf der 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Flurstück 134, Flur 5, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:  
  
Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche des Feldhamsters und der Feldlerche. Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober. Als Initialmaßnahme Verwendung von Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Anbau von Luzernen.
2. Im Geltungsbereich C sind auf der 4.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Flurstück 177/2, Flur 2, Gemarkung Timmerlah folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - 2.1 Umwandlung der Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche. Als Initialmaßnahme Ansaat von Regio-Saatgut des Typs „Regel-saatgutmischung Regio Grundmischung“ des Ursprungsgebiets UG 06 und Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft auf 5 % der Flächen in Gruppen von jeweils 20 bis 25 Exemplaren. Die Gehölze sind in den Gruppen in dichtem Stand anzuordnen.
  - 2.2 Entlang der Nordseite der Fläche ist angrenzend an die vorhandene Ackerfläche ein 5,0 m breiter Streifen von Anpflanzungen freizuhalten.
  - 2.3 Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Sträucher verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm, Heister verpflanzt, 100-150 cm
  - 2.4 Es ist eine Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege mit jährlich drei Pflegegängen durchzuführen. Der erste Pflegegang ist sechs bis acht Wochen nach Ansaat durchzuführen. Dabei ist die Fläche zu mähen und das Mähgut auf der gesamten Fläche abzuräumen. Die Schnitthöhe beträgt ca. 10 cm. Nach Ablauf der Entwicklungspflege kann sich die Fläche in freier Sukzession entwickeln.
3. Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. sonstiger erster Baumaßnahmen durchzuführen.
4. Die Maßnahmen im Geltungsbereiche C sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.
5. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

6. Die Flächen und Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C dienen im Sinne von § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 (1 a) BauGB und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr:	30 %
Sondergebiet Nahversorgung:	62 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	8 %

---

IX Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

---

- 1.1 Im Geltungsbereich A sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

**B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß §§ 80 und 84 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

I Geltungsbereich

---

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30.

---

II Werbeanlagen

---

1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im Sondergebiet Nahversorgung sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
  - Die Oberkanten von Werbeanlagen an dem Gebäude dürfen die jeweiligen Oberkanten des Daches nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen an dem Gebäude sind nur bis zu einer Fläche von maximal 12,0 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig.
  - An der Südseite des Gebäudes sind Werbeanlagen am Gebäude unzulässig.
  - Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen

dieser freistehenden Werbeanlage dürfen eine Größe von 15 m<sup>2</sup> je Einzelfläche und von 30 m<sup>2</sup> für alle Seiten nicht überschreiten.

- Sonstige freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ansichtsflächen der sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m<sup>2</sup> je Einzelfläche und von insgesamt 15 m<sup>2</sup> für alle Seiten dieser Werbeanlagen nicht überschreiten.

3. Unzulässig sind:

- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-LightBoards,
- blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
- Akustische Werbeanlagen.

---

### III Einfriedungen

---

1. Bauliche Einfriedungen entlang der Timmerlahstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und nur in transparenten Materialien, wie z.B. als Stabgitterzaun zulässig.
2. Bauliche Einfriedungen an der Westseite der Fläche für Gemeinbedarf-Feuerwehr sind auf maximal 50 % der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Übrigen sind sie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
3. Bauliche Einfriedungen auf den Flächen für Anpflanzungen 3 sind unzulässig.

---

### IV Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

### C Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

- 1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

- 1.2 Die unter 1.1 genannten Nutzungen sind nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und nur dann,

- wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z.B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und
- wenn die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

2. Ortsdurchfahrt und Ortstafel

Die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die künftige Ortsdurchfahrt und der künftige Standort der Ortstafel sind darüber hinaus im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Sichtdreiecke

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhabenplan sind die Sichtdreiecke für die Ein- und Ausfahrt nachrichtlich dargestellt.

### D Hinweise

1. Ortsdurchfahrt

Nach dem Umbau der Timmerlahstraße wird die Grenze der Ortsdurchfahrt an die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Stelle verlegt. Damit übernimmt die Stadt Braunschweig die Unterhaltspflicht für den innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Timmerlahstraße.

2. Kampfmittel

Der Geltungsbereich A liegt im 105 m - Sicherheitsradius um Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Das gesamte Plangebiet ist auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Flächenaufzeichnung). Der jeweilige Bauherr hat mit der Gefahrenforschung auf Kampfmittel (Sondierung und Bergung) eine Fachfirma zu beauftragen.

Für den Geltungsbereich B besteht ebenfalls der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Vor dem Beginn von Pflanz- und anderen Erdarbeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

3. Entwässerung

Für das Plangebiet ist kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zur Entsorgung des Regenwassers müssen auf



den Baugrundstücken und auf der öffentlichen Verkehrsfläche geeignete technische Maßnahmen vorgesehen werden.

#### 4. Lärmschutz

- 4.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und das Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge auf die konkrete Baumaßnahme bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.
- 4.2 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0$ , meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 0,5$  m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 4.3 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 4.4 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von  $H_{I0,EG} = 2$  m (GOK), für das 1. Geschoss  $H_{I0,G1} = 5,6$  m (GOK) und für das 2. Geschoss eine Höhe von  $H_{I0,G} = 8,4$  m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
- 4.5 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 Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 4.7 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IX „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
  - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
  - 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“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

#### 5. Baumschutz

Im Bereich zu erhaltender Bäume sind über die gesamte Bauphase die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in den jeweils aktuellen Ausgaben zu beachten und umzusetzen. Die Anwendung der Regelwerke ist durch einen vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten.

#### 6. Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Maßnahmenflächen in Geltungsbereich C sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

#### 7. Freiflächenplan

Im Rahmen der Bauanträge ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	6
4	Umweltbericht	7
5	Begründung der Festsetzungen	30
6	Gesamtabwägung	42
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	43
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	43
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	45

## **1 Rechtsgrundlagen**

---

- Stand: 17. Februar 2016 -

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

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

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **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 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

### **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 Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

### **1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP 2008) ist die Stadt Braunschweig – im oberzentralen Verbund mit den benachbar-

ten Städten Wolfsburg und Salzgitter – als Oberzentrum der Region mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsraum auszurichten. Außerhalb der zentralen Orte sind Angebote zur wohnortnahen Versorgung zu schaffen. Als Einrichtungen der Nahversorgung können Betriebe im Einzelfall auch dann noch gelten, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (d.h. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) überschreiten. Entscheidend sind Zweckbestimmung, Ausrichtung, Einzugsbereich und Angebot. Für den geplanten SB-Markt sind eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eine Bruttogeschossfläche von 1.700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Einrichtungen der Nahversorgung unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung. Dennoch sind auch bei solchen Angeboten die einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Ziele gemäß LROP 2008 zu prüfen, um negative Auswirkungen des Vorhabens ausschließen zu können. Es handelt sich um folgende Ziele: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Großraumes Braunschweig werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Großraumes Braunschweig weiter definiert. Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP 2008 fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln ist.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im RROP 2008 angrenzend an die mit „Vorhandener Siedlungsbereich“ bezeichnete Ortslage als „Vorbehaltsfläche Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Überprüfung, ob die Ziele der Landes- und Regionalplanung für die Nahversorgung durch das Vorhaben eingehalten werden, wurde ein Gutachten angefertigt („Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2015). Die Untersuchung wurde vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Die Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Nahversorgung des unterversorgten Stadtbezirks Timmerlah-Geitelde-Stiddien. Der SB-Markt hält die genannte Grenze der Unschädlichkeitsvermutung gemäß RROP 2008 sicher ein. Er ist sowohl fußläufig innerhalb des Ortsteils Timmerlah als auch verkehrlich innerhalb des Stadtbezirkes gut erreichbar.

### Konzentrationsgebot

Gemäß LROP 2008 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Die Braunschweiger Stadtteile Timmerlah, Geitelde und Stiddien sind im RROP 2008 aus dem oberzentralen Funktionsbereich der Stadt Braunschweig ausgenommen. Somit befindet sich der Standort des geplanten SB-Marktes nicht innerhalb eines Zentralen Ortes i.S. des LROP 2008. Da das Vorhaben jedoch überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2008 dient und eine raumverträgliche Verkaufsflächenausstattung im Sinne des RROP 2008 erwarten lässt, unterliegt es nicht der landesweiten Standortsteuerung. Das Konzentrationsgebot kommt daher nicht zur Anwendung.

### Integrationsgebot

Gemäß LROP 2008 sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

Im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Auch gibt es keine etablierten Nahversorgungslagen. Das Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche 2010 der Stadt Braunschweig stellt für den Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien einen erhöhten Handlungsbedarf in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes fest.

Der Standort für den geplanten SB-Markt grenzt – neben der geplanten Feuerwehr – unmittelbar an Wohnbebauung an und weist innerhalb des Ortsteils Timmerlah ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet (500 m bis 750 m) auf. Er befindet sich zwar in städtebaulicher Randlage, eine städtebaulich besser integrierte Fläche ist jedoch im Ortsteil Timmerlah nicht vorhanden. Mit der in 50 m entfernten Bushaltestelle, die ein stündliches Angebot Richtung Braunschweig–Weststadt anbietet, ist ein ausreichendes ÖPNV-Angebot auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen gesichert. Auch die wenigen privaten Dienstleistungs- und Versorgungsangebote in Timmerlah befinden sich an der Timmerlahstraße.

Da der SB-Markt somit als Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Nahversorgung für die ansässige Wohnbevölkerung von Timmerlah und des gesamten Stadtbezirkes gemäß LROP 2008 einzustufen ist, unterliegt er nicht einer landesweiten Standortsteuerung im Landes-Raumordnungsprogramm. Das Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte kommt daher nicht zur Anwendung.

### Kongruenzgebot

Gemäß LROP 2008 müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Für den geplanten SB-Markt wurde das Einzugsgebiet ermittelt. Die Stärke der Kundenbindung hängt dabei von der Erreichbarkeit ab. Das Einzugsgebiet umfasst den Ortsteil Timmerlah (Zone I), die Ortsteile Geitelde und Stiddien (Zone II a), die Vechelder Ortsteile Groß Gleidingen und Sonnenberg (Zone II b). Das Einzugsgebiet umfasst ca. 5.100 Einwohner. Darüber hinaus ist mit einem gewissen Anteil von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen (Streukunden). Der SB-Markt wird seinen Umsatz überwiegend mit Kunden aus dem Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien erzielen. Weniger als 30 % des prognostizierten Umsatzes stammen von außerhalb des Stadtbezirks. Rein rechnerisch könnte der Markt allein mit der Kaufkraft aus Timmerlah bzw. dem unterversorgten Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien betrieben werden.

Der Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien ist nicht Teil des Oberzentrums Braunschweig. Es kann für den Stadtbezirk jedoch ein grundzentraler Verflechtungsbereich unterstellt werden, für den der geplante SB-Markt die wohnortbezogene Nahversorgung sicherstellt. Dieser grundzentrale Verflechtungsbereich wird nicht überschritten; Eine wesentliche überörtliche Bedeutung des Vorhabens ist nicht festzustellen. Das Ansiedlungsvorhaben mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist gegenüber der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet angemessen.

Das Kongruenzgebot wird somit durch den geplanten SB-Markt eingehalten.

#### Beeinträchtungsverbot

Gemäß LROP 2008 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Der geplante SB-Markt dient überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung. Innerhalb des Einzugsgebietes sind bis auf eine Bäckerei in Timmerlah keine Wettbewerber vorhanden. Außerhalb des Einzugsgebietes sind vor allem Wettbewerber in der Weststadt, in Broitzem sowie in der Gemeinde Vechelde zu nennen. Ein Großteil des am Standort Timmerlahstraße künftig generierten Umsatzes im Lebensmittelbereich wird durch Rückgewinnung bisher in angrenzende Stadtteile abfließender Kaufkraft umverteilt werden.

Es ist mit folgenden Umsatzrückgängen zu rechnen:

- Weststadt, Zentrum Elbestraße (Stadtteil-A-Zentrum): ca. -7 %,
- Broitzem, Kruckweg (Nahversorgungszentrum): ca. -5 %,
- Weststadt, Lichtenberger Straße/Isarstraße (Nahversorgungszentrum): ca. -6 %,
- Weststadt, Donaustraße/Münchenstraße (Nahversorgungszentrum): ca. -6 %,
- Vechelde, Fachmarktzentrum Bodelschwinghstraße: ca. -1-2 %,



- Vechede, Ortskern: die Umsatzumverteilung liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle,
- Weitere Anbieter in Braunschweig: die Umsatzumverteilung liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Im Nichtlebensmittelbereich sind die Umsatzumverteilungen als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente.

Aufgrund der genannten moderaten Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen des Vorhabens, welche die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsgebiete oder die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen können (etwa durch die Aufgabe von Magnetbetrieben), nicht zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

### Ergebnis

Insgesamt ist die Planung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus diesen Darstellungen abgeleitet werden können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Verfahren für die 128. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Es sind Darstellungen als Wohnbaufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung vorgesehen.

## 2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten keine Bebauungspläne. Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Für den Geltungsbereich A hat der Verwaltungsausschuss am 23. September 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes und für den Bau eines Feuerwehrgebäudes am südöstlichen Ortsrand von Timmerlah geschaffen werden.

Im Ortsteil Timmerlah fehlen seit Jahren Angebote der Nahversorgung. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgungssi-

tuation insbesondere für die Einwohner Timmerlahs, die über kein eigenes Kraftfahrzeug verfügen, wesentlich verbessert. Damit wird Timmerlah als Wohnstandort aufgewertet. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen der Stadt Braunschweig, eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erzielen.

Am 11. Juli 2014 wurde bei der Stadt Braunschweig ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen SB-Markt in Timmerlah eingereicht. Antragsteller ist die Firma Ratisbona Holding GmbH & Co.KG aus Regensburg. Das Gebäude soll von Ratisbona errichtet und dann an einen Marktbetreiber vermietet werden. Ratisbona verfügt über eine Kaufoption für die benötigte Grundstücksfläche.

Neben dem SB-Markt soll ein Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr von Timmerlah errichtet werden. Das bisherige Gebäude in der alten Ortslage entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und soll deshalb aufgegeben werden. Die geplante Lage mit der Alarmausfahrt an der Timmerlahstraße ermöglicht einen kurzfristigen Einsatz im Brandfall.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (1) BauGB aufgestellt. Für den SB-Markt wird ergänzend der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Dieser wird gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ferner ist für dieses Vorhaben ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abzuschließen.

Einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird für das geplante Feuerwehrgrundstück Gebrauch gemacht. Für beide Nutzungen ist ein gemeinsames Plankonzept einschließlich einer aufeinander abgestimmten Erschließung, Bewertung der Lärmemissionen sowie Eingrünung gegenüber der freien Landschaft erforderlich. Ferner sind für beide Nutzungen zusammenhängende Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Daraus ergibt sich ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen beiden Nutzungen, die die Aufnahme des Feuerwehrgrundstücks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfordern.

## **4 Umweltbericht**

---

### **4.1 Beschreibung der Planung**

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans „SB-Markt Timmerlah“, TI 30, liegt 6 km westlich der Stadtmitte Braunschweigs am östlichen Rand des Stadtteils Timmerlah. Im Norden wird die Fläche von der Timmerlahstraße (Landesstraße L 473) begrenzt. Im Westen befinden sich Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die Fläche des Geltungsbereichs A umfasst ca. 1,22 ha.

Im Geltungsbereich A soll zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien die Ansiedlung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> und den erforderlichen Stellplätzen zugelassen werden. Der Bebauungsplan TI 30 setzt dafür ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest. Ferner soll die Errichtung eines Neubaus für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah ermöglicht werden. Der Bebauungsplan TI 30 setzt hierfür eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest.

Die beiden Baugrundstücke werden durch einen 10,0 m breiten Pflanzstreifen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Die im Geltungsbereich A zulässige Grundfläche beträgt ca. 0,64 ha.

Der SB-Markt und die Feuerwehr werden über die Timmerlahstraße erschlossen. Dabei handelt es sich bisher um eine Landesstraße. Für die Realisierung der Planung ist ein Umbau der Straße erforderlich (Gehweg, Beleuchtung, Geschwindigkeitsbremse, Linksabbiegespur). Die in diesem Rahmen zu fällenden Straßenbäume werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Der Straßenabschnitt, der der Erschließung der beiden Bauvorhaben dient, geht nach Abschluss der Planung in die Straßenbaulast der Stadt Braunschweig über.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zugelassen und nicht auf den Baugrundstücken kompensiert werden, werden Ausgleichsflächen in der Feldflur östlich der Baugrundstücke und am Fuhsekanal festgesetzt (Geltungsbereiche B und C). Die Ausgleichsfläche östlich der Baugrundstücke (Geltungsbereich B) dient dabei im Besonderen der Kompensation des Verlustes von Lebensraum für geschützte Tierarten (Feldhamster, Feldlerche).

#### 4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Ortsteil Timmerlah benötigt ein Angebot zur Nahversorgung, welches auch den beiden anderen nicht versorgten Stadtteilen im Stadtbezirk, Geitelde und Stiddien, dient. In Timmerlah steht kein alternativer, zentral gelegener Standort für einen SB-Markt zur Verfügung, der zu einer geringeren Inanspruchnahme von freier Landschaft geführt hätte. Die Flächen im rückwärtigen Bereich östlich der Kirchstraße zwischen Schülerweg und Timmerlahstraße sind durch öffentliche, kirchliche und private Nutzungen belegt und stehen deshalb nicht zur Verfügung (Freiflächen Grundschule und Kita, Sportplatz, Kirche mit Kapelle und Friedhof, Pfarrhaus mit Garten, privates Wohnhaus mit Garten). In der Vergangenheit gab es das Interesse eines Investors an einer Fläche an der Timmerlahstraße am westlichen Ortsrand. Dieser Standort scheiterte an der mangelnden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. In Bezug auf die Lage im Ort Timmerlah war er jedoch nicht besser zu bewerten als der nun in Rede stehende Standort. Auch hier wären Ackerflächen in Anspruch genommen worden. Die Ackerflächen südlich Schülerweg/östlich Wohnbebauung Hopfenanger sind nicht ausreichend erschlossen und hätten ebenfalls nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme

von freier Landschaft geführt.

Auch für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr besteht im Interesse der Sicherheit ein dringender Bedarf. Bei der Standortwahl sind die besonderen Anforderungen an die Lage im Ort, an eine optimale Verkehrserschließung mit separater Alarmausfahrt und an die Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück zu beachten. Ferner muss ein potentiell geeignetes Grundstück auch eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen. Unter den genannten Voraussetzungen steht in Timmerlah kein anderer Standort für eine Feuerwehr zur Verfügung.

Standortalternativen bestehen deshalb für beide Nutzungen nicht.

#### 4.3 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 für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

##### Fachplanungen

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2015 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept, Stadt Braunschweig 2008

##### Gutachten

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle, 2012
- Kartierung von Feldhamster, Feldhase, Brutvögeln und Pflanzen, Planungsgemeinschaft LaReG GbR, 2014, Ergänzung 2015
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Krauss & Partner GmbH, 2014
- Schalltechnisches Gutachten „Geschäftshaus und Feuerwache Timmerlahstraße“, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2016
- Schalltechnisches Gutachten „Aufweitung Timmerlahstraße (L 473)“, Goritzka Akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 2016

#### 4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung hat sich im Wesentlichen auf das Plangebiet und ergänzend auf seine Umgebung bezogen, soweit diese von der Planung betroffen ist (Schall, Artenschutz). Sie basiert auf Gutachten und Prüfungen, die konkret für diesen Bebauungsplan erstellt wurden, sowie auf der Auswertung bereits für das Stadtgebiet von Braunschweig vorliegender Fachplanungen und Gutachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

#### 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

##### 4.5.1 Mensch und Gesundheit

- Landschaft/Erholung: s. Kap. 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Gesundheit: s. Kap. 4.5.5 Klima/Luft und Kap. 4.5.6 Lärm

##### 4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

###### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich A liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region Braunschweig-Hildesheimer-Lößbörde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans TI 30 sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, Europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete), keine Naturdenkmale und keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

###### Tiere

Die landwirtschaftlichen Flächen bieten Arten der freien Feldflur Lebensraum. Zur Ermittlung der Bestandssituation wurde im Jahr 2014 der Geltungsbereich A und seine nähere Umgebung auf Feldhamster, Feldhasen, Brutvögel der Offenlandschaft und auf gefährdete Pflanzenarten hin untersucht.

Feldhamster: Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans TI 30 stellt einen Lebensraum des gemäß FFH-Richtlinie und BNatschG streng geschützten Feldhamsters dar. Der Feldhamster ist in der Roten Liste des Landes Niedersachsen als „stark gefährdet“ eingestuft. In der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland ist er als „vom Aussterben bedroht“ aufgeführt.

Bei der Frühjahrskartierung 2014 wurde ein frisch belauener Bau einschließlich des zugehörigen Feldhamsters im Plangebiet festgestellt. Bei einer Nachkartierung im Frühjahr 2015 wurde kein Feldhamster festgestellt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass eine Wiederbesiedlung stattfindet.

Feldhase: Es wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhasen ge-

funden.

Brutvögel: Im Geltungsbereich A konnten während der Begehungstermine keine Brutreviere von Feldvögeln festgestellt werden. Brutverdacht für die gemäß BNatschG besonders geschützte Feldlerche besteht etwa 40 m nördlich und etwa 30 m südlich des Geltungsbereiches A.

Der Geltungsbereich A grenzt am Rand an die mit Bäumen bepflanzte Timmerlahstraße sowie an die Bebauung der Ortschaft Timmerlah an. Dies sind Strukturen, die von der Feldlerche in der Regel gemieden werden. Die Feldlerche ist in den Roten Listen des Landes Niedersachsen und der Bundesrepublik Deutschlands jeweils als „gefährdet“ eingestuft.

Im Umfeld des Geltungsbereiches A wurden weitere Brutvögel festgestellt, wie z.B. Grünfink, Klappergrasmücke. Diese Vögel unterliegen dem besonderen Artenschutz.

Sonstige: Weitere Arten der Ackerfauna wurden nicht festgestellt.

### Pflanzen

Die Pflanzenstandorte des Geltungsbereichs A sind durch eine gute Nährstoffversorgung und frische Böden gekennzeichnet. Dementsprechend wird das Gebiet zu großen Teilen ackerbaulich genutzt. Teil des Geltungsbereichs A ist auch die in Richtung von Timmerlah zur Weststadt führenden Landesstraße L 473. Zwischen der L 473 und den landwirtschaftlichen Nutzflächen haben sich bis zu ca. 4 m breite Saumstreifen aus halbruderalen Gras-/Staudenfluren entwickelt. Für den gesamten Geltungsbereich A landschaftsbildprägend ist eine auf der Südseite der L 473 straßenparallel verlaufende Baumreihe. Diese wird in erster Linie von Winterlinden (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmessern überwiegend zwischen 50 und 70 cm geprägt.

Die Ackerflächen besitzen eine geringe, die halbruderalen Gras-/Staudenfluren eine mittlere und die Baumreihe eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Die Ackerflächen und die halbruderalen Gras-/Staudenfluren des Geltungsbereichs A sind gegenüber Veränderungen und Verlust weniger empfindliche Biotoptypen; die Baumreihe ist ein empfindlicher Biotoptyp.

Es wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Tiefland, auf der Ackerfläche festgestellt. Die festgestellten Arten setzen sich im Wesentlichen aus typischen einjährigen und mehrjährigen Ackerbeikräutern zusammen. Die meisten Pflanzenarten wurden mit Einzelfunden bzw. geringen Individuenzahlen verzeichnet. Ackerfuchsschwanz trat in größeren Beständen auf. An der Timmerlahstraße befindet sich eine Baumreihe aus Winterlinden.

### Landschaft/Erholung

Das Landschaftsbild ist durch großflächig mit Getreide bestellte Ackerflächen geprägt. Eine Gliederung durch Feldholzinseln oder Feldhecken existiert nicht. Das Landschaftserleben ist entsprechend eingeschränkt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches



Areal mit geringer Wertigkeit für Freizeit und Erholung.

Die Baumreihe an der Ortsverbindungsstraße zwischen Weststadt und Timmerlah ist in der ansonsten strukturarmen Landschaft prägend und für das Landschaftsbild und Landschaftserleben von besonderer Bedeutung. Einer der Bäume ist durch eine Vorschädigung in seiner Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit erheblich eingeschränkt.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Durch die Planung gehen auf ca. 1,03 ha die vorhandenen Biotoptypen verloren. Auf davon ca. 0,7 ha versiegelten/bebauten Flächen gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren. Die Tier- und Pflanzenarten der Ackerlandschaft werden verdrängt und durch ein Artenspektrum der Siedlungsbiotope und des Siedlungsrandes ersetzt. Der Lebensraum eines Feldhamsters und zwei Reviere der Feldlerche gehen verloren.

#### Tiere

Feldhamster: Mit der Umsetzung der Planung wird der Lebensraum von Feldhamstern zerstört. Es ist auch nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich A vor Baubeginn durch Hamster erneut besiedelt wird. Aus diesen Gründen ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums erforderlich. Dieser wird in unmittelbarer Nähe im Geltungsbereich B gesichert. Auf einem ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstück (Gemarkung Timmerlah, Flur 2, Flurstück 177/2) wird eine 2.000 m<sup>2</sup> große, 10,0 m breite, streifenförmige Ackerbrache angelegt, in die als Initialmaßnahme Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Luzerne ausgebracht wird. Ein Umbruch der Fläche erfolgt höchstens einmal jährlich und mindestens alle vier Jahre.

Die Anlage der Ackerbrache erfolgt als vorgezogene Maßnahme (sog. CEF-Maßnahme = *measures that ensure the continued ecological functionality*) vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. vor dem Beginn sonstiger Baumaßnahmen. Die ökologische Funktionen der geschützten Lebensstätten des Feldhamsters bleiben somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vorhandene Habitatstrukturen sowie das Nahrungsangebot werden im Geltungsbereich B dauerhaft verbessert. Dadurch wird diese Fläche so aufgewertet, dass sie den Verlust des Lebensraums für Feldhamster ausgleichen kann. Die Fläche liegt in einem Bereich, in dem eine Ausbreitung des Feldhamsters in die umgebende freie Feldflur und die Existenz einer überlebensfähigen Population möglich sind. Sollte vor Baubeginn ein Hamster gefunden werden, so ist er – nach einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde – auf die vorbereitete Fläche im Geltungsbe-

reich B umzusiedeln. Diese Umsiedlung muss die jahreszeitlichen Lebenszyklen der Feldhamster beachten und deshalb vorzugsweise in der Zeit von April bis Ende Mai durchgeführt werden; alternativ kommt die Zeit von Ende August bis Mitte September in Betracht.

Brutvögel: Aufgrund der Abstandswahrung der Feldlerche zu Siedlungsgrenzen von etwa 80 m, verringert sich deren Lebensraum nach den Baumaßnahmen in einem 80 m-Puffer um die geplante Bebauung um insgesamt etwa 2,30 ha, womit die beiden Feldlerchenreviere nördlich und südlich der Planfläche verloren gehen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt jedoch nicht ein. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird die Fläche im Geltungsbereich B so hergerichtet, dass sie auch die Lebensraumansprüche der Feldlerche erfüllt.

Während der Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass die störungsempfindlichen Arten in dem zur Wohnbebauung angrenzenden Gehölz verdrängt werden. Dies betrifft vor allem Klappergrasmücke und Grünfink, die in ruhigere Gehölzbereiche innerhalb des Ortsteils Timmerlah ausweichen können. Diese Arten werden durch die Flächenumwandlung selbst wenig beeinträchtigt oder profitieren durch ihre dem Menschen angepasste Lebensweise davon.

### Pflanzen

Im Zuge des Ausbaus der Timmerlahstraße müssen durch die Fahrbahnaufweitung drei Straßenbäume (Winterlinden) gefällt werden. Im westlichen Ausbauabschnitt wird ein durch eine Vorschädigung in seiner Vitalität und dauerhaften Entwicklungsfähigkeit erheblich eingeschränkter Baum ersetzt. Zwei Straßenbäume bleiben erhalten. Es werden sechs neue Winterlinden gepflanzt. Damit kann die orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe auf Dauer weiterhin Bestand haben.

Ferner werden die Bauflächen durch Anpflanzungen an allen Seiten mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt. Dabei wird der 10,0 m breite Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite durch eine vierreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit vorgelagerten Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren eine besonders strukturreiche Bepflanzung sicherstellen. Auf den Stellplatzflächen auf den Grundstücken werden Laubbäume gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen entsteht im Geltungsbereich A insgesamt ein vielfältiges Pflanzenvorkommen.

Ferner ist im Geltungsbereich C auf 4.500 m<sup>2</sup> heutiger Ackerfläche die Anlage einer Sukzessionsfläche vorgesehen. Da es sich um einen nährstoffreichen Standort handelt, der die Bildung von Dominanzbeständen einzelner Ruderalarten begünstigt, wird die Sukzession zunächst durch die Ansaat von Regio-Saatgut und die Anpflanzung von kleineren Gehölzgruppen auf 5 % der Fläche sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durch Mahd so gelenkt, dass arten- und strukturreichere Pflanzenbestände zu erwarten sind. Nach Ablauf der Pflegezeit bleiben die Flächen der freien Sukzession überlassen.

### Landschaft/Erholung

Die Lage des Geltungsbereichs A am Siedlungsrand und Ortseingang erzeugt für den Standort des Vorhabens in der weithin offenen Feldflur eine hohe visuelle Empfindlichkeit. Um eine landschaftsbildgerechte Gestaltung und Einbindung des Vorhabens zu erreichen, werden die Bauflächen an allen Seiten durch Flächen für Anpflanzungen eingegrünt. Von besonderer Bedeutung ist dabei der 10,0 m breite Pflanzstreifen an der Ost- und Südseite, der einen landschaftsgerechten Übergang in die freie Landschaft sicherstellt.

Im Geltungsbereich A besteht ein deutliches Gefälle von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. Dieser Geländeunterschied muss auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Im Süden und Südosten wird es deshalb einen Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geben. Dieser Geländeversprung darf in wechselnden Neigungen ausgebildet werden, jedoch an keiner Stelle steiler als 1:3. Damit und in Verbindung mit der hier zu pflanzenden vierreihigen Baum-/Strauchhecke mit vorgelagerten Saumzonen kann dieser Übergang in die freie Landschaft so gestaltet werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Feuerwehr braucht keinen Geländeausgleich in diesem Umfang, da das Gebäude kleiner ist und die Stellplätze für Mitarbeiter nicht auf gleicher Höhe liegen müssen. Auch sind im südlichen Grundstücksbereich Übungsflächen vorgesehen, die ebenfalls tiefer als das Gebäude liegen und geneigt sein können.

Die für das Landschaftsbild wichtige Baumreihe entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Weststadt und Timmerlah wird im Grundsatz erhalten. Entfallende Bäume werden ersetzt. Dabei sind geringfügige Änderungen der Baumstandorte erforderlich. Der Charakter als Straßenbaumreihe bleibt jedoch erhalten.

Die Planung hat bis auf den Aspekt Orts- und Landschaftsbild keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im betroffenen Bereich.

#### 4.5.3 Boden

##### Bestandsaufnahme

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. ab.

Die Böden im Geltungsbereich A bestehen aus Parabraunerden im Übergang zu Pseudogley-Parabraunerden. Die Bereiche mit Pseudogley-Parabraunerde verfügen über eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und sind damit besonders schutzwürdig. Die Böden weisen außerdem eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und eine mittlere Bodenverschmutzungsempfindlichkeit auf.

Für die Fläche des SB-Marktes liegt eine Vorprüfung durch einen Bodengut-

achter vor (Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Krauss & Partner GmbH 2014). Für die Fläche der Feuerwehr wurde bisher keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Nach den Aufschlussergebnissen der Bohrungen lagern im Baugrund des SB-Marktes oberflächlich minder tragfähige Mutterbodenschichten/Auffüllungen mit schwach tonigen bis tonigen Schluffe (Geschiebelehme) mit unterschiedlichen Sandanteilen. In den bindigen Schichten sind lokal Sandlagen bzw. lokale Sandlinsen eingeschaltet.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

#### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung des Bodens von 70 % der Baugrundstücksflächen zu. Weitere Versiegelungen entstehen durch den Ausbau der Timmerlahstraße. Diese Versiegelungen (ca. 0,7 ha) führen zu dem Verlust des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen. Boden ist nicht vermehrbar und kann deshalb nicht ersetzt werden. Im Zuge der Begrünungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen werden die davon betroffenen Flächen durch Extensivierung bzw. Bepflanzungen so aufgewertet, dass dort die Bodenfunktionen unterstützt und verbessert werden. Damit können die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung muss das Geländegefälle auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Es werden deshalb Bodenbewegungen in größerem Umfang erforderlich. Der Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf jedoch an keiner Stelle mit einer Neigung steiler als 1:3 ausgeführt werden.

Der Geltungsbereich A liegt im 105 m-Sicherheitsradius um Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Geltungsbereich A ist auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Flächenaufzeichnung). Der jeweilige Bauherr hat mit der Gefahrenerforschung auf Kampfmittel (Sondierung und Bergung) eine Fachfirma zu beauftragen.

Für den Geltungsbereich B besteht ebenfalls der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Vor dem Beginn von Pflanz- und anderen Erdarbeiten sind hier ebenfalls Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Wird die Planung nicht verwirklicht, bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand mit ihrem Standortpotential erhalten.

#### 4.5.4 Wasser

##### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich A liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist gering. Zusammenhängende Grundwasserstände wurden bei einer Bodenuntersuchung (Krauss & Partner, 2014) nicht angetroffen. Schichtenwasser wurde in einer Tiefe von 5,70 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

Aufgrund der oberflächennah anstehenden, schwach wasserdurchlässigen tonigen Schluffe (Geschiebelehme) können Stauwasserstände und Schichtenwasserstände insbesondere nach intensiven Niederschlägen auftreten.

Das hier anfallende Niederschlagswasser verdunstet und versickert auf der landwirtschaftlichen Fläche. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer erfolgt nicht.

Der Boden verfügt nur über eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit. Die vorhandenen bindigen Geschiebelehme können zwar größere Wassermengen speichern, aber nicht durchlassen. Die Flächen sind deshalb als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Regenwasser-versickerung gemäß dem Merkblatt ATV-DVWK – A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung nicht geeignet.

Beidseitig der Timmerlahstraße sind Straßenseitengräben vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen. In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Die Gräben haben keine besonders bedeutsamen gewässerökologischen Funktionen.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Wesentliche negative Änderungen der Grundwassersituation sind aufgrund der bereits im Bestand stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers nicht zu erwarten.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind Regenrückhaltmaßnahmen auf den Baugrundstücken erforderlich (Regenrückhaltebecken, Rigolen o.ä.). Da kein Anschluss an einen Regenwasserkanal möglich ist, müssen die Maßnahmen so bemessen sein, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig verdunsten bzw. versickern kann. Damit kann der

Funktionsverlust der bisher offenen Bodenflächen für die Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers reduziert werden.

Die Straßenseitengräben der Timmerlahstraße müssen im Zuge des Straßenausbaus teilweise verrohrt und teilweise in geänderter Lage neu verlegt werden. Ihre Entwässerungsfunktion bleibt dabei erhalten. Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt wie bisher in den straßenbegleitenden Mulden. Die an der nördlichen Fahrbahnhälfte vorhandene Mulde muss teilweise aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Straßenaufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Mulden auf der Nordseite. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein Kiesbett gelegt werden.

#### 4.5.5 Klima, Luft

##### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zu den weiträumigen Freiflächen im Bereich des südwestlichen Stadtgebietes. Diese Flächen werden im Stadtklimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) als Freiflächen mit sehr hoher Ausgleichfunktion beschrieben.

Das Gebiet weist eine neutrale bioklimatische Belastung auf.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen bzw. -bereichen. Um diese Effekte zu minimieren, ist die Anpflanzung von Laubbäumen und Laubstrauchgehölzen vorgesehen.

Mit der Anlage eines Gehweges einschließlich Beleuchtung wird die fußläufige Erreichbarkeit des SB-Marktes sichergestellt und somit die Nahversorgungsfunktion unterstützt. Es sind weder eine nennenswerte Steigerung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen noch eine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

#### 4.5.6 Lärm

Für die Ermittlung der heutigen und der künftigen Lärmsituation wurden zwei schalltechnische Gutachten erstellt („Geschäftshaus und Feuerwache Timmerlah“, „Aufweitung Timmerlahstraße“, Goritzka Akustik, 2016).

## Bestandsaufnahme

### Verkehrslärm Timmerlahstraße

Der Geltungsbereich A und die angrenzende Wohnbebauung werden durch Verkehrslärm der Timmerlahstraße belastet. Die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie das Ortsschild befinden sich an der östlichen Grenze des Grundstücks Timmerlahstraße 113. Östlich dieses Ortsschildes ist eine Geschwindigkeit von 80 km/h zulässig. Westlich dieses Ortsschildes ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten. Der Untersuchung wurden die Verkehrsannahmen des Verkehrsmodells der Stadt Braunschweig für das Prognosejahr 2025 zu Grunde gelegt (WVI GmbH Braunschweig, 2016).

Die angrenzende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Demnach sind folgende Werte für die Beurteilung der Lärmsituation maßgeblich:

- Orientierungswerte der DIN 18005: 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts für Verkehr (bzw. 40 dB(A) nachts für andere Lärmquellen).
- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts
- Sanierungswerte nach VLärmSchR97: 67 dB(A) tags/ 57 dB(A) nachts
- „Gesundheitswerte“ bzw. Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV: 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts).

Auf den am nächsten liegenden Wohngrundstücken Timmerlahstraße 113 und Hopfenanger 3 werden Lärmbelastungen von 58,1 dB(A) bis 65,5 dB(A) am Tag und 49,3 dB(A) bis 56,8 dB(A) in der Nacht erreicht.

Damit werden die Orientierungswerte am Tag um 3,1 dB(A) bis 10,5 dB(A) überschritten. In der Nacht werden diese Werte um 4,3 dB(A) bis 11,8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden am Tag um bis zu 6,5 dB(A) überschritten und in der Nacht um bis zu 7,8 dB(A).

Die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

### Sonstige Lärmquellen

Bis auf zeitweise Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind im Geltungsbereich A und dessen näherer Umgebung keine Lärmquellen zu verzeichnen.

### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten. Die allgemein zu erwartende Verkehrszunahme auf der Timmerlahstraße gemäß Verkehrsmodell für das Prognosejahr 2025



ist in der Beschreibung der Bestandssituation bereits berücksichtigt.

### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

#### Verkehrslärm Timmerlahstraße

Durch den SB-Markt ist mit einem Kundenaufkommen von 700 Kunden pro Tag zu rechnen. Ein Teil dieser Kunden wird zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV zu dem SB-Markt gelangen. Von den mit Pkw anfahrenden Kunden wird es sich mit einem deutlichen Anteil um Kunden handeln, die im Rahmen ohnehin vorgenommener Fahrten (Arbeitsstelle, Innenstadt etc.) den SB-Markt zum Einkaufen anfahren. Es sind jedoch auch gegenüber dem heutigen Verkehrsgeschehen zusätzliche Fahrten zu dem SB-Markt anzunehmen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Einfachheit angenommen, dass alle 700 Kunden zusätzlich zu dem heutigen bzw. für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen mit dem Pkw das SB-Markt-Grundstück anfahren. Es werden somit 1.400 Pkw-Fahrten pro Werktag unterstellt.

Ferner sind 7 Lkw zur Anlieferung zu erwarten, damit 14 Lkw-Fahrten pro Werktag.

Im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes wird ein Umbau der Timmerlahstraße erforderlich. Insbesondere wird ein Linksabbiegestreifen mit Mittelinsel angelegt. Dadurch verschieben sich Bankett und Entwässerungsmulde mit Baumpflanzungen nach Süden. Ferner wird ein Gehweg angelegt.

Der Ausbau des Linksabbiegestreifens ist ein baulicher Eingriff. Dabei wird der Linksabbiegestreifen jedoch im Wesentlichen nur durch eine geänderte Markierung und eine Mittelinsel hergestellt. Des Weiteren wird die Fahrbahn gegenüber der heutigen Lage je Fahrtrichtung um bis zu 1,65 m nach außen verlegt. Die Ausbaulänge beträgt insgesamt ca. 103 m.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde sicherheitshalber davon ausgegangen, dass diese Änderung des Straßenverlaufes als „erheblicher baulicher Eingriff“ im Sinne der 16. BImSchV einzustufen ist. Es wurde deshalb untersucht, ob in schalltechnischer Hinsicht eine „wesentliche Änderung“ aufgrund eines „erheblichen baulichen Eingriffs“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen ist. Die Erhöhung des Lärmpegels ist dabei nur von Bedeutung, wenn sie auf den erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist.

Die Beurteilungspegel an den am stärksten betroffenen Wohngrundstücken Timmerlahstraße 113 und Hopfenanger 3 nach dem Umbau der Timmerlahstraße betragen zwischen 57,7 dB(A) und 63,9 dB(A) am Tag und zwischen 48,9 dB(A) und 55,2 dB(A) in der Nacht. Es werden damit an allen untersuchten Beurteilungspunkten Reduzierungen der Lärmimmissionen erreicht. Diese Reduzierungen betragen - 0,4 dB(A) bis - 2,6 dB(A) am Tag und - 0,3 dB(A) bis - 2,6 dB(A) in der Nacht.

Die Reduzierungen sind durch die Reduzierung der Geschwindigkeit von

80 km/h auf 50 km/h bedingt (Verlegung der Ortstafel an die Ostgrenze der Umbaustrecke).

Insgesamt ist festzustellen, dass keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen ist:

- An keinem Beurteilungspunkt tritt eine Pegelerhöhung um 3 dB(A) auf.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich nicht auf  $\geq 70$  dB(A) am Tag.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich nicht auf  $\geq 60$  dB(A) in der Nacht.

Somit entsteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV.

Es werden zwar wie in der Bestandsituation die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz“ überschritten, die für die Abwägung in der Bauleitplanung zunächst maßgeblich sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den SB-Markt führt jedoch nur zu einem Pegelanstieg um ca. 0,3 dB(A), der durch die Reduzierungen aufgrund der geringeren Geschwindigkeiten kompensiert wird. Insgesamt ist demnach trotz der Einrichtung des SB-Marktes gegenüber der Bestandsituation aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung eine Verbesserung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr zu erwarten. Da auch künftig die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ eingehalten werden, sind auch aus Gründen der allgemeinen Gesundheitsvorsorge keine Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Der durch die Feuerwehr entstehende zusätzliche Straßenverkehr durch Mitarbeiter ist zu vernachlässigen. Solche geringfügigen Veränderungen sind in der allgemeinen Verkehrsprognose 2025 pauschal enthalten. Für Alarmanfahrten gelten gesonderte Regeln (s.u.).

### SB-Markt und Feuerwehr

Neben der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Rahmen der Baugenehmigungen für den SB-Markt und für die Feuerwehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen. Die TA Lärm sieht für Allgemeine Wohngebiete wie die DIN 18005 für gewerblichen Lärm einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Aufgrund der höheren Anforderungen der TA Lärm (Ruhezeitenzuschläge) wurde zur Beurteilung die TA Lärm verwendet.

Für den SB-Markt erfolgte die schalltechnische Untersuchung auf Basis einer Betriebszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, der Annahme von 700 Kunden am Tag und 7 Lkw am Tag. Untersucht wurden die Warenanlieferung, die Stellplatzanlage für die Kunden, eine Einkaufswagen-Sammelbox sowie die Kühl- und Lufttechnik. Dabei wird auch eine teilweise Anlieferung in der Ruhezeit bzw. in der Nachtzeit sowie das Abfahren von Kunden nach 22:00 Uhr berücksichtigt.

Es wird auch unterstellt, dass alle 700 Kunden mit dem Pkw zu dem SB-Markt kommen, obwohl in der Realität ein Teil der Kunden auch zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV zu erwarten ist.

Das geplante Feuerwehrgrundstück ist für die Freiwillige Feuerwehr Timmerlah vorgesehen und entsprechend bemessen. Hier herrscht demnach nur zu Ausbildungs- und Übungszwecken sowie im gelegentlichen Einsatzfall Betrieb. Die Nutzung ist nicht zu vergleichen mit einem dauerhaften Betrieb einer regulären Feuerwehrwache (z. B. Hauptwache Feuerwehrstraße).

Für die Feuerwehr erfolgte die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Ausbildungs- und Übungszeiten (Jugendfeuerwehrausbildung und Feuerwehrausbildung) und der üblicherweise dabei entstehenden Geräusche (Fahrbewegungen, Gerätschaften wie Kompressor, Pumpe) sowie der Nutzung der Stellplatzanlage. Dabei sind auch Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt, da die Erwachsenenbildung häufig abends stattfindet.

Die Einsatzfahrten sind dabei nicht zu berücksichtigen. Diese fallen unter besondere Regelungen der TA Lärm, Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“. Sollten größere Veranstaltungen geplant sein (z.B. Jahreshauptversammlung o.ä.), die mit einer höheren Geräuschentwicklung verbunden sind, so wären diese gemäß TA Lärm als „seltenes Ereignis“ (an nicht mehr als 10 Kalendertagen) möglich.

Bei gemeinsamer Betrachtung von SB-Markt und Feuerwehr werden Beurteilungspegel von 49,5 dB(A) bis 53,3 dB(A) am Tag und von 33,3 dB(A) bis 39,5 dB(A) in der Nacht erreicht. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Beurteilungspunkten unterschritten werden.

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm auch abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um mehr als 30 dB(A) am Tag und um mehr als 20 dB(A) in der Nacht nicht auftreten. Für diese Einzelpunktberechnung wurde für den Beurteilungszeitraum Tag das Entspannungsgeräusch einer Lkw-Druckluftbremse und für den Beurteilungszeitraum Nacht das Zuschlagen einer Pkw-Kofferraumtür berechnet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert um 30 dB(A) am Tag oder um 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Die Zu- und Abfahrt von den Grundstücken des SB-Marktes und der Feuerwehr erfolgt unmittelbar auf die Timmerlahstraße. Somit ist direkt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr gegeben. Nach den Regelungen der TA Lärm ist bei einer solchen Situation der Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen nicht zu berücksichtigen (kein „anlagenbedingter Verkehr“).

Im Bebauungsplan müssen deshalb keine Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der Feuerwehr oder des SB-Marktes einschließlich des an- und abfahrenden Verkehrs festgesetzt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist ergänzend im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen. Sofern Einzelheiten der dann konkret geplanten Gebäudes und Nutzungen auf den Grundstücken von den im Gutachten getroffenen

Annahmen abweichen (z.B. Lüftungstechnik) und dadurch Schallschutzauf-lagen erforderlich werden, so werden diese Auflagen Bestandteil der Baugenehmigung.

#### Lärmpegelbereiche

An den geplanten Gebäuden (Feuerwehr und SB-Markt) ergeben sich durch den Straßenverkehr Immissionspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Bauflächen innerhalb des Lärmpegelbereiches (LPB) IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entsprechend diesen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch die Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können in Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Büroräume eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) erhalten. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gesichert werden. Im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen kann hiervon abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Insgesamt können mit Realisierung der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

#### 4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

##### Bestandsaufnahme

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Stand: November 2014) enthält für das Plangebiet keine Einträge. Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

##### Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten. Es ist grundsätzlich § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Meldungspflicht bei Bodenfunden) zu beachten.

#### 4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) und

der lokalen Klimasituation.

#### 4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

##### 4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen als Fläche oder Maßnahme auszugleichen. In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Besonders schwerwiegend sind dabei die Bebauung/Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Zerstörung von Lebensräumen für Tierarten des Offenlandes durch Umnutzung bisheriger Ackerflächen für die Bauflächen. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe wurde auf der Basis des sogenannten Osnabrücker Modells mit einer ergänzend qualitativ-beschreibenden Methode vorgenommen. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die im Folgenden genannten Maßnahmen werden die Eingriffsfolgen vor allem in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft verringert. Über die beschriebenen Wechselwirkungen ergeben sich daraus auch positive Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft. Alle im Folgenden genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes auch positiv auf den Menschen aus.

- Erhalt von zwei Bäumen der prägenden Baumreihe zusammen mit dem offenen Straßenseitengraben auf der Südseite der Timmerlahstraße und Neupflanzung von sechs großkronigen Bäumen als Ersatzpflanzungen für vier entfallende Straßenbäume.
- Innere Durchgrünung der Grundstücksflächen und Begrünung der Stellplatzanlagen mit integrierten, gliedernden Baumstandorten unter Beachtung standardisierter Mindestanforderungen für die Ausbildung der Baumstandorte.
- Orts- und landschaftsbildgerechte Eingrünung der Bauflächen mit Laubgehölzsträuchern in der Ansicht von der Timmerlahstraße und mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke in der Ansicht von Westen.

- Orts- und landschaftsbildgerechte Eingrünung der Bauflächen mit einer mindestens vierreihigen Baum-/Strauchhecke aus Laubgehölzen sowie mit einer vorgelagerten Saumzone aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Übergang in die Feldflur.
- Landschaftsgerechte Ausbildung der durch den Reliefverlauf erforderlichen Geländeaufhöhung im Übergang zum natürlichen Relief der Feldflur durch eine Böschungsneigung nicht steiler als 1:3 zur Vermeidung wahrnehmbarer landschaftsfremder Böschungsansichten.
- Sammlung von Niederschlagswasser und offene Regenrückhaltung.
- Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzenarten sowie regional angepasstem Saatgut.

### Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der für das Plangebiet ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan TI 30 wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Geltungsbereich A zwar verringert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis.

Durch die Planung gehen auf ca. 1,03 ha hauptsächlich weniger empfindliche Biotoptypen sowie vier Bestandsbäume (drei Großbäume und ein noch jüngerer, stark vorgeschädigter Baum) verloren. Auf ca. 0,7 ha davon führt die Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushalts. Die Tier- und Pflanzenarten der Ackerlandschaft werden verdrängt und durch ein Artenspektrum der Siedlungsbiotope und des Siedlungsrandes ersetzt. Der Lebensraum eines Feldhamsters und zwei Reviere der Feldlerche gehen verloren, so dass auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan deshalb zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Geltungsbereichen B und C folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest:

Im Geltungsbereich B werden Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere dem besonderen Artenschutz dienen. Hier soll eine Ackerbrache entwickelt werden, die besonders den Lebensraumsprüchen des Feldhamsters und der Feldlerche dient. Dafür sind eine entsprechende Ansaat (Regio-Saatgut für Arten der Feldflur und Luzerne) sowie eine angepasste Bewirtschaftung (Umbruch höchstens einmal im Jahr mit Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche) erforderlich. Mit diesen Maßnahmen auf der 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche werden die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben, ausgeglichen. Die Fläche schafft durch Aufwertung einen höherwertigen Lebensraum, so dass der mit der Planung entfallende Lebensraum ersetzt wird. Ferner wirkt sich die Maßnahme mit der Extensivierung der landwirtschaftli-

chen Nutzung positiv auf die Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen und durch den Blühaspekt der Ackerbrache positiv auf das Landschaftsbild aus.

Mit den Maßnahmen in Geltungsbereich B kann eine Teilkompensation erreicht werden. Für die verbleibenden erheblichen Eingriffsfolgen werden Maßnahmen in Geltungsbereich C am Fuhsekanal festgesetzt. Hier soll die bisherige Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt werden. Neben einer entsprechenden Ansaat mit einem standortangepassten Regio-Saatgut sind punktuelle Initialpflanzungen mit standortangepassten Gehölzen wie Winter-Linde, Flatter-Ulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Hasel vorgesehen. Die regionale Herkunft der Gehölze ist zu beachten. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind die gehölzfreien Bereiche über einen Zeitraum von drei Jahren dreimal jährlich zu mähen. Anschließend bleibt die Fläche der freien Sukzession überlassen. Mit diesen Maßnahmen auf der 4.500 m<sup>2</sup> großen Fläche werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben und noch nicht durch Maßnahmen in Geltungsbereich B kompensiert werden, ausgeglichen. Die Fläche liegt im Bereich der Niederung am Fuhsekanal. Es besteht das Ziel einer landschaftsökologischen Aufwertung dieses Raumes. Es wurden in diesem Sinne bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben verwirklicht. Die Fläche im Geltungsbereich C fügt sich in die Gesamtkonzeption für diesen Raum ein und vervollständigt dessen Umsetzung.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten, Saatgutmischungen und Zeiträumen für die Herstellung sowie eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Damit soll erreicht werden, dass die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff entwickelt werden. Die im Geltungsbereich B vorgesehene Fläche für den besonderen Artenschutz ist dabei bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder sonstiger Bauarbeiten herzurichten, damit ohne Unterbrechung der erforderliche Lebensraum zur Verfügung steht. Sollte vor Baubeginn noch ein Feldhamstervorkommen festgestellt werden, so müssten die Tiere auf die neue Fläche umgesetzt werden.

Für die Ansaat im Geltungsbereich B ist Regio-Saatgut für Arten der Feldflur zu verwenden. Für die Ansaat im Geltungsbereich C ist Regio-Saatgut des Typs „Regelsaatgutmischung Regio Grundmischung des Ursprungsgebiets UG 06“ zu verwenden. (s. Anmerkungen zum Thema Regio-Saatgut in Kap. 5.7.2). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass nur standortangepasstes Saatgut verwendet wird, welches die Erreichung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Planungsziele sicherstellt.

#### Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C sind die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abschließend wie folgt zu bewerten:



- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung der Baumaßnahmen einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich A sowie zur Biotop- und Habitatentwicklung auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C gegenüber. Mit diesen Maßnahmen werden in dem vom Eingriff betroffenen Raum die Lebensraumfunktionen durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen aufgewertet, die Lebensraumsprüche der Feldhamster und der Feldlerche sind darin in besonderer Weise berücksichtigt. Den Belangen des besonderen Artenschutzes (FFH-Richtlinie) kann bei Bedarf durch die Umsiedlung von Feldhamstern in einen Ersatzlebensraum im Geltungsbereich B entsprochen werden. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grün- und Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A, B und C entgegen, die dort durch Begrünung und Aufgabe/ Extensivierung bestehender Nutzungen 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 die Aufgabe/Extensivierung bestehender Nutzungen auf Flächen für Anpflanzungen und Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A, B und C kann dort das Grundwasserneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Aspekten (Ausschluss stofflicher Belastungen) verbessert werden. Durch geeignete technische Rückhaltemaßnahmen kann der erhöhte Oberflächenabfluss auf ein verträgliches Maß reduziert werden (Vermeidung von Überschwemmungen bzw. von Überlastungen von Gewässern). Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch den Erhalt und die Entwicklung klimatisch und lufthygienisch wirksamer Gehölzstrukturen im Geltungsbereich A auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Eingrünung mit Gehölzen und durch die Beschränkung der zulässigen Geländeneigung im Böschungsbereich auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Mit der Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Geltungsbereich A sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gel-

tungsbereichen B und C sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Laubgehölze tragen zu einer Verbesserung der lokalen Luftqualität bei. Der SB-Markt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle und wird fußläufig gut erreichbar sein. Damit können Verkehrsemissionen teilweise vermieden werden.

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

Die Stadt Braunschweig hat das Ziel, bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990) den Ausstoß von Treibhausgasen um 40 % zu senken. Von daher sollten Neubauten möglichst ohne fossile Energieträger auskommen. Bei einem SB-Markt wird viel Energie für die Lebensmittelkühlung benötigt. Die anfallende Abwärme sollte zur Heizung und Klimatisierung des Gebäudes genutzt werden, ein Verfahren, das Verbrauchermärkte schon seit Jahren einsetzen.

Eine Nutzung von erneuerbaren Energien ist anzustreben. Der Bebauungsplan lässt Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen zu.

4.6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB), Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Die Planung lässt die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen zu. Diese Inanspruchnahme bisher freier Landschaft ist nicht vermeidbar, da es sich bei den geplanten Nutzungen um Angebote der Daseinsvorsorge handelt, die in Timmerlah dringend benötigt werden und keine Standorte innerhalb des bereits besiedelten Bereiches zur Verfügung stehen.

4.6.6 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Durch die Zulässigkeit der Installation von Photovoltaikanlagen bzw. solarthermischen Anlagen wird die Voraussetzung geschaffen, den Anteil erneuerbarer Energien im Stadtgebiet zu erhöhen. In Verbindung mit der Nutzung der Abwärme von der Lebensmittelkühlung könnte der SB-Markt ohne fossile

Energieträger klimatisiert werden. Das Vorhaben kann somit bei entsprechender Ausnutzung der technischen Möglichkeiten den Klimaschutzzielen der Stadt Braunschweig dienen.

#### 4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Auswirkungen der Planung werden durch die Fachbehörden im Rahmen ihrer üblichen Aufgabenerfüllung überwacht (z.B. Lärm). Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sofern eine Umsetzung von Hamstern von der Fläche im Geltungsbereich A in den Geltungsbereich B notwendig ist, so ist ein Monitoring der Umsetzungsfläche nach einem, nach drei und nach fünf Jahren erforderlich.

#### 4.8 Zusammenfassung

Planung: Am Südöstlichen Ortsrand von Timmerlah sollen ein Gebäude für die Feuerwehr und ein SB-Markt entstehen. Bei den künftigen Bauflächen handelt es sich heute um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Flächen werden an allen Seiten eingegrünt.

Mensch und Gesundheit: Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in Bezug auf Landschaft/Erholung und Lärm betroffen (s.u.).

Tiere, Pflanzen, Landschaft: Bei der von der Bebauung betroffenen Fläche im Geltungsbereich A handelt es sich heute um eine intensiv genutzte Ackerfläche. An der Timmerlahstraße befinden sich orts- und landschaftsbildprägende Straßenbäume.

Die Planung sieht im Geltungsbereich A an den äußeren Grenzen der Bauflächen Flächen für Anpflanzungen vor. Hier sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die zu erwartende Böschung am Süd- und Ostrand des Grundstücks des SB-Markts ist landschaftsgerecht zu modellieren. Ferner sind als Ersatz für entfallende Straßenbäume an der Timmerlahstraße neue Straßenbäume zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind durch Laubbäume zu gestalten. Dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere in das Landschaftsbild reduziert.

Der Geltungsbereich A ist ein Lebensraum für Tiere der Feldflur, insbesondere für den Feldhamster und im weiteren Umfeld für die Feldlerche. Im Geltungsbereich B wird eine Ausgleichsfläche vorrangig für Artenschutzmaßnahmen gesichert. Diese Fläche soll als Ackerbrache hergerichtet und extensiv bewirtschaftet werden. Sie dient damit der Schaffung eines aufgewerteten Lebensraums für Feldhamster und Feldlerchen.

Im Geltungsbereich C werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffsfolgen gesichert. Die bisherige Ackerfläche soll mit einer standortangepassten Einsaat und punktuellen Gehölzpflanzungen als Initial für die im Weiteren natürliche Sukzessionsentwicklung hergestellt werden.

Boden: Die Böden im Geltungsbereich A besitzen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Planung führt auf den künftig bebauten Flächen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Insbesondere für den SB-Markt sind größere Bodenbewegungen und Änderungen des natürlichen Gefälles zu erwarten. In den Pflanzstreifen am Rande des Geltungsbereichs A sowie in den Geltungsbereichen B und C werden durch die Extensivierung die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt.

Wasser: Die Grundwasserneubildungsrate ist gering, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering ist. Auf den Grundstücken sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Die Straßenseitengräben in der Timmerlahstraße müssen teilweise verrohrt werden.

Klima/Luft: Das Plangebiet gehört zu den weiträumigen Freiflächen mit sehr hoher Ausgleichsfunktion im südwestlichen Stadtgebiet und weist eine neutrale bioklimatische Belastung auf. Die Bebauung führt zu kleinklimatischen Veränderungen, wie z.B. verstärkte Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Die geplanten Anpflanzungen mindern diese Effekte. Die Erhöhung der Luftschadstoffemissionen durch den zusätzlichen Verkehr ist nicht erheblich und führt nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte.

Lärm: Der Umbau der Timmerlahstraße, der SB-Markt und die Feuerwehr führen nicht zu Überschreitungen der zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte bzw. Richtwerte. Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Zu Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse im SB-Markt und im Feuerwehrgebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Fazit: Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die genannten Maßnahmen minimiert und im Sinne der Eingriffsregelung weitgehend ausgeglichen.

## 5 Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für den SB-Markt benötigte Fläche wird als "Sondergebiet Nahversorgung" festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Dabei darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Da es sich bei dem Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur ein Gebäude vorgesehen ist, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ), die die jeweilige Verkaufsfläche in Bezug zur Grundstücksgröße setzen würde, nicht erforderlich. Der Anteil an der Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mindestens 70 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen, um sicherzustellen, dass der SB-Markt der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Für den geplanten SB-Markt wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2015). Neben der in Kapitel 2.1 beschriebenen Untersuchung der Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde geprüft, ob es sich bei dem geplanten SB-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO handelt. Dieser Einzelhandelsbezogene Prüfung wurde durch eine städtebauliche Prüfung ergänzt.

Gemäß der Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO ist ab 1.200 m<sup>2</sup> BGF zunächst von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO nicht vorliegen. Der Bebauungsplan setzt keine Bruttogeschossfläche fest. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen ermöglichen jedoch eine Überbauung mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> BGF. Deshalb ist untersucht worden, ob Anhaltspunkte für eine betriebliche oder städtebauliche Atypik gemäß § 11 (3) Satz 4 BauNVO vorliegen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass schädliche Auswirkungen i.S. von § 11 (3) BauNVO nicht vorliegen. Es handelt sich bei dem geplanten SB-Markt somit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Zu dieser Einschätzung führen folgende Gründe:

- Das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche 2010 der Stadt Braunschweig stellt für den Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien einen Mangel an Nahversorgungsangeboten und damit einen erhöhten Handlungsbedarf fest. Für Timmerlah wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes angestrebt.
- Der geplante SB-Markt dient der Nahversorgung. Sein Einzugsgebiet befindet sich überwiegend in Timmerlah sowie in Geitelde und Stiddien, die Bestandteil des Stadtbezirkes sind. Er befindet sich in der Nähe zu Wohngebieten und ist innerhalb Timmerlahs fußläufig gut erreichbar (max. 750 m-Radius). Mit der nur 50 m entfernten Haltestelle Hopfenanger ist eine ÖPNV-Anbindung für weniger mobile Bevölkerungsgruppen

gewährleistet. Auch für Kfz-Verkehr ist er aus dem Einzugsgebiet gut erreichbar.

- Der Bebauungsplan sichert die Nahversorgungsfunktion über einen Mindestanteil von 70 % der Gesamtverkaufsfläche, die durch die Verkaufsfläche für Lebensmittel (Food) belegt werden muss.
- Darüber hinaus sind auch andere Waren eines SB-Marktes der Nahversorgung zuzurechnen. Es handelt sich dabei um Waren des täglichen Bedarfs, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels zum Kernsortiment gehören, wie z.B. Drogeriewaren, Hygiene- und Pflegeartikel, Kosmetik, Reinigungs- und Waschmittel sowie Tiernahrung. Der Anteil dieser Warengruppen (Nonfood I) an der Gesamtverkaufsfläche durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter beträgt ca. 13 %. Darüber hinaus werden in Lebensmitteldiscountern häufig weitere Artikel angeboten, die nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind (sogenannte Aktionswaren, wie z.B. Haushaltswaren, Elektrowaren, Bekleidung). Der Anteil dieser Warengruppen (Nonfood II) an der Gesamtverkaufsfläche durchschnittlicher Lebensmitteldiscounter beträgt ca. 12 %.

Die genannte Auswirkungsanalyse hat die Betriebsform des vorgesehenen Betreibers für den SB-Markt konkret untersucht. Dieser Betreiber liegt mit einer hohen Anzahl an Artikeln (über 3.500) deutlich über dem Durchschnitt anderer Lebensmitteldiscounter (ca. 2.100 Artikel). Dabei beträgt der Nonfood II-Anteil bei diesem Betreiber deutlich unter 10 % der Verkaufsfläche, so dass die Nahversorgungsfunktion noch größer ist, als bei sonstigen typischen Lebensmitteldiscountern. Da die Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Nonfood I und Nonfood II-Sortimente keine messbaren Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche festgestellt hat, wird im Bebauungsplan davon abgesehen, die betreiberspezifischen Anteile für Nonfood I und Nonfood II Sortimente konkret festzusetzen. Auch im Falle eines Betreiberwechsels mit geänderter Sortimentsstruktur soll hier ein typischer Lebensmitteldiscounter oder sonstiger Lebensmittelmarkt zulässig sein, sofern die festgesetzte Mindestverkaufsfläche für Lebensmittel und die Gesamtverkaufsfläche eingehalten wird.

- Geht man von einer nach der überbaubaren Grundstücksfläche möglichen Geschossfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> und von einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> aus, so liegt der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche bei 70 %. Bei einer Betrachtung der konkreten Planung des Investors bzw. des Betreibers liegt der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche sogar nur bei 68 %. Üblicherweise ist als Merkmal für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Anteil von 75 % anzusetzen (BverwG 4.C10.04 vom 24.11.2005, RN 4). Somit liegt der geplante Markt unterhalb der für großflächige Einzelhandelsbetriebe üblichen Ausnutzungsziffern.
- Insgesamt sind keine Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO auf die infrastrukturelle Infrastruktur, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Braunschweig und in der Gemeinde Vechelde zu erwarten.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten (s. Kap. 4).
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die geplante 10,0 m breite Eingrünung reduziert und sind somit im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO insgesamt nicht in relevantem Maße zu erwarten.
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch geeignete Ausgleichs und Artenschutzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C ausgeglichen und sind somit im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO insgesamt nicht in relevantem Maße zu erwarten.

## 5.2 Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr

Die für den Neubau des Feuerwehrgebäudes benötigte Grundstücksfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Fläche liegt gut erschlossen an der Timmerlahstraße. Durch die Lage zwischen dem letzten Wohngebäude und dem Grundstück für den SB-Markt wird erreicht, dass die Alarmausfahrt nicht durch ein- und ausbiegenden Verkehr vom Gelände des SB-Marktes gestört wird. Das Grundstück ist so bemessen, dass die Alarmausfahrt und die Ein- und Ausfahrt für die Mitarbeiter getrennt voneinander anfahrbar sind. Im Norden des geplanten Gebäudes ist eine Aufstellfläche für Löschfahrzeuge vorgesehen. Im Süden des Gebäudes stehen neben den erforderlichen Stellplatzflächen auch Flächen für Übungszwecke zur Verfügung.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung ausreichend zu bestimmen.

### 5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Sondergebiet Nahversorgung und die Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl umfasst auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig. Damit wird das Maß der zulässigen Überbauung abschließend bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,7 ist ausreichend, um die geplanten baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig wird sie auf das notwendige Maß beschränkt, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch bauliche Anlagen nicht höher als notwendig zuzulassen.

### 5.3.2 Höhen baulicher Anlagen

Um zu gewährleisten, dass die Gebäude und baulichen Anlagen des SB-Marktes und der Feuerwehr in dieser durch Einfamilienhäuser bebauten Situation am Ortsausgang und am Übergang zur offenen Feldflur nicht unangemessen hoch erscheinen, werden im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen getroffen.

Für den SB-Markt wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,0 m festgesetzt. Damit lässt sich die geplante Bebauung mit einem leicht geneigten Pultdach verwirklichen. Um die Wirkung der ruhigen Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der Höhe durch technische Dachaufbauten und Lüftungsanlagen, die im Umfeld wahrnehmbar sind, nur ausnahmsweise zulässig und im Umfang beschränkt. Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen sind demgegenüber allgemein und in größerem Umfang zulässig da der Möglichkeit der klimaschonenden Art der Energieerzeugung gegenüber der Vermeidung von technischen Dachaufbauten Vorrang eingeräumt wird.

Auch für die Feuerwehr wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,0 m zugelassen. Die Festsetzungen für ausnahmsweise zulässige Überschreitungen für technische Anlagen und Solaranlagen gelten hier analog zum SB-Markt.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend bemessen, um den geplanten SB-Markt und die Feuerwehr auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die überbaubare Grundstücksfläche für den SB-Markt liegt im Westen des Sondergebietes Nahversorgung. Damit wird gewährleistet, dass das Gebäude so nah wie möglich am Ort errichtet wird und somit eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger gesichert ist. Auch wirkt das Gebäude so gering wie möglich in die freie Landschaft hinein.

Zur Timmerlahstraße, zum angrenzenden Wohngrundstück Timmerlahstraße 113 sowie zur freien Landschaft werden ausreichend große Abstände eingehalten, die die festgesetzte Eingrünung ermöglichen. Damit können die Gebäude in die Umgebung eingefügt werden.

### 5.5 Stellplätze

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Damit kann ausgeschlossen werden, dass einzelne Stellplätze unmittelbar am Straßenrand oder unmittelbar am östlichen Pflanzstreifen entstehen. Solche Anforderungen würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Gemäß der Darstellung im Vorhabenplan sind insgesamt 70 Stellplätze vorgesehen. Von diesen 70 Stellplätzen liegen 4 Stellplätze innerhalb der künftigen Bauverbotszone. In der Bauverbotszone können mit Zustimmung der



zuständigen Niedersächsischen Landbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) nur bauliche Anlagen zugelassen werden, die bauordnungsrechtlich nicht zwingend erforderlich sind. Aufgrund des anzunehmenden Überangebotes an Stellplätzen sind die 4 Stellplätze, die in der Bauverbotszone liegen, bauordnungsrechtlich voraussichtlich nicht erforderlich, so dass diese straßenrechtliche Bedingung erfüllt werden kann.

## 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

### 5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit den Buslinien 445 (Lengede – Weststadt/Donaustraße) und 455 (Geitelde – Weststadt/Donaustraße) der Braunschweiger-VerkehrsgmbH über die Haltestelle „Hopfenanger“. Diese befindet sich in ca. 50 m zum geplanten SB-Markt, so dass dieser mit dem ÖPNV gut erreichbar ist.

### 5.6.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig an der Timmerlahstraße am östlichen Ortsausgang von Timmerlah in Richtung Weststadt. Die Timmerlahstraße ist eine Landesstraße (L 473). Zur Verwirklichung der Planung ist ein Umbau der Straße erforderlich. Für das Planverfahren wurden ein Straßenausbauplan mit Erläuterung (Vorplanung) erarbeitet, die die künftige Erschließung darstellen und beschreiben („Neubau eines Discounters in Braunschweig-Timmerlah, Anbindung an die Timmerlahstraße“, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 18. März 2016). Der Straßenausbauplan mit der dazugehörigen Erläuterung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die geplante Erschließung ist in den Vorhabenplan aufgenommen worden und entfaltet auch dadurch eine Verbindlichkeit für die Umsetzung.

Folgende Umbaumaßnahmen sind geplant:

- Anlage der erforderlichen Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr (getrennte Ein- und Ausfahrten für Löschfahrzeuge und für Mitarbeiter).
- Ausbau einer Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse östlich der Zufahrt zum SB-Markt. Die Mittelinsel kann auch zur Querung der Timmerlahstraße genutzt werden.
- Anlage eines Linksabbiegestreifens mit einer Aufstelllänge von ca. 25,0 m, so dass der Linksabbiegestreifen auch ein Lieferfahrzeug aufnehmen kann.
- Ausbau des Gehweges an der Südseite der Timmerlahstraße mit öffentlicher Straßenbeleuchtung bis zur Ausbaugrenze.
- Abschnittsweise Verrohrung des vorhandenen Straßenseitengrabens auf der Nordseite der Timmerlahstraße.
- Abschnittsweise Neuanlage des Straßenseitengrabens in verschobener Lage und abschnittsweise im Bereich der Ein- und Ausfahrten Verrohrung

auf der Südseite der Timmerlahstraße. Die Entwässerung erfolgt weiterhin in den beidseitigen Straßenseitengräben.

- Erhalt von zwei Straßenbäumen, Fällung von vier Straßenbäumen sowie Pflanzung von sechs neuen Straßenbäumen.
- Verlegung einer landwirtschaftlichen Zufahrt auf der Nordseite der Timmerlahstraße auf eine Stelle, die der Ein- und Ausfahrt des SB-Marktes unmittelbar gegenüberliegt, um die erforderlichen Fahrbeziehungen für die landwirtschaftliche Fläche weiterhin zu ermöglichen.
- Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt („OD-Stein“) in den Bereich unmittelbar östlich der Ein- und Ausfahrt des SB-Markt-Geländes.
- Verlegung des Ortsschildes (50 km/h) an das östliche Ende der Ausbaustrecke.

### 5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Zur Anbindung der Feuerwehr und des SB-Marktes für Fußgänger wird an der Südseite der Timmerlahstraße der Gehweg mit einer öffentlichen Straßenbeleuchtung bis zum Ausbauende angelegt. Beide Nutzungen sind für Radfahrer gut zu erreichen. Ein eventueller späterer Ausbau eines Radweges von Timmerlah zur Weststadt entlang der Timmerlahstraße wird durch die Planung nicht berührt.

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

### 5.7.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

An der Westgrenze des Grundstücks für die Feuerwehr ist in der 3,0 m breiten Fläche für Anpflanzungen 1 eine zweireihige freiwachsende Hecke aus Laubstrauchgehölzen zu pflanzen. Damit kann das Grundstück angemessen gegenüber dem angrenzenden Wohngrundstück und der freien Landschaft eingegrünt werden.

Entlang der Timmerlahstraße sind die 2,5 m bzw. 3,0 m breiten Flächen für Anpflanzungen 2 mit halbhoher, bodendeckender Laubstrauchgehölzen zu begrünen. Damit können die großen versiegelten Flächen der Feuerwehr und des SB-Marktes zumindest teilweise eingegrünt werden. Die Grundstücksschnitte, die für Zugänge, Zufahrten oder andere technische Erfordernisse wie die Regenrückhaltung benötigt werden, sind von dieser Pflanzbindung ausgenommen. Mit der Grundstückseingrünung entlang der Timmerlahstraße wird das Ortsbild in Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen und zum Ortsrand mit dem Übergang in die freie Landschaft angemessen gestaltet.

Um zum Landschaftsrand hin eine einheitliche gestaltprägende Begrünung

zu erzielen, soll am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches A in der 10,0 m breiten Fläche für Anpflanzungen [3] durch die Anpflanzung einer mindestens vierreihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ein naturnaher Gehölzbestand aufgebaut werden. Am Böschungsfuß soll angrenzend an die Ackerfläche eine Saumzone aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren entstehen.

Im Geltungsbereich A besteht ein deutliches Gefälle von Nordwest nach Südost von 88,7 m über N.N. auf 85,0 m über N.N. Dieser Geländeunterschied muss auf dem Grundstück des SB-Marktes ausgeglichen werden. Der SB-Markt benötigt sowohl für das Gebäude als auch für die Stellplatzanlage eine ebene Fläche. Im Süden und Südosten wird es deshalb einen Geländeversprung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geben. Dieser Geländeversprung darf in wechselnden Neigungen ausgebildet werden, jedoch an keiner Stelle steiler als 1:3. In Verbindung mit der o.g. Bepflanzung der Böschung mit einer Hecke kann dieser Übergang in die freie Landschaft so gestaltet werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild verbleibt.

Um einem negativen Erscheinungsbild von Stellplatzanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken, werden auf den Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt, die die Anlagen gliedern und optisch in das Umfeld integrieren. Dabei sind im Sondergebiet Nahversorgung mindestens zehn Laubbäume in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Stellung dieser Baumstandorte wird im Vorhabenplan festgelegt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr ist je angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. In den Festsetzungen sind Anforderungen an die Ausbildung der Baumstandorte formuliert (Mindestgröße, Anfahrtschutz), um eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes zu ermöglichen. Im Rahmen des Bauantrages wird die festgesetzte Grundstücksbegrünung in einem qualifizierten Freiflächenplan darzustellen sein.

Ferner sind in der öffentlichen Verkehrsfläche sechs Winterlinden zu pflanzen. Diese ersetzen und ergänzen den orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand an der Timmerlahstraße. Im Zuge der Baumaßnahmen werden vier der vorhandenen Winterlinden gefällt. Die übrigen bestehenden Straßenbäume sind zu erhalten. Für den fachgerechten Schutz der Bäume während der Bauphase wird auf die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Sofern auf den Baugrundstücken private Regenrückhaltebecken angelegt werden sollen, sind diese zu begrünen. Damit soll eine angemessene Gestaltung der Grundstücke und damit des Ortsbildes erreicht werden.

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen und Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und dem Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert. Damit die angestrebten Funktionen für Orts-/Landschaftsbild und Naturhaushalt erreicht werden, sind die Maßnahmen im Rahmen der fachgerechten Ausführung mit einer Fertigstellungs- und Entwick-

lungspflege herzustellen.

#### 5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zuordnung

Im Geltungsbereich B werden Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere dem besonderen Artenschutz dienen. Hier soll eine Ackerbrache entwickelt werden, die besonders den Lebensraumsprüchen des Feldhamsters und der Feldlerche dienen. Dafür ist eine entsprechende Bewirtschaftung (Umbruch, Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche) und eine entsprechende Ansaat (Regio-Saatgut für Arten der Feldflur) erforderlich. Mit diesen Maßnahmen auf der 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche werden die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, die sich aus der Inanspruchnahme der Ackerfläche im Geltungsbereich A ergeben, ausgeglichen. Die Fläche schafft durch Aufwertung einen höherwertigen Lebensraum, so dass der mit der Planung entfallende Lebensraum ersetzt wird. Die Maßnahmen wirken darüber hinaus auch allgemein positiv auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich C werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Ausgleich der unter Berücksichtigung der Kompensationswirkung der Maßnahmen in Geltungsbereich B verbleibenden Eingriffsfolgen dienen. Hier soll die bisherige Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche umgewandelt werden. Neben einer entsprechenden Ansaat mit einem standortangepassten Regio-Saatgut sind Initialpflanzungen mit Gehölzen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen auf der 4.500 m<sup>2</sup> großen Fläche können die verbleibenden Eingriffsfolgen ausgeglichen werden. Die Fläche liegt im Bereich der Niederung am Fuhsekanal. Es besteht das Ziel einer landschaftsökologischen Aufwertung dieses Raumes. Es wurden in diesem Sinne bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen für andere Vorhaben verwirklicht. Die Fläche im Geltungsbereich C fügt sich in die Gesamtkonzeption für diesen Raum ein und vervollständigt dessen Umsetzung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten, Saatgutmischungen und Zeiträumen für die Herstellung sowie eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Damit soll erreicht werden, dass die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff entwickelt werden. Die im Geltungsbereich B vorgesehene Fläche für den besonderen Artenschutz ist dabei bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder sonstiger Bauarbeiten herzurichten, damit ohne Unterbrechung der erforderliche Lebensraum zur Verfügung steht. Sollte vor Baubeginn noch ein Feldhamstervorkommen festgestellt werden, so müssten die Tiere auf die neue Fläche umgesetzt werden.

Für die Ansaat im Geltungsbereich B ist Regio-Saatgut für Arten der Feldflur zu verwenden. Für die Ansaat im Geltungsbereich C ist Regio-Saatgut des Typs „Regelsaatgutmischung Regio Grundmischung des Ursprungsgebiets UG 06“ zu verwenden. Gemäß § 40 (4) BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Ab 2020 ist die Verwendung von Regio-Saatgut auf öffentlichen Flächen vorgeschrieben. Nähere Ausführungen hierzu enthält die „Verordnung über das Inverkehrbringen von Saatgut von Erhaltungsmi-

schungen“ (Erhaltungsmischungsverordnung) des Bundesministeriums für Ernährung und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2011. Die Definitionen der „Regel-Saatgut-Mischung“ (RSM) werden durch das Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) vorgegeben. Das Regelwerk ist als „anerkannte Regel der Technik“ anzusehen.

Mit diesen Festsetzungen zur Ansaat in den Geltungsbereichen B und C soll erreicht werden, dass hier nur standortangepasstes Saatgut verwendet wird, welches die Erreichung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Planungsziele sicherstellt. Ebenso ist für die Gehölzpflanzungen in Geltungsbereich C auf die regionale Herkunft des Pflanzmaterials zu achten.

Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C werden der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr, dem Sondergebiet Nahversorgung und der Straßenverkehrsfläche entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtheit der Eingriffsfolgen zugeordnet.

Die Zuordnung ist Grundlage für die Kostentragung durch die jeweiligen Eingriffsverursacher. Sie ist auch die Basis für die Kostenzuordnung im Durchführungsvertrag.

#### 5.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. 4.6)

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen der Timmerlahstraße nach den Regelungen der 16. BImSchV keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es ist keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV festzustellen.

Die Orientierungswerte der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden bereits in der Bestandssituation durch den Straßenverkehrslärm überschritten. Diese Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung wird jedoch durch den Umbau der Timmerlahstraße reduziert, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Geltungsbereich A von 80 km/h auf 50 km/h sinkt. Die Sanierungswerte und die „Gesundheitswerte“ werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

Nach den Regelungen der TA Lärm sind für den SB-Markt und die Feuerwehr ebenfalls keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Betriebsgeräusche des SB-Marktes und der Feuerwehr halten sowohl die Richtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Der konkrete Nachweis ist ergänzend im Rahmen der Baugenehmigungen zu erbringen.

An den geplanten Gebäuden (Feuerwehr und SB-Markt) ergeben sich durch den Straßenverkehr Immissionspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Bauflächen innerhalb des Lärmpegelbereiches (LPB) IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entsprechend diesen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch die Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können in Anwendung der

DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Büroräume eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) erhalten. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gesichert werden. Im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen kann hiervon abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

Insgesamt können mit Realisierung der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

## 5.9 Technische Infrastruktur

### 5.9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Timmerlahstraße abgeleitet werden. Es handelt sich dabei um die Hauptleitung für ganz Timmerlah. Er liegt in 7,0 m Tiefe, so dass entsprechende Maßnahmen für den Anschluss unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse auf den Grundstücken berücksichtigt werden müssen.

In der Timmerlahstraße liegt ein Regenwasserkanal, der jedoch nur bis zum Grundstücksgrenze Timmerlahstraße 118/ Ostseite führt. Da der Kanal ausgelastet ist, kann er nur noch extrem geringe zusätzliche Niederschlagswassermengen aufnehmen. Eine Verlängerung des Kanals zur Entwässerung der neuen Baugrundstücke scheidet deshalb unter Berücksichtigung der entstehenden Anschlusskosten bei sehr geringen Anschlussmengen aus.

Das anfallende Regenwasser soll deshalb auf den Grundstücken entsorgt werden. Die vorhandenen Böden sind für eine einfache Versickerung ungeeignet. Für den SB-Markt ist eine Kombination verschiedener Maßnahmen vorgesehen: Regenrückhaltebecken östlich der Stellplatzanlage, Rigolen unter der Stellplatzanlage. Für das Grundstück der Feuerwehr kommt eine Anlage der Übungsfläche als Regenrückhaltefläche in Betracht. Ergänzend werden auch hier zusätzliche technische Maßnahmen wie Rigolen erforderlich.

Bei der Planung der Maßnahmen zur Entsorgung des Niederschlagwassers ist zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken verbleibt und eine Vernässung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden wird.

Die genaue Festlegung der konkreten erforderlichen technischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Niederschlagwassers ist jedoch technisch grundsätzlich möglich.

Die Straßenseitengräben der Timmerlahstraße müssen im Zuge des Straßenausbaus teilweise verrohrt und teilweise in geänderter Lage neu verlegt werden. Ihre Entwässerungsfunktion bleibt dabei erhalten. Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt wie bisher in den straßenbegleitenden

Mulden. Die an der nördlichen Fahrbahnhälfte vorhandene Mulde muss teilweise aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Straßenaufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagwassers in die vorhandenen Mulden auf der Nordseite. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein Kiesbett gelegt werden.

#### 5.9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitung auf der Südseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt zum geplanten SB-Markt.

#### 5.9.3 Gas- und Wasserversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitung auf der Nordseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt zum geplanten SB-Markt.

#### 5.9.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen kann über die auf der Nordseite der Timmerlahstraße liegende Leitung erfolgen.

### 5.10 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans TI 30.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild innerhalb des Bebauungsplans TI 30 wird u.a. maßgeblich durch den Übergang von dem Ort Timmerlah zur anschließenden offenen Feldflur im Süden und Osten sowie durch das nördlich und westlich angrenzende Gebiet mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift zu den Aspekten Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

#### 5.10.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere im Einzelhandel. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung in der Nähe zur freien Landschaft und zur benachbarten Wohnbebauung soll aber vermieden werden.

Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand eines kleinen, durch Wohnnutzung geprägten Ortsteils sollen die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Orts- und Landschaftsbild auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Fremdwerbung für Betriebe oder Produkte, die keinen Zusammenhang mit dem Standort im Plangebiet haben, würde in dieser Lage als störendes Element wirken.

Die sonstigen Festsetzungen zu Werbeanlagen beziehen sich nur auf das Sondergebiet Nahversorgung, da nur hier ein Regelungsbedarf besteht. Die Beschilderung des SB-Marktes soll insgesamt nicht überdimensioniert erscheinen. Eine Beschilderung im üblichen Rahmen am Gebäude und im Bereich der Zufahrt ist auch ausreichend, da es sich bei dem geplanten SB-Markt um einen Nahversorgungsmarkt handelt. Dieser hat üblicherweise einen festen Kundenstamm, der den Standort kennt und deshalb keine außergewöhnlich auffallenden Hinweisschilder benötigt. Für zufällig vorbeikommende (potentielle) Kunden reicht die zulässige Beschilderung jedoch ebenfalls aus, um den SB-Markt als solchen zu erkennen.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe und Größe der Anlagen getroffen. Dabei darf die Oberkante der Werbeanlagen die Oberkante des Daches des Gebäudes nicht überschreiten. Damit wird erreicht, dass der SB-Markt zwar auch aus der weiteren Entfernung wahrgenommen bzw. identifiziert werden kann, zugleich wird aber verhindert, dass sich Fernwirkungen von Werbeanlagen über weitere Strecken entfalten. Die Begrenzung auf insgesamt maximal 12 m<sup>2</sup> Werbefläche je Gebäudeseite stellt sicher, dass die Werbeanlage gegenüber dem Gebäude keine Dominanz entfaltet. Der Bebauungsplan verfolgt hier das Ziel, die Eigenschaft der Werbeanlage als Nebenanlage zu sichern, die insgesamt als Einheit mit dem Gebäude wahrgenommen wird.

Werbeanlagen am Gebäude können über die Anpflanzungen hinaus sichtbar sein. Deshalb sind im Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft an der Südseite des Gebäudes ausgeschlossen.

Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,0 m und einer auf 30 m<sup>2</sup> beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 15 m<sup>2</sup> je Einzelfläche zulässig. Damit wird der Bedarf an einem größeren Schild, welches z.B. im Zufahrtbereich auf den SB-Markt und seinen Parkplatz hinweist, gedeckt. Darüber hinaus sind noch kleinere freistehende Werbeanlagen mit einer auf 15 m<sup>2</sup> beschränkten Summe aller Ansichtsflächen bei maximal 5,0 m<sup>2</sup> je Einzelfläche zulässig. Diese Anlagen können im Parkplatzbereich oder in der Nähe des Gebäudes platziert werden, um so zusätzlich auf den Markt und seine Angebote hinzuweisen.

Ferner sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Skybeamer und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Sie würden mit ihrer optischen bzw. akusti-



schen Wirkung eine zu große Unruhe in die Nachbarschaft bringen.

### 5.10.3 Einfriedungen

Entlang der Timmerlahstraße sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in transparenten Materialien (z.B. als Stabgitterzaun) zulässig. Diese Höhe reicht aus, um die Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen. Dabei erlaubt sie jedoch Blickbeziehungen auf die Grundstücke. Als städtebauliches Ziel wird hier eine Öffnung der Grundstücke des SB-Marktes und der Feuerwehr gegenüber den öffentlichen Flächen verfolgt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine Abschottung gegenüber der Timmerlahstraße auch nicht im Interesse der Feuerwehr und des SB-Markt-Betreibers ist.

Zwischen dem Grundstück der Feuerwehr und dem angrenzenden Wohngrundstück Timmerlahstraße hat der Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes eine geringere Bedeutung. Es kann jedoch für die Feuerwehr ein Einfriedungserfordernis gegenüber dem Wohngrundstück bestehen. Eine solche Einfriedung kann auch im Interesse der Bewohner liegen, um Störungen zu vermeiden. Deshalb sind hier bauliche Einfriedungen im bauordnungsrechtlichen Rahmen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bauliche Einfriedungen auf der Fläche für Anpflanzungen 3 sind unzulässig. Es handelt sich dabei um den 10,0 m breiten Pflanzstreifen, der die Grundstücke des SB-Marktes und der Feuerwehr gegenüber der freien Landschaft eingrünt und somit einen harmonischen und landschaftsgerechten Übergang sichert. Die Anpflanzung muss deshalb auch sicht- und erlebbar sein. Eine bauliche Einfriedung würde diesem Ziel widersprechen. Sollte ein Erfordernis nach einer Einfriedung bestehen, so müsste diese am Rand der bebauten Bereiche errichtet werden.

## 6 Gesamtabwägung

---

Am Südostrand des Ortsteils Timmerlah sollen ein Neubau der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein SB-Markt entstehen. Beide Einrichtungen gehören zur unverzichtbaren öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur in Timmerlah sowie im gesamten Stadtbezirk. Die Ansiedlung unterstützt deshalb die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Umsetzung des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche 2010 sowie die Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Da für diese Nutzungen keine Standorte innerhalb von Timmerlah zur Verfügung stehen, erfolgt die Ansiedlung am Ortsrand. Damit ist die Inanspruchnahme von Ackerflächen verbunden, die auch als Lebensraum besonders geschützter Tierarten bedeutsam sind. Durch die Eingrünung der Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch entsprechende Ausgleichs- und Arten-

Schutzmaßnahmen ausgeglichen.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### 7.1 Geltungsbereich A

Sondergebiet Nahversorgung	ca. 0,64 ha
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 0,28 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1,22 ha</b>

### 7.2 Geltungsbereich B

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<b>ca. 0,20 ha</b>
---	--------------------

### 7.3 Geltungsbereich C

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<b>ca. 0,45 ha</b>
---	--------------------

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### 8.1 Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Umbau der Timmerlahstraße,
- Versetzen des OD-Steins an der Timmerlahstraße,
- Abschluss eines Ablösevertrages mit dem Land,
- Errichtung der Feuerwehr,
- Errichtung des SB-Marktes,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C. Sollten vor Baubeginn Feldhamster gefunden werden, so sind diese auf die Fläche im Geltungsbereich B umzusetzen.

### 8.2 Kosten und Finanzierung

Die Stadt hat die Kosten zu tragen, die anteilig der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr zuzuordnen sind. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereit zu stellen.

Der Vorhabenträger hat die übrigen Kosten zu tragen, die dem SB-Markt zu-

zuordnen sind. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

### 8.2.1 Grunderwerb

- Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr: Die für den Gemeinbedarf Feuerwehr benötigte Fläche wurde im Tauschwege zu einem Wert von 63.043,20 € erworben.
- Straßenverkehrsfläche Timmerlahstraße: Die für die Ausweitung der Straßenfläche nach Süden zusätzlich benötigten Flächen (u.a. Gehweg) werden im Abschnitt des Feuerwehrgrundstückes von der Stadt zur Verfügung gestellt. Dieser Flächenanteil ist in der für die Feuerwehr erworbenen Fläche bereits enthalten. Weitere Kosten fallen somit für die Stadt nicht an. Die zusätzlich benötigten Straßenflächen im Abschnitt des SB-Marktes werden vom Vorhabenträger unentgeltlich auf die Stadt übertragen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C: Die Grunderwerbskosten werden gemäß Textlicher Festsetzung A VIII 6. zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Stadt erwirbt diese Flächen. Die Grunderwerbskosten werden der Stadt vom Vorhabenträger anteilig nach der im Bebauungsplan getroffenen Zuordnung erstattet.

Der Anteil der Stadt beträgt ca. 7.530,- €

### 8.2.2 Straßenverkehrsfläche Timmerlahstraße

Die Ausbaurkosten für die Timmerlahstraße einschließlich Entwässerung werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Aufteilung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart. Dabei ist der Abschnitt des Straßenausbaus bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes je zur Hälfte von der Stadt und zur Hälfte vom Vorhabenträger zu tragen. Der übrige Straßenausbau ist vom Vorhabenträger zu tragen. Der Vorhabenträger hat auch die Ablösekosten des Landes für den umgebauten Straßenabschnitt, der künftig außerhalb der verlegten Grenze der Ortsdurchfahrt liegen wird, zu tragen.

Der Anteil der Stadt beträgt: ca. 20.000,- €

### 8.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C

Die Kosten werden gemäß Textlicher Festsetzung A VIII 6. zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgeteilt. Die Stadt trägt dabei die Kosten, die dem Feuerwehrgrundstück zuzuordnen sind sowie die Hälfte des Anteils, der der zusätzlichen Straßenverkehrsfläche im Abschnitt bis zur östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes zuzuordnen ist.

Der Anteil der Stadt beträgt: ca. 13.180,- €

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

---

Die Stadt hat die für die Feuerwehr erforderliche Grundstücksfläche erworben. In der für die Feuerwehr von der Stadt erworbenen Grundstücksfläche ist bereits die künftige öffentliche Verkehrsfläche bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr enthalten.

Die übrigen zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des SB-Markt-Grundstückes wurden von dem Vorhabenträger erworben und werden unentgeltlich auf die Stadt übertragen.

Die Flächen in den Geltungsbereichen B und C werden von der Stadt erworben. Der Abschluss des Kaufvertrages muss zwingend spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sein.

Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## Erläuterung zur Vorplanung

### 1. Beschreibung der Maßnahme

An der Timmerlahstraße (L 473) in Braunschweig-Timmerlah ist der Neubau eines Discounters geplant. Dazu stellt die Stadt Braunschweig den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TI 30 „SB-Markt Timmerlah“ auf. Des Weiteren ist innerhalb des B-Plangebiets der Neubau einer Feuerwache vorgesehen. Beide Baugrundstücke sollen über Zufahrten an der Timmerlahstraße angebunden werden. Im Anschlussbereich der Zufahrt zum Discounter, über die sowohl der Pkw- als auch der Lieferverkehr abgewickelt werden, wird ein Linksabbiegestreifen hergestellt. Für die Anbindung der Feuerwache sind keine Maßnahmen im Zuge der Landesstraße erforderlich.

Die Baumaßnahme beginnt bei Straßen-km 181.05 (Baubeginn Gehweg westl. Grundstücksgrenze Hausnr. 113) und endet bei Straßen-km 351.05. Der Straßenbau beginnt bei Straßen-km 256.85. Die Fahrbahn der Timmerlahstraße wird zur Anlage des Linksabbiegestreifens beidseitig auf eine Gesamtbreite von 10,0 m aufgeweitet. In der Einleitungsfläche des Linksabbiegestreifens wird eine Mittelinsel angeordnet. Im südlichen Seitenraum wird die Mulde in neuer Lage wieder hergestellt, und der bis etwa 30 m östlich der Straße Hopfenanger vorhandene Gehweg wird in Richtung Osten bis zur Grenze des Baugrundstücks weitergeführt. Im Bereich des Grundstücks Hausnummer 113 wird der vorhandene Gehweg bis an die nördliche Grundstücksgrenze verbreitert und bis zur westlichen Grundstücksgrenze erneuert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die Ortsdurchfahrtsgrenze der L 473 in Richtung Osten auf das Ende der fiktiven östlichen Eckausrundung ( $R = 6,0$  m) der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt verschoben werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird zukünftig 50 km/h betragen. Aufgrund der geplanten Innerortslage des gesamten Ausbauabschnitts ist für den Ausbau der Verkehrsanlagen die RAS 06 maßgebend. Die RPS 2009 wird innerorts nicht angewendet.

Die Baustrecke im Zuge der Timmerlahstraße hat eine Länge von rd. 95 m. Die Länge der Baustrecke incl. der Feuerwehrezufahrt und des anzupassenden Gehweges vor dem Grundstück Hausnr. 113 beträgt 170 m.

## 2. Technische Gestaltung

### 2.1 Vorhandener Zustand

Die Timmerlahstraße (L 473) verläuft geradlinig in West-Ost-Richtung. Die zweistreifige Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf. Die Seitenräume sind im Ausbauabschnitt unbefestigt und als Entwässerungsmulden angelegt, in die die Oberflächenentwässerung erfolgt. Des Weiteren stehen im südlichen Seitenraum Bäume mit Alleecharakter.

### 2.2 Geplanter Ausbau

Die Verziehung der Fahrbahnränder für den Linksabbiegestreifen beginnt etwa 65 m östlich der geplanten Zufahrt zum Discounter. Auf einer Verziehungslänge von 25,0 m wird eine Verbreiterung um 1,85 m nach Norden und um 2,15 m nach Süden bis auf eine Gesamtbreite von 10,0 m vorgenommen. Durch die Aufweitung müssen drei Alleebäume gefällt werden. Darüber hinaus wird im westlichen Ausbauabschnitt ein Baum mit starker Vitalitätseinschränkung im Rahmen der Maßnahme ersetzt.

Die Aufstellfläche für die Linksabbieger wird mit 3,25 m Breite ausgebildet. Da sich der Linksabbiegestreifen aus der Mittelinsel entwickelt kann nach RAS 06 ein abrupter Beginn vorgesehen werden. Als Aufstelllänge werden 25,0 m gewählt, so dass der Linksabbiegestreifen auch ein Lieferfahrzeug aufnehmen kann. Die geplante Mittelinsel, die als Geschwindigkeit dämpfendes Element gestaltet wird, weist eine Breite von 2,50 m auf. Die Planungen für einen Radweg auf der Nordseite der L 473 zwischen Timmerlah und Weststadt werden nicht berührt. Die durchgehenden Fahrstreifen sind im Inselbereich 3,75 m, im Bereich des Linksabbiegestreifens 3,50 m (Fahrtrichtung West) bzw. 3,25 m breit (Fahrtrichtung Ost). Die Rückverziehung der Fahrbahnränder beginnt am westlichen Rand der Zufahrt und wird auf 25,0 m Länge vollzogen.

Im Aufweitungsbereich wird der nördliche Fahrbahnrand mit Hochbord und Gosse eingefasst und der unbefestigte Seitenstreifen mit 1,0 m Breite wieder hergestellt. Im südlichen Seitenraum wird der verdrängte Seitenstreifen in neuer Lage zwischen Fahrbahn und Mulde mit 1,75 m Breite angelegt, und es werden sechs Bäume als Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung der Allee gepflanzt.

Da der betroffene Straßenabschnitt zukünftig innerorts liegen wird, ist eine Fortführung der Beleuchtung entlang der Timmerlahstraße bis zur Mittelinsel vorgesehen.

Die Entwässerung der südlichen Fahrbahnhälfte erfolgt weiterhin in die angrenzenden Mulden. Die nördlich der Fahrbahn vorhandene Mulde muss aufgegeben werden. Dort erfolgt östlich und westlich der geplanten Aufweitung die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Mulden. Die einzelnen Muldenabschnitte werden untereinander mit Drainageleitungen verbunden, die in ein 1,00 m breites und ca. 0,4 m hohes Kies-Sandbett verlegt werden.

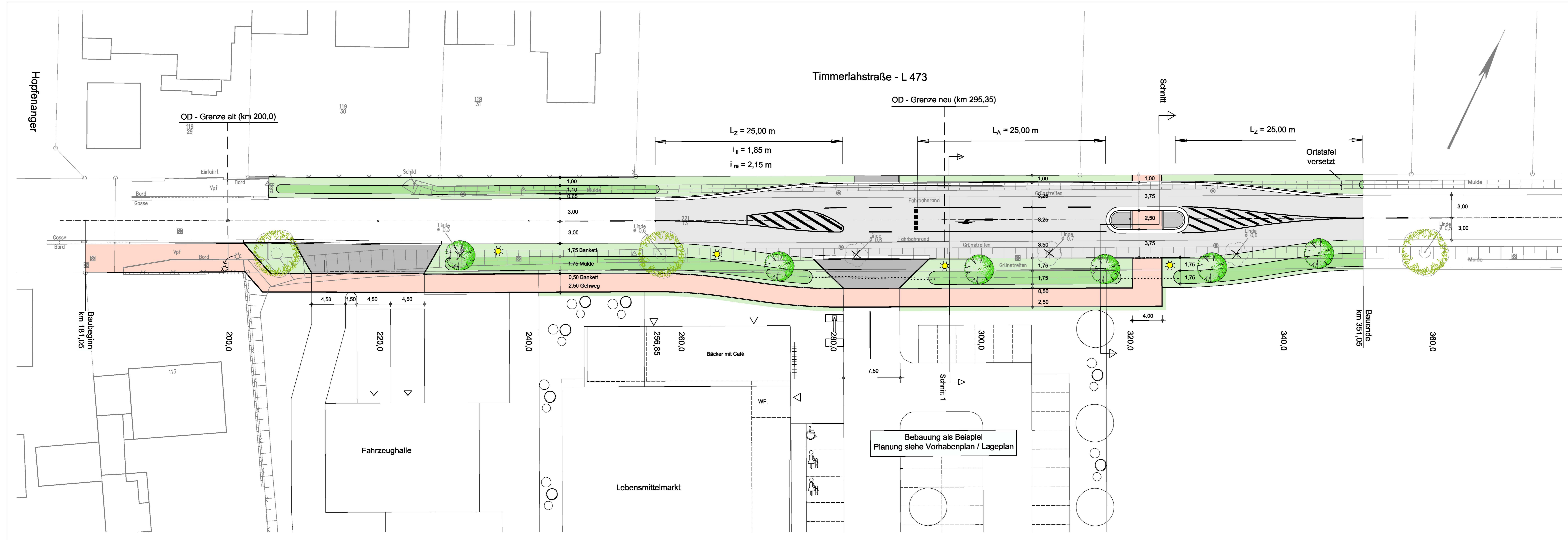
Die Zufahrt zum Discounter wird zweistreifig mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebaut. Die beiden Fahrstreifen werden durch eine Markierung getrennt.

Für die Feuerwehr wird eine Zufahrt realisiert, die auf dem Grundstück durch einen Grünstreifen in Pkw-Zufahrt und Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge baulich getrennt wird.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Hannover, 18.03.2016





Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Entwurfsbearbeitung:		Datum	Name
 <b>Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert</b> Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover Telefon 0511/571079, Telefax 0511/563443 e-mail: schubert-ing.gem@t-online.de		bearbeitet: 18.03.16	Widera
		gezeichnet: 18.03.16	Widera
		geprüft:	
Bauherr:		Unterlage	7
<b>Ratsbona Holding GmbH &amp; Co. KG</b> Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg		Blatt	1
Projekt: <b>Neubau eines Discounters in Braunschweig - Timmerlah</b> Anbindung an die Timmerlahstraße (L 473) Entwurfsplanung			
Bau-km = Straßen-km 181,05 bis 351,05			
Lageplan M. 1:250			
Grundplan hergestellt: Erdmann Vermessungen Knickwall 16 38518 Gifhorn			



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 18. Januar 2016 bis 18. Februar 2016

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<b>BS/Netz Schreiben vom 12.02.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stromversorgung</u></p> <p>Für die Versorgung des Geltungsbereiches TI 30 muss eine Verlängerung der Versorgungsleitungen auf der Südseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt des geplanten Parkplatzes erfolgen. An den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 (1) BauGB bestehen keine besonderen Anforderungen. Weitere Planungsabsichten bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><u>Gas- und Wasserversorgung</u></p> <p>Für die Versorgung des Geltungsbereiches TI 30 muss eine Verlängerung der Versorgungsleitungen auf der Südseite der Timmerlahstraße bis zur Zufahrt des geplanten Parkplatzes erfolgen. (s. Anlage: Versorgungskonzept Stand Juni 2014). An den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 (1) BauGB bestehen keine besonderen Anforderungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>Weitere Planungsabsichten bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.</p>	
<p><b><u>Betriebstelefon</u></b>          Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes TI 30 Timmerlahstraße befinden sich keine Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG.          Weitere Planungsabsichten bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b>          Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p><b>Deutsche Telekom          Schreiben vom 20.01.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></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 Rechte 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:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung 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.</p> <p>Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Um-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>

<p>fang zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Einer Überplanung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 11.02.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Die o.g. Bebauungsplanung dient der Realisierung eines Nahversorgungsangebotes im Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die geplante Marktansiedlung von unserer Seite im Grundsatz keine Bedenken. Allerdings weisen wir deutlich darauf hin, dass wir die in den Planunterlagen erwähnte und im GMA-Gutachten erläuterte betriebliche Atypik des zur Ansiedlung anstehenden Netto-Marktes nicht erkennen können. Vielmehr handelt es sich um einen „normalen“ bzw. typischen großflächigen Lebensmitteldiscounter. Mit seinem geplanten Standort in Timmerlah ist er jedoch geeignet, die wohnortnahe Versorgung des Stadtbezirkes künftig zu verbessern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene „Atypik“ bezieht sich auf die Frage, ob es sich bei dem geplanten SB-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S von § 11 (3) BauNVO handelt oder nicht. Hierzu ist zu prüfen, ob von dem SB-Markt schädlichen Auswirkungen i.S. von § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Zu solchen schädlichen Auswirkungen würden zählen: schädliche Umweltauswirkungen i.S. von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Solche Auswirkungen sind gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies ist hier der Fall. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine</p>

	<p>Geschossfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Größe, Lage und des Einzugsgebietes sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf die Umweltbelange ist festzustellen, dass von dem Vorhaben solche schädlichen Auswirkungen ausgehen. Deshalb handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 (3) BauNVO.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> <b>Schreiben vom 19.01.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.01.2015, die nach wie vor gültig ist und die ich Ihnen in Kopie beilege.</p> <p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktion so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).</p> <p>Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),</li><li>• Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,</li><li>• Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,</li><li>• Seltene Böden.</li></ul> <p>Nach unseren Kartengrundlagen kommen im Plangebiet Bereiche vor, in denen besonders schutzwürdige Böden zu erwarten sind. Dies sind Suchbereiche</p>	<p>Die in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme vom 23.01.2015 deckt sich mit dem Inhalt der Stellungnahme vom 19.01.2016.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zum schutzbedürftigen und verdichtungsempfindlichen Boden waren bereits zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB im Umweltbericht Kap. 4.5.3 enthalten.</p>

für

- Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Pseudogley- Parabraunerde)

Die besondere Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung sollten berücksichtigt werden.

Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden und verschieden weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt.

Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist ab Heft 8 in der Publikationsreihe *GeoBerichte* erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter *Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte*).

Die Böden im Plangebiet weisen außerdem eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf, was bei Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollte, um nachhaltige Beeinträchtigungen des umliegenden oder nur temporär beeinflussten Bodens – z.B. im Bereich von Baufeldern – zu minimieren oder zu verhindern.

Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter *Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit (Sm)* eingestellt.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig Schreiben vom 15.02.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Im Vergleich zur vorherigen Planung kommt es zu folgenden Änderungen:</p> <p>Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt in der aktuellen Planung 1,7 ha. Auf der im Begründungstext als Geltungsbereich A beschriebenen Fläche (1,22 ha) soll neben dem vorgesehenen SB-Markt ein Gebäude für die Feuerwehr errichtet werden. In der vorliegenden Änderung sind für beide Nutzungen zusammenhängende Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen vorgesehen. Zum einen soll eine bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche von 0,48 ha aufgegeben werden, um sie in eine Dauervegetationsdecke umzunutzen (Geltungsbereich C). Eine weitere Ausgleichsfläche in der Größe von 0,2 ha ist an der Fuhse festgesetzt (Geltungsbereich B).</p>	<p>Die Geltungsbereiche A, B und C haben zusammen eine Größe von 1,9 ha und nicht von 1,7 ha.</p> <p>Die Fläche im Geltungsbereich B liegt nicht an der Fuhse, sondern an der Timmerlahstraße östlich des Geltungsbereiches A.</p> <p>Die Fläche im Geltungsbereich C liegt an der Fuhse.</p>
<p>Um bei Fragen der Kompensation nicht den Verlust von wertvollen Boden aus den Augen zu verlieren, hatten wir in diesem Zusammenhang bereits am 06.01.2015 auf Alternativen hingewiesen wie Kompensation durch finanzielle Ausgleichszahlungen, die in bereits vorhandene Naturschutzprojekte fließen können, die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen. Wir halten an diesen Empfehlungen nach wie vor fest.</p>	<p>Der Wert von Ackerflächen für die landwirtschaftliche Produktion ist in der Abwägung berücksichtigt. Einerseits sind die Produktion von Nahrungsmitteln sowie der Erhalt von Betriebsflächen für die Landwirte wichtige Belange. Andererseits besteht das Erfordernis, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und die Artenvielfalt zu erhalten.</p> <p>Im Geltungsbereich B ist nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung ist lediglich gegenüber einer intensiven Bewirtschaftung eingeschränkt, so dass die Fläche auch als Lebensraum für Tiere der offenen Feldflur besonders geeignet ist.</p> <p>Bei der Fläche Geltungsbereich C handelt es sich um einen Bereich in der Nähe zur Fuhse. Hier wurden angrenzend bereits zahlreiche Ausgleichsmaßnah-</p>

	<p>men für andere Bauvorhaben durchgeführt. Insofern werden hier die Ausgleichsflächen konzentriert in einem Bereich, der für Natur und Landschaft eine besonders hohe Wertigkeit hat. Damit wird auch das Ziel verfolgt, Beschränkungen von großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Intensivflächen möglichst zu vermeiden.</p> <p>Über den naturschutzrechtlichen Ausgleich bei Bebauungsplänen ist nach § 1 a (3) BauGB zu entscheiden. Danach erfolgt der Ausgleich durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung anstelle konkreter Ausgleichsmaßnahmen ist demnach gemäß § 1 a (3) BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht vorgesehen.</p> <p>Der bisherige Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich A verfügt über landwirtschaftliche Flächen in größerem Umfang, die sich auch für Ausgleichsmaßnahmen eignen. Er hat die notwendigen Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen können.</p> <p>Die Entsiegelung von Industriebrachen ist im Regelfall nur im Zuge von Überplanungen dieser Flächen zugunsten anderer Nutzungen möglich. Solche Planungen sind sehr komplex und in der Umsetzung langwierig (z.B. Gebiet Westbahnhof). Deshalb ist eine Koppelung an andere Bebauungspläne in den meisten Fällen nicht umsetzbar.</p> <p>Die Aufwertung von Forstflächen kommt als Ausgleichsmaßnahme grundsätzlich in Betracht, bedarf jedoch der Klärung zahlreicher Einzelfragen (Eigentum, Bewirtschaftung etc.). Im Rahmen dieser Planung standen keine geeigneten Flächen und Maßnahmen zur Verfügung.</p>
<p>Neben dem angesprochenen Flächenverbrauch ist zusätzlich aus landwirtschaftlicher Sicht die Problematik eines entsprechenden Unkrautdruckes auf das benachbarte landwirtschaftliche Umfeld bei Sukzessionsflächen anzuspre-</p>	<p>Für den Geltungsbereich C wird festgesetzt, dass ein 5,0 m breiter Streifen gegenüber der angrenzenden Ackerfläche von Anpflanzungen freizuhalten ist.</p> <p>Im Übrigen ist das Vorkommen von Un-</p>

<p>chen. Ohne eine entsprechende Pflege dieser Flächen und dem uneingeschränkten Entwickeln von Problemunkräutern kann sich recht schnell ein gewisser Unkrautdruck in angrenzende landwirtschaftliche Flächen hinein entwickeln.</p>	<p>kräutern auf naturbelassenen Flächen und deren Einwirkung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen ein natürliches Phänomen, welches durch eine Planung nicht ausgeschlossen werden kann.</p>
<p>Anfänglich war die Darstellung von nur „Sonderbauflächen“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf ist zusätzlich die Darstellung von „Wohnbauflächen“ hinzugekommen. Dem Begründungstext zufolge wird mit dieser Darstellung die Ortslage von Timmerlah arrondiert und die Nutzung wohnungsbezogener Gemeinbedarfsflächen wie der Bau eines Feuerwehrhauses innerhalb des Änderungsgebietes ermöglicht. Hierzu erheben wir keine Einwände.</p>	<p>Dieser Hinweis bezieht sich auf den Flächennutzungsplan. Er wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Grundsatz erheben wir zur Planung nach wie vor keine Bedenken, bitten aber um Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise auch der vorgenannten Stellungnahmen.</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel</b> <b>Schreiben vom 08.02.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
	<p><i>Hinweis: Auf Basis dieser Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegeben wurde, wurde die Planung angepasst. Mit diesen geänderten Plänen wurden eine erneute Beteiligung der NLStBV gemäß § 4 a (3) BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die NLStBV teilte im Rahmen der erneuten Beteiligung mit, dass die Grenze der Ortsdurchfahrt von dem bisher geplanten Standort an der Zufahrt zum SB-Markt-Grundstück an das Ende des Ausbauabschnittes der Timmerlahstraße verlegt werden kann (s. Anlage 9,</i></p>



	<p>Schreiben vom 11. Mai 2016). Damit haben sich einige der im Folgenden aufgeführten Forderungen der NLStBV erübrigt. Insbesondere sind die Bauverbotszone und die Sichtdreiecke entfallen. Die Planung wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst (s. Anlage 9).</p>
<p>Da sich der o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegenüber meiner Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB nur teilweise geändert hat, bleiben die Anregungen und Bedenken aus meiner Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.01.2015 bestehen.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB ist im Anschluss an diese Stellungnahme aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen, soweit die Aspekte nicht in der Stellungnahme vom 8. Februar 2016 wiederholt wurden und deshalb an dieser Stelle behandelt werden.</p>
<p>Weitere Anregungen und Bedenken werden vorgebracht.</p>	<p>Zu den seitens der NLStBV vorgebrachten Aspekten ist vorab grundsätzlich Folgendes auszuführen:</p> <p>Für den Umbau der Timmerlahstraße wurde durch ein fachkundiges Ingenieurbüro im Auftrag des Vorhabenträgers ein Straßenausbauplan mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Diese Unterlagen (Stand: 18. März 2016) waren Bestandteil der Planunterlagen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB u.a. an die NLStBV versandt wurden und Bestandteil der Planunterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Die NLStBV ist somit – zusätzlich zu den geführten Abstimmungsgesprächen – zu dieser Planung formell beteiligt worden. Der Straßenausbauplan stellt dabei die geplanten Bau- und Pflanzmaßnahmen in einer detaillierten Form im Maßstab 1:250 dar.</p> <p>Dieser Straßenausbauplan wird in seiner aktuellen mit der NLStBV abgestimmten Fassung (Stand: 13. Mai 2016, s. Anlage 6) Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TI 30 und somit verbindlich.</p> <p>Die wesentlichen Inhalte dieses Straßenausbauplans sind im Vorhabenplan ent-</p>

	<p>halten, soweit es der Maßstab dieses Planes zulässt. Der Vorhabenplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans TI 30. Seine Inhalte werden somit verbindlich.</p> <p>Einige Inhalte dieses Straßenausbauplans und der sonstigen straßenrechtlichen Anforderungen sind – je nach ihrer rechtlichen Einordnung – zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt oder in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Auf Basis des Straßenausbauplans ist eine Ausführungsplanung zu erstellen und mit der NLStBV abzustimmen, die weitere Details enthält, die den Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überschreiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss jedoch sichergestellt werden, dass die Erschließung der geplanten Vorhaben möglich ist und nicht an unüberwindbaren rechtlichen oder tatsächlichen Hindernissen scheitern kann. Diese Voraussetzung ist mit dem vorliegenden Stand der Planung für den Umbau der Timmerlahstraße erfüllt.</p> <p>Da es sich um den Umbau einer Landesstraße handelt, sind Umbaumaßnahmen nur mit Zustimmung der NLStBV möglich, so dass gesichert ist, dass die Umbaumaßnahmen nur im Einvernehmen mit der NLStBV erfolgen.</p>
<p>Da die Verlegungen der Ortsdurchfahrtsgrenze und der Ortstafel wesentliche Punkte der Planungen beeinflussen, sind die geplanten Standorte unbedingt in den Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die künftige Ortsdurchfahrtsgrenze wurde zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Bebauungsplan im Bereich der Zufahrt zum SB-Markt nachrichtlich übernommen. Der Standort einer Ortstafel am östlichen Ende des Ausbauabschnitte der Timmerlahstraße kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und wurde deshalb ebenfalls nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die künftige Ortsdurchfahrtsgrenze und der künftige Standort der Ortstafel wurden darüber hinaus ebenfalls zur erneu-</p>

	<p>ten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Vorhabenplan dargestellt.</p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird darauf zusätzlich verwiesen.</p> <p>Beide Angaben sind im übrigen Bestandteil des Straßenausbauplans.</p>
<p>Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB bis zur zukünftigen Ortsdurchfahrtsgrenze einzutragen.</p>	<p>Die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Bauverbotszone wurde zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB bis zur Grenze der künftigen Ortsdurchfahrt verlängert.</p>
<p>Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m – gemessen vom äußeren Rand der neuen befestigten Fahrbahn – nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.</p>	<p>Der Bebauungsplan und der Vorhabenplan enthielten zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB die Bauverbotszone sowie die entsprechenden Hinweise auf die in der Bauverbotszone zu beachtenden Vorschriften des niedersächsischen Straßengesetzes.</p>
<p>Die Abgrabungen des geplanten Regenrückhaltebeckens sind außerhalb der Bauverbotszone anzulegen.</p>	<p>Das im Vorhabenplan enthaltende Regenrückhaltebecken wurde zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB außerhalb der Bauverbotszone angeordnet.</p>
<p>Ich weise nochmals darauf hin, dass entlang der freien Strecke der Landesstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße im den Bebauungsplan einzutragen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt den Ein- und Ausfahrtsbereich für den SB-Markt konkret fest. Eine zusätzliche Festsetzung eines Verbots der Ein und Ausfahrt außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches wäre eine doppelte Festsetzung des gleichen Sachverhalts und ist deshalb nicht erforderlich und nicht zulässig.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt ist ferner verbindlich im Vorhabenplan enthalten. Weder der verbindliche Vorhabenplan noch der verbindliche Straßenausbauplan (Bestandteil des Durchführungsvertrages)</p>

	<p>sehen eine weitere Zufahrt östlich dieser Ein- und Ausfahrt vor.</p> <p>Damit ist die einzig zulässige Ein- und Ausfahrt in mehrfacher Hinsicht rechtlich eindeutig fixiert.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass – unabhängig von den genannten rechtlichen Sicherungen – eine weitere Ein- und Ausfahrt an der freien Strecke der Landesstraße östlich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt nur mit Zustimmung der NLStBV möglich wäre. Im Falle einer Zustimmung wären jedoch auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhabenplan und der Durchführungsvertrag mit dem Straßenausbauplan in einem förmlichen Verfahren zu ändern.</p>
<p>Ebenso sind die im Zufahrtsbereich erforderlichen Sichtdreiecke in dem o.a. Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und der Geltungsbereich entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Sichtdreiecke wurden zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB Bestandteil des Vorhabenplans.</p> <p>Eine Festsetzung im Bebauungsplan als „Von Bebauung freizuhalten Fläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB war nicht erforderlich, da die Flächen des Sichtdreieckes vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche lagen und somit keine Bebauung zulässig war.</p> <p>Da sich die Freihaltung von Sichtdreiecken jedoch auch auf Elemente der Straße wie z.B. Leuchten oder Bäume beziehen kann, wurden die Sichtdreiecke im Vorhabenplan dargestellt. Ferner waren sie Bestandteil des Straßenausbauplans und somit dort berücksichtigt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Vorhabenplans – und in der erforderlichen Anpassung auch des Bebauungsplans – wurde zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB so erweitert, dass die Sichtdreiecke vollständig in den Plangebietten enthalten sind.</p>
<p>Für die Bereiche an der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen)</p>	<p>Bei der RPS 2009 handelt es sich um eine Richtlinie die Vorgaben für die Si-</p>

<p>der Landesstraße bzw. Bereiche mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von <math>V_{zul} \geq 60</math> km/h, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten.</p>	<p>cherheit von Straßen an freier Strecke macht (Schutz vor Unfällen, Baumstandorte, Leitplanken etc.).</p> <p>Im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes TI 30 liegen keine Straßenabschnitte mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von <math>V_{zul} \geq 60</math> km/h. Das Plangebiet befindet sich westlich des künftigen Standortes der Ortstafel. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird künftig 50 km/h betragen. Die RPS ist deshalb auf den vom Umbau betroffenen Flächen nicht anzuwenden.</p>
<p>Bei den Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume im Straßenraum sind die RPS 2009 sowie die Abstände zum Fahrbahnrand gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.</p>	<p>Ersatzpflanzungen sind östlich des künftigen Standortes der Ortstafel nicht geplant.</p>
<p>Die neuen Standorte sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzulegen.</p>	<p>Die Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume waren im verbindlichen Vorhabenplan und im Straßenausbauplan zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2), zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB sowie zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da eine konkrete Verortung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ohne Straßenausbauplanung als Hintergrund weder sinnvoll noch erforderlich ist.</p> <p>Die weitere Abstimmung mit der NLStBV im Detail erfolgt im Rahmen der konkretisierenden Ausführungsplanung.</p>
<p>Zur Gesamtmaßnahme bedarf es weiterhin einer weiteren technischen Abstimmung.</p>	<p>Diese weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Umsetzung der Planung.</p>
<p>Die Entwässerungs- und Schleppkurvenachweise liegen u.a. noch nicht vor.</p>	<p>Zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB lag ein Entwässerungskonzept vor, dessen wesentliche Inhalte in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben sind.</p> <p>Das Entwässerungskonzept und die</p>

	<p>Schleppkurvennachweise wurden mittlerweile bereits für die weitere konkretisierende Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung an die NLStBV gesandt.</p>
<p>Inwieweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die entsprechenden Änderungen an der Straßenverkehrsfläche einschließlich der erforderlichen Entwässerungsanlagen einschließt, kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht beurteilt werden.</p>	<p>Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des Vorhabenplanes enthalten die für den Straßenumbau notwendigen Flächen.</p>
<p>Über den Abschluss einer Vereinbarung rechtzeitig vor Baubeginn weise ich nochmals hin. Ein Merkblatt zur Erstellung der Unterlagen liegt dazu bereits vor.</p>	<p>In der geforderten Vereinbarung verpflichtet sich die Stadt, die Straßenflächen innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt in ihre Straßenbaulast zu übernehmen. Diese Vereinbarung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung abgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan weist auf die Pflicht zur Übernahme der Unterhaltung der Flächen innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt bereits hin.</p>
<p>Die Herstellung und der Ausbau erfolgt auf einseitige Veranlassung, die Kosten sind von der Stadt zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Land nach der Ablösungsbeträgerechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.</p>	<p>Die entstehenden Kosten werden gemäß Durchführungsvertrag teilweise von der Stadt (für die Feuerwehr) und teilweise vom Vorhabenträger (für den SB-Markt) getragen. Dem Land entstehen keine Kosten.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Ablösesumme ist aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB entfallen, da nun der gesamte Ausbauabschnitt in die Baulast der Stadt Braunschweig fällt.</p>
<p>Dem Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Forderungen der NLStBV, die den Inhalt des Bebauungsplans bzw. des verbindlichen Vorhabenplans und des ebenfalls verbindlichen Straßenausbauplans betreffen, sind zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfüllt worden. Die übrigen Forderungen betreffen die konkretisierende Ausführungsplanung und weitere Abstimmungen zwischen der NLStBV, der Stadt und dem Vorhaben-</p>

	<p>träger. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Erschließung in dem erforderlichen Umfang und hat somit auch die Ergebnisse der nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens noch erfolgenden weiteren Abstimmungen zu berücksichtigen.</p> <p>Mit Schreiben vom 11.Mai 2016 hat die NLStBV der geänderten Planung zugestimmt (s. Anlage 9).</p>
<p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken sowie die aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.01.2015 beachtet werden, kann eine Zustimmung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die über den Regelungsgehalt des Bebauungsplans, des Vorhabenplans und des als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlichen Straßenausbauplans hinausgehenden Inhalte der Straßenplanung werden im Zuge der konkretisierenden Ausführungsplanung mit der NLStBV weiter abgestimmt.</p>
<p><i>Hinweis: Dem Anschreiben ist das Merkblatt 09/2019 „Einzelheiten zum Fertigen von Planunterlagen für den Bau neuer Einmündungen“ beigefügt.</i></p>	<p>Die Einzelheiten dieses Merkblattes betreffen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. In dem Merkblatt werden die für den Bau neuer Einmündungen an Landesstraßen beizubringenden Unterlagen detailliert aufgeführt ohne Bezug zu einem konkreten Vorhaben. Das Merkblatt ist im Rahmen der für die Umsetzung mit der NLStBV weiter abzustimmende Ausführungsplanung zu beachten. Auf eine Wiedergabe und Stellungnahme dazu wird deshalb verzichtet.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a 3 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Planänderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt und der künftige Standort des Ortsschildes wurden in den Bebauungsplan und in den Vorhabenplan nachrichtlich übernommen.</li><li>• Die in den Bebauungsplan und in den Vorhabenplan nachrichtlich über-</li></ul>

	<p>nommene Bauverbotszone wurde bis zur Grenze der künftigen Ortsdurchfahrt verlängert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das im Vorhabenplan enthaltende Regenrückhaltebecken wurde außerhalb der Bauverbotszone angeordnet.</li><li>• Die Sichtdreiecke der Ein- und Ausfahrt des SB-Marktes wurden in den Vorhabenplan und in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.</li></ul> <p>Auf Basis der Stellungnahme der NLStBV, die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB abgegeben wurden, wurde die Lage der künftige Grenze der Ortsdurchfahrt verändert. Damit wurden die nachrichtlichen Übernahmen zur Bauverbotszone und zu den Sichtdreiecken wieder entbehrlich (s. Anlage 9).</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel</b> <b>Schreiben vom 12. Januar 2015 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><i>Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet südlich der Landesstraße 473 im Abschnitt 120, zwischen Station 220 und 335, außerhalb der für Timmerlah festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.</i></p>	<p><i>Da die geplante Zufahrt des SB-Marktes und der Feuerwehr außerhalb der Ortsdurchfahrt an einer Landestraße liegen, war eine Abstimmung der Erschließungsplanung mit der NLStBV erforderlich. Diese wurde im Laufe des Planverfahrens durchgeführt.</i></p>
<p><i>Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze geplant. Diese muss im Einvernehmen mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel erfolgen. Die vorhandene und die geplante Ortsdurchfahrtsgrenze sind im Bebauungsplan einzutragen. Die neue Ortsdurchfahrtsgrenze muss sich so dicht wie möglich an der Bebauung orientieren und am Ende der Ausrundungsradien (östliche Seite) der Zufahrt zum Nahversorger liegen.</i></p>	<p><i>Die künftige Lage der Grenze der Ortsdurchfahrt ist auf Basis des Schreibens der NLStBV vom 11. Mai 2016 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB einvernehmlich mit der NLStBV festgelegt worden (s. Anlage 9).</i></p>
<p><i>Nach Versetzung der Ortsdurchfahrt geht die Landesstraße bis zu diesem Bereich in die Baulast der Stadt über.</i></p>	<p><i>Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand hingewiesen.</i></p>



<p><i>Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen.</i></p> <p><i>Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m -gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen.</i></p> <p><i>In der Bauverbotszone dürfen nur die bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze errichtet werden und sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurück zu bauen.</i></p>	<p><i>Auf Basis des Schreibens der NLStBV vom 11. Mai 2016 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB ist die Bauverbotszone entfallen (s. Anlage 9).</i></p>
<p><i>Entlang der freien Strecke der Landesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße in den Bebauungsplan einzutragen.</i></p>	<p><i>Auf Basis des Schreibens der NLStBV vom 11. Mai 2016 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB ist die Bauverbotszone entfallen (s. Anlage 9).</i></p>
<p><i>Ebenso sind die im Zufahrtsbereich erforderlichen Sichtdreiecke in dem o. a. Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und der Geltungsbereich entsprechend anzupassen.</i></p>	<p><i>Auf Basis des Schreibens der NLStBV vom 11. Mai 2016 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB sind die Sichtdreiecke entfallen. (s. Anlage 9).</i></p>
<p><i>Für die Bereiche der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Landesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten.</i></p>	<p><i>Auf Basis des Schreibens der NLStBV vom 11. Mai 2016 im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB ist die freie Strecke im Geltungsbereich A entfallen (s. Anlage 9).</i></p>
<p><i>Den geplanten Bäumen im Ortseingangsbereich (sowie auf der Mittelinsel) können wir nicht zustimmen.</i></p>	<p><i>Diese abgelehnten Bäume waren bereits zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB nicht mehr Bestandteil der Planunterlagen.</i></p>
<p><i>Zur Gesamtmaßnahme (Ausbildung der</i></p>	<p><i>Diese Anforderung wurde bereits zur</i></p>

<i>Mittelinsel mit geschwindigkeitsdämpfender Wirkung, Linksabbiegespur, Ausbildung und Breite des Gehweges sowie dem Zu-/Abfahrtsbereich zum Nahversorger) bedarf es einer weiteren technischen Abstimmung.</i>	<i>Planfassung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfüllt.</i>
<i>Die Ausführung der Mittelinsel als Geschwindigkeitsdämpfer muss den geltenden Richtlinien entsprechen.</i>	<i>Diese Anforderung wurde bereits in der Planfassung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfüllt.</i>
<i>Für die Aufstellstrecke ist gemäß RAST 06 Tabelle 45 ist ein Regemaß von 20 m Länge vorgegeben.  Die Zulieferung des Nahversorgers ist diesbezüglich zu beachten.</i>	<i>Diese Anforderung wurde bereits in der Planfassung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfüllt.</i>
<i>Der Gehweg auf der südlichen Seite der L 473 ist innerhalb der Ortsdurchfahrt mit Hochbord herzustellen, außerhalb ist ein Trennstreifen von 1,75 m zwischen Straße und Gehweg vorzusehen.</i>	<i>Diese Anforderungen wurden bereits in der Planfassung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfüllt.</i>
<i>Die Planungen zum Radweg zwischen den Stadtteilen Timmerlah und Weststadt sind zu beachten. Die Radverkehrsführung an der Ortseinfahrt ist gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) Bild 81 herzustellen.</i>	<i>Für diesen Radweg, der voraussichtlich an der Nordseite der Timmerlahstraße verlaufen soll, ist ein eigenes Planfeststellungsverfahren durchzuführen.</i>
<i>Die Entwässerung sowie die Schleppkurven sind nachzuweisen.</i>	<i>S. zur Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016.</i>
<i>Einer zweireihigen Aufstellung für die ausfahrenden Fahrzeuge mit Markierung im Zu-/Abfahrtsbereich des Nahversorgers wird ohne Lichtsignalanlage nicht zugestimmt werden.</i>	<i>Die Planungfassung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sah bereits keine zweireihige Aufstellung der Fahrzeuge mehr vor.</i>
<i>Über den Anschluss der Zufahrt und die Mittelinsel im Zuge der Landesstraße ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.</i>	<i>S. zur Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016.</i>
<i>Die Herstellung und der Ausbau erfolgt auf einseitige Veranlassung, die Kosten sind von der Stadt zu tragen und die</i>	<i>S. zur Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016.</i>

<p><i>Mehrkosten der Unterhaltung dem Land nach der Ablösungsbeträge - Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.</i></p>	
<p><i>Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Ausbau der Straße entstehen keine Lärmschutzansprüche. Die Geschwindigkeitsreduzierung in der künftigen Ortsdurchfahrt führt zu einer Reduzierung der Verkehrslärmemissionen.</i></p>
<p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist soweit anzupassen, dass die entsprechenden Änderungen an der Straßenfläche der Landesstraße komplett enthalten sind.</i></p>	<p><i>S. zur Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016.</i></p>
<p><i>Dem Bebauungsplan kann aus den vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen.</i></p> <p><i>Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 4 a (3) BauGB wurden weitere Stellungnahmen abgegeben (s. oben und s. Anlage 9).</i></p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p><i>Sichtdreiecke, Bauverbotszone und Lage der Grenze der künftigen Ortsdurchfahrt: S. zur Stellungnahme der NLStBV vom 8. Februar 2016 und insbesondere zur Stellungnahme der NLStBV vom 11. Mai 2016 (Anlage 9).</i></p> <p><i>Die übrigen in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Änderungswünsche waren bereits in den Planunterlagen für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB berücksichtigt, soweit sie den Bebauungsplan und den Vorhabenplan betreffen.</i></p>

<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Schreiben vom 20.01.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Bitte übersenden Sie mir – sobald es vorliegt – das auf Seite 19 der Begründung des Umweltberichts erwähnte Schalltechnische Gutachten.  Sie erhalten dann eventuell noch eine Stellungnahme von mir.	Die beiden Schallgutachten wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB an das Gewerbeaufsichtsamt übersandt. Es ist keine weitere Stellungnahme eingegangen.
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b>  Der Bebauungsplan wird nicht geändert.
<b>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Schreiben vom 04.02.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist unter dem Abschnitt 5.8 Technische Infrastruktur die vorhandene Entwässerungssituation für Schmutz- und Regenwasser ausführlich und zutreffend beschrieben. Die SEBS stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan SB- Markt Timmerlah soweit zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b>  Der Bebauungsplan wird nicht geändert.
<b>Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. Schreiben vom 16.02.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr (mit E-Mail vom 18.01.2016 korrigiertes) Schreiben mit Datum vom 15.01.2016, durch welches Sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis von der Absicht der Stadt Braunschweig gegeben haben, wonach die Stadt Braunschweig für das o.a. Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufstellen möchte.  Den auf postalischem Wege übermittelten Unterlagen - namentlich "Begründung und Umweltbericht" (Stand: 13.01.2016) haben wir auf der Seite 3 entnehmen können, dass ein Gutachten "Auswir-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>kungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Braunschweig" von der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2015, angefertigt worden ist.</p> <p>In den weiteren Ausführungen auf den Seiten 3 (unten) bis 6 werden dann offenbar Ergebnisse des besagten Gutachtens wiedergegeben.</p>	
<p>Ob es sich bei diesen wiedergegebenen Ergebnissen um Zitate aus dem Gutachten handelt, ist nicht ersichtlich. Ebenfalls nicht erkennbar ist, worauf sich die Ausführungen zu einzelnen Zonen auf Seite 5 beziehen sollen.</p>	<p>Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung zusammenfassend und nicht wortwörtlich wiedergegeben. Das Einzugsgebiet des SB-Marktes besteht aus 3 Zonen, die in der Begründung beschrieben sind (Zone 1-Timmerlah, Zone 2a-Geitelde und Stiddien, Zone 2b-Groß Gleidingen und Sonnenberg). Im Gutachten sind sie auch in einer Karte dargestellt.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund wäre es aus hiesiger Sicht angezeigt, dass uns zur sachgerechten Wahrnehmung der von hier aus zu vertretenden Interessen das besagte Gutachten einmal vollständig zur Verfügung gestellt wird.</p>	<p>Das Gutachten wurde am 24. März 2016 mit einigen Erläuterungen an den Einzelhandelsverband übersandt.</p>
<p><b>Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. Schreiben vom 1. April 2016</b></p> <p>Vielen Dank für die Übermittlung der weiteren Informationen und Unterlagen mit Ihrer u.g. Mail.</p> <p>Die Ausführungen im Gutachten tragen die planerischen Entscheidungen, so dass auch von hier aus keine Bedenken vorgebracht werden.</p>	<p>Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

<b>Stadtheimatpfleger Braunschweig Schreiben vom 22.01.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Aus heimatpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung.</p> <p>Als Bürger ist diese ausdrücklich zu begrüßen!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der gleichlautenden Beurteilung in 2015 wies ich darauf hin, dass die Planung die Installation eines Geldautomaten vorsehen sollte. Die von der Stadt Braunschweig erwünschte "möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte" muss auch die Versorgung mit Geld umfassen. Im Umkreis von ca. 2-3 km befindet sich keine Bank, Sparkasse oder ein Geldautomat, so dass es gerade für die ältere Bevölkerung zunehmend schwerer wird, sich mit Bargeld zu versorgen. Die nächsten Stellen für die Bargeldbeschaffung liegen in der Weststadt/Isarstraße bzw. in Geitelde (jeweils Volksbanken).</p>	<p>Der nachvollziehbare Wunsch nach einem Geldautomaten in Timmerlah wurde bereits im Jahr 2015 an den Investor weitergeleitet, der sich wiederum mit dem künftigen Betreiber des Marktes abgestimmt hat. Im Ergebnis wurde der Stadt mitgeteilt, dass dem Wunsch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen nicht nachgekommen werden soll.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit, einen Geldautomaten einzurichten, jedoch nicht aus, so dass ein solches Angebot auch später noch ermöglicht werden kann, wenn sich die Rahmenbedingungen aus Sicht des Investors bzw. des Betreibers geändert haben sollten.</p>
<p>Während unseres vorhin geführten Telefonates erörterten wir, dass in der Planung (s. Anlage 2 b) die Heckenanpflanzungen mit Laubgehölzen an der Nordseite der Bebauung (hin zur Timmerlahstraße) Richtung Osten unterbrochen ist (beziffert mit (2)) und vorzeitig vor der östlichen Grundstücksgrenze/-begrünung (3) endet. Damit wird das gewollte harmonische Gesamtbild gestört! Gerade vor dem Hintergrund der bisherigen "weithin offenen Feldflur mit seiner hohen visuellen Empfindlichkeit" ist es notwendig, die Strauchhecke bis zur östlichen Begrünung (3) fortzuführen. Auch wenn in diesem Bereich technisch nur eine einreihige Hecke möglich wäre, wäre optisch damit gewährleistet, dass der Blick von Norden weitgehend "ungetrübt" bliebe. Da der Kostenfaktor dieser zusätzlichen Pflanzreihe zu vernachlässigen ist, sollte der Umsetzung nichts im Wege stehen.</p>	<p>Die Unterbrechung der Fläche Anpflanzungen [2] durch an der Nordostseite des SB-Markt-Grundstückes war dadurch bedingt, dass hier ursprünglich das Regenrückhaltebecken bis an die Grenze der Timmerlahstraße hin angelegt werden sollte. Die Planung wurde folgendermaßen geändert: Das Regenrückhaltebecken wurde nach Süden verschoben. Die Fläche für Anpflanzungen [2] ist nunmehr an der Nordostseite des SB-Markt-Grundstückes durchgehend bis zur Fläche für Anpflanzungen [3] am Ostrand dieses Grundstückes festgesetzt.</p>
<p>Ich danke Ihnen für die Unterstützung bei der Umsetzung der beiden obigen Punkte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>te. Der Stadtbezirksrat 222, stellvertretend der Bezirksbürgermeister M. Dobberphul, erhält von diesem Schreiben eine Kopie, mit der Bitte, sich in den politischen Gremien für die Umsetzung der obigen Punkte zu verwenden.</p>	
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung</u></b></p> <p>Die Fläche für Anpflanzungen <input type="text" value="2"/> wurde bereits zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB an der Nordostseite des SB-Markt - Grundstückes durchgehend bis zur Fläche für Anpflanzungen <input type="text" value="3"/> am Ostrand dieses Grundstückes festgesetzt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**SB-Markt Timmerlah**

**TI 30**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erneute Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB vom 13. April 2016 bis 13. Mai 2016

<b>Niedersächsisches Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel Schreiben vom 11. Mai 2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen nunmehr keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich weise darauf hin, dass für die vor Baubeginn zuschließende Vereinbarung eine weitere Abstimmung der Planunterlagen erforderlich ist. Dies beinhaltet auch die in der Anlage 7 dargestellte Markierung, die einer verkehrsbehördlichen Anordnung bedarf, sowie dem Nachweis der Entwässerung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss entsprechend ausreichen.</p>	<p>Die weitere Abstimmung zwischen der NLStBV und der Stadt Braunschweig erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Hierfür werden in Abstimmung mit der Stadt durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro weitere Unterlagen der Ausführungsplanung erstellt und mit der NLStBV abgestimmt. Auch die Vereinbarung zwischen Stadt und NLStBV wird nach Abschluss des Planverfahrens im Zuge der Umsetzung abgeschlossen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst alle Flächen, die von den Umbaumaßnahmen betroffen sind.</p>
<p>Gemäß § 4 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz), ist eine Ortsdurchfahrt der Teil der Landesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Demnach sollte sich die neue Grenze so dicht wie möglich an der Bebauung orientieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Da mit der Versetzung der Ortsdurchfahrt <u>nach</u> Durchführung der Baumaßnahme auch die Baulast an die Stadt Braunschweig übergeht, sollte dies bei der Festlegung der neuen Ortsdurchfahrts-grenze beachtet werden und die Grenze hinter die Mittelinsel verlegt werden. Die Festsetzung der Ortsdurchfahrts-grenze obliegt der Stadt Braunschweig.</p>	<p>Die Planfassung zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB sah noch die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt im Bereich der Zufahrt zum SB-Markt vor.</p> <p>Auf Basis dieser Stellungnahme sehen der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhabenplan die künftige Gren-</p>



	<p>ze der Ortsdurchfahrt östlich der Mittelinsel am Ende des Ausbauabschnittes vor. Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt entfallen im Bebauungsplan und im Vorhabenplan die nachrichtlichen Übernahme und Darstellung der Bauverbotszone und der Sichtdreiecke.</p>
<p>Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken sowie die aus den Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB vom 12.01.2015 und 08.02.16 beachtet werden, stimme ich der o.a. Bebauungsplanänderung in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b></p> <p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende nachrichtliche Übernahmen geändert: Die künftige Grenze der Ortsdurchfahrt wird an das östliche Ende des Ausbauabschnittes der Timmerlahstraße verlegt. Die Bauverbotszone und die Sichtdreiecke entfallen.</p> <p>Im Vorhabenplan werden die Darstellungen analog geändert.</p>