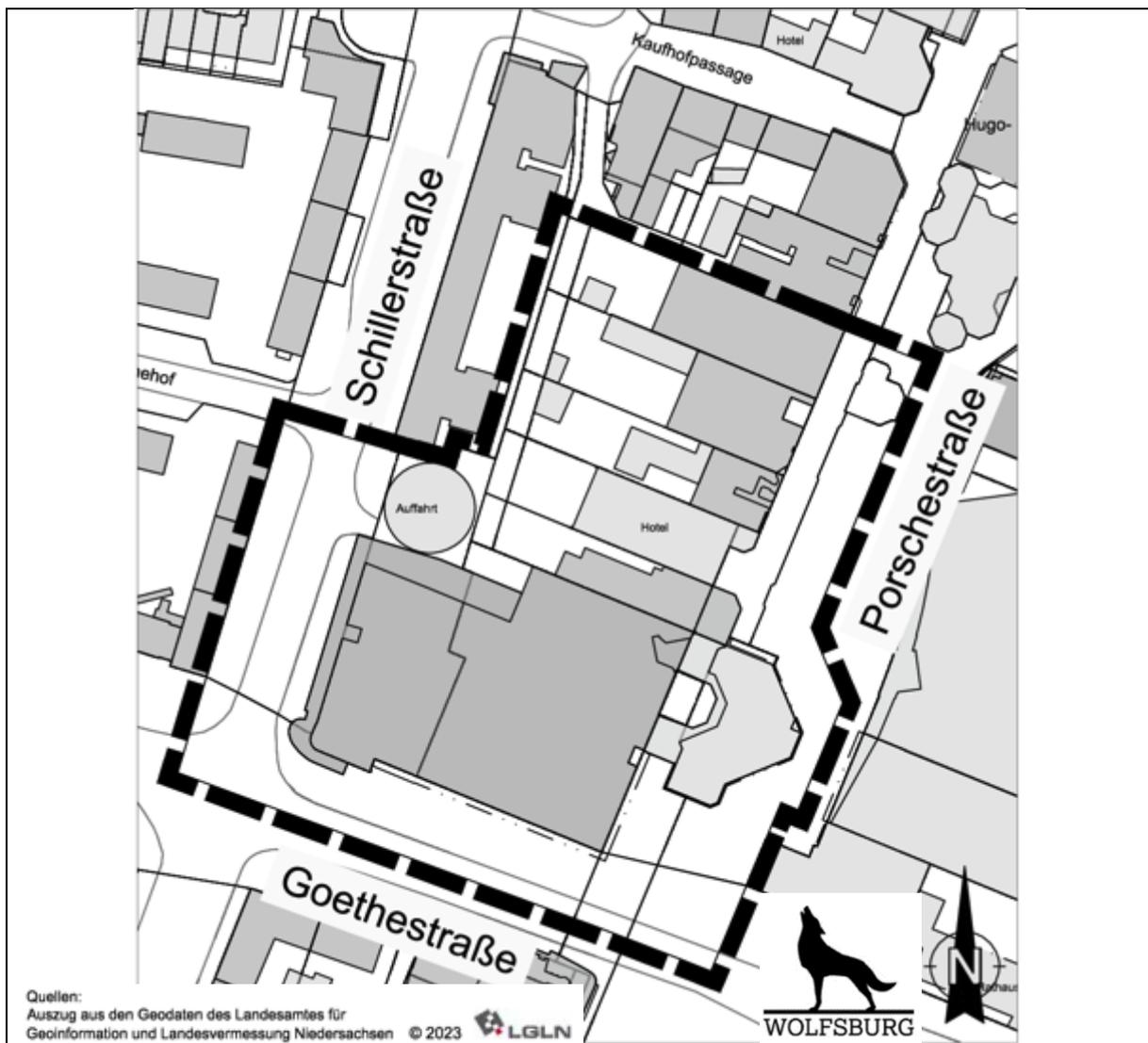


Begründung

zum Bebauungsplan

„Porschestraße – Mittlerer Bereich West, nördlich Goethestraße“
zugleich Teilaufhebung
„Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB
28.10.2020	05.06.2023 - 16.06.2023	12.06.2023 - 21.07.2023				

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Teil I: Begründung des Bebauungsplanes	4
1. Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Verkehrliche Erschließung	6
2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen/ Infrastruktur	7
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.7 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplanung	11
3.3 Landschaftsplanung	11
3.4 Vorhandenes Planungsrecht	12
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	12
3.6 Denkmalschutz	13
4. Planungskonzept	13
4.1 Städtebauliches Konzept „BraWo-Arkaden“	13
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	15
4.3 Planungsalternativen	16
5. Planinhalt	16
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	18
5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	20
5.2 Erschließung	20
5.2.1 Verkehrsanlagen	20
5.2.2 Ver- und Entsorgung	27
5.3 Natur und Landschaft/ Grünordnung	28
5.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	28
5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen	31
5.4 Schutz vor Lärm	31
5.5 Vorbeugender Brandschutz	35
5.6 Bodenschutz/ Altlasten	35
5.7 Baugrund/ Grundwasserverhältnisse	36
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	36
5.9 Kennzeichnungen	37
5.10 Hinweise	38
6. Umsetzung der Planung	42
6.1 Kostenschätzung und Finanzierung	42
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	42
7. Städtebauliche Werte	43

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

8.	Örtliche Bauvorschrift	43
8.1	Zu § 1 Geltungsbereich	43
8.2	Zu § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen	43
8.3	Zu § 3 Anforderungen an die Dachfarben	44
8.4	Zu § 4 Anforderungen an die Gestaltung von technischen Dachaufbauten	44
8.5	Zu § 5 Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen	44
8.4	Zu § 6 Ordnungswidrigkeiten	46
	Teil II: Umweltbericht	47
1.0	Einleitung	47
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	47
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Bedeutung	47
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	48
2.1.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	48
2.1.2	Prognose bei Durchführung der Planung	49
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	49
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	50
2.3	Schutzgut Fläche	50
2.3.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	50
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	50
2.4	Schutzgut Boden	51
2.4.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	51
2.5	Schutzgut Wasser	51
2.5.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.5.2	Prognose bei Durchführung der Planung	52
2.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	52
2.6.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	52
2.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	52
2.7.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.7.2	Prognose bei Durchführung der Planung	52
2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	53
2.8.1	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.8.2	Prognose bei Durchführung der Planung	53
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	53
2.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
2.11	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	54
3.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
4.0	Zusätzliche Angaben	54
4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	54
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
	Anmerkung zum Verfahren	57
	Anhang 1: Begründungsdatenblatt	58
	Anhang 2: Pflanzenliste	59
	Anhang 3: Merkblatt Baumschutz auf Baustellen	65

Teil I: Begründung des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümerin der Handelshäuser mit der „Schillergalerie“, dem Parkhaus „Schillerstraße“ und angrenzender Gebäude zwischen Porschestraße, Goethestraße und Schillerstraße plant eine Entwicklung des gesamten Eckbereichs einschließlich des in der Fußgängerzone der Porschestraße bestehenden Gebäudevorbaus. Betroffen von der Planung ist ein rd. 12.000 m² großer Bereich.

Die Planung sieht einen Rückbau der Bestandsgebäude und die Neubebauung in zwei Abschnitten vor. Das Ziel ist eine Belebung der Innenstadt durch ein Mixed-Use Projekt. Das Gebäude wird an der Porschestraße künftig bis zu sieben Vollgeschosse beinhalten. Der Gebäudeeinbau in der Porschestraße wird durch einen verglasten, ellipsoförmigen, in der Grundfläche deutlich kleinerem Solitär ersetzt. Neben dem Handel wird zusätzlicher Raum für Gastronomie, Praxen, Büronutzungen und – in den Obergeschossen – für das Wohnen entstehen. Das Parkhaus „Schillerstraße“ wird künftig als Tiefgarage ausgeführt.

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ aus dem Jahre 1986. Dem Bebauungsplan liegt noch das ursprüngliche Fußgängerzonenkonzept der Porschestraße aus den 70er Jahren mit dem heute sichtbaren Gebäudebestand zugrunde.

Die geplante Bebauung im Verlauf der Porschestraße und insbesondere die Neuformulierung der fußläufig wahrnehmbaren Raumkanten mit der Umgestaltung des Gebäudevorbaus in der Porschestraße stehen damit nicht im Einklang mit den gelten Bebauungsplanfestsetzungen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Wolfsburg am 28.10.2020 einen Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gefasst (V 2020/1561-1). Der bisher für den Bereich geltende Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

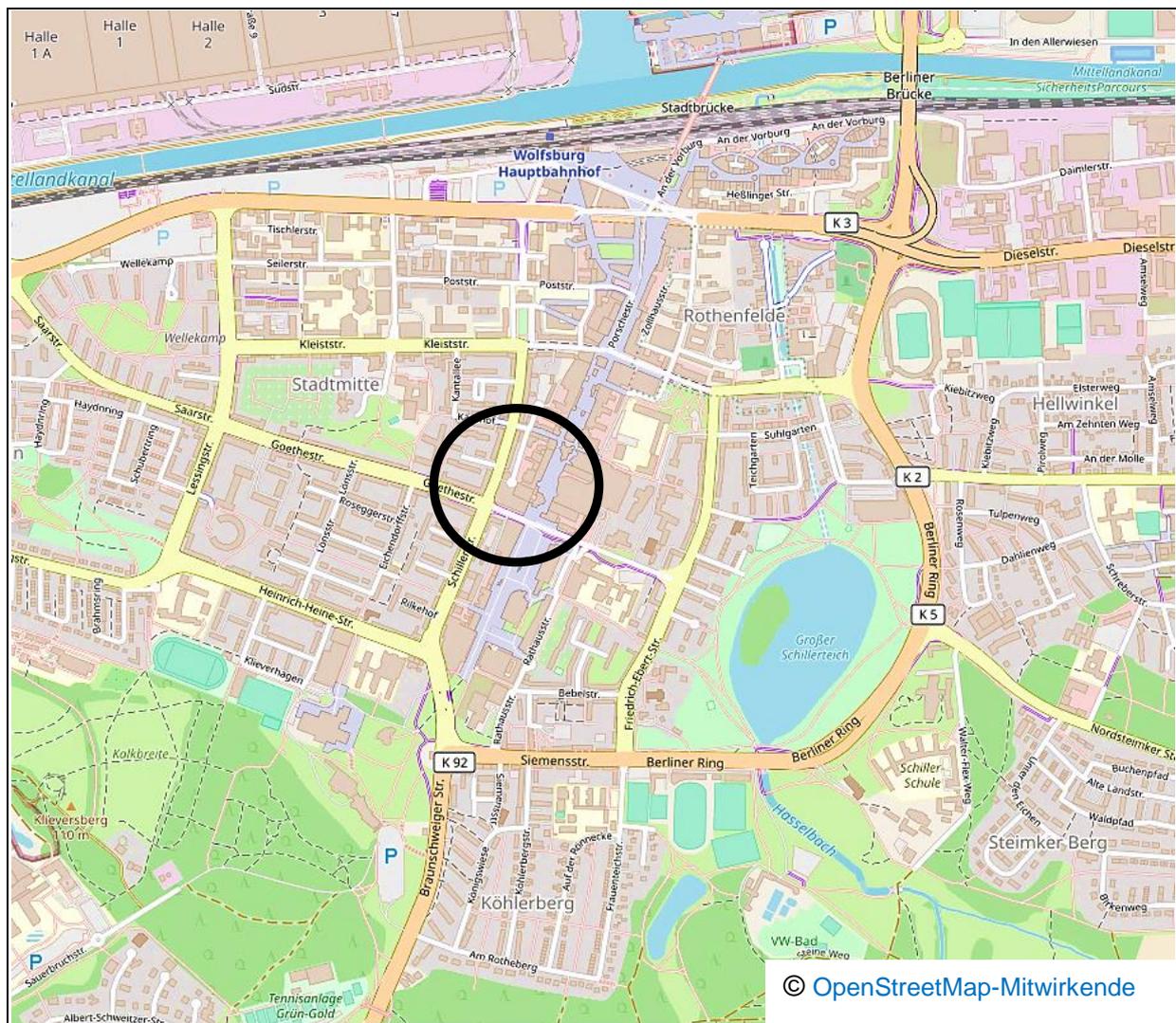
Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtmitte im mittleren Abschnitt der Porschestraße nördlich des Rathauses.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu dieser Begründung. Der nachfolgende Übersichtsplan kennzeichnet die Lage des Planungsraums im Stadtbereich.

Stadt Wolfsburg Plangebiet „Porschestraße – Mittlerer Bereich West, nördlich Goethestraße“



Lage des Plangebietes

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Wolfsburg und bildet dort einen Teilabschnitt der Porschestraße, die Fußgängerzone ist. Das Gebiet und seine nähere Umgebung ist als zentraler Bereich der Stadt überwiegend durch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsangeboten, Gastronomie aber auch durch Einrichtungen der Kultur und der Verwaltung geprägt. So befinden sich das Rathaus und das Alvar-Altó-Kulturhaus in unmittelbarer Nähe zum Planbereich.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Quartier ist Teil des ursprünglichen Gesamtentwurfs für die „Stadt des KdF-Wagens“. In diesem bildete die heutige Porschestraße eine Hauptachse in Richtung auf das Wolfsburger Schloss (die so genannte „Koller-Achse“, benannt nach dem damaligen Entwurfsverfasser Professor Peter Koller). Im Zuge der Abänderung des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts in den 1950er Jahren wurde die Porschestraße als zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt festgelegt. Aus diesem Grunde entstand hier eine durch den Einzelhandel, durch Dienstleistungen und das Wohnen geprägte Nutzungsmischung.

Die ursprüngliche Bebauungstypologie mit dreigeschossigen Riegeln plus Satteldach an den Hauptverkehrsstraßen sowie bis zu fünfgeschossigen Gebäuden entlang der Porschestraße (aus der Mitte der 1950er Jahre) hat nördlich an den Planbereich angrenzend bis heute größtenteils Bestand. Die ebenfalls zu dieser Zeit als vierspurige Autostraße angelegte Porschestraße erhielt ihr heutiges Erscheinungsbild Ende der 1970er Jahre, als die Verkehrsstraße in eine Fußgängerzone – mit Gebäuden, den sog. „Pavillons“, und Gebäudeanbauten sowie anderen Einbauten im öffentlichen Raum – umgebaut wurde.

Ab dieser Zeit erhielt der Planbereich auch sein heutiges Erscheinungsbild aus bis zu 7-geschossigen Gebäuden mit einer turmartigen Überhöhung im Eckbereich Schillerstraße/ Goethestraße auf 9 Geschosse. Der in Form eines halben Acht-Ecks innerhalb der Porschestraße stehende Gebäudeanbau ist 2-geschossig und im Obergeschoss an die Randbebauung der Porschestraße angebaut.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über die Schillerstraße und von dort aus über den Meckauer Weg, der das Hofinnere des Quartiers bildet. Die Zufahrt zum Parkhaus besteht direkt über die Schillerstraße, die Ausfahrt erfolgt über den Meckauer Weg.

Zu- und Abfahrten über die Goethestraße bestehen nicht. Die Porschestraße ist Fußgängerbereich und als solche nur durch Sonderverkehre (Anlieferverkehr, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge) befahrbar.

Für den Fußgänger- und Radverkehr bestehen zusätzlich zum Fußgängerbereich der Porschestraße an der Goethestraße und der Schillerstraße baulich getrennte Fuß- und Radwege. Die Radwege im Verlauf der Schillerstraße und der Goethestraße sind Teil des Freizeitweges „Allerradweg“. Eine größere Fahrradabstellanlage befindet sich unmittelbar südlich vor dem Gebäude der Sparkasse.

Haltestellen des öffentlichen Busliniennetzes bestehen in wenigen Metern Entfernung in der Schillerstraße (Haltestelle Kaufhof), der Goethestraße (Haltestelle Piazza Italia)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

und in der Pestalozziallee (Rathaus). Die Haltestellen werden von Bussen der KVG Braunschweig und der WVG angefahren. Die fußläufige Entfernung zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) beträgt rd. 700 m, die zum Bahnhof rd. 1 km.

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen/ Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen im Planbereich bestehen nicht. Das Rathaus der Stadt (Gebäude A, B, und C) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Als Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wolfsburg finden sich im Planbereich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowohl aus dem nahversorgungsrelevanten (Drogeriebedarf), wie auch dem zentrenrelevanten Sortimentsangebot.

2.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist in die städtischen und privaten Ver- und Entsorgungssysteme für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. eingebunden.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit Ausnahme einzelner Straßenbäume ist der Planbereich künstlich überformt und nahezu vollständig mit Gebäuden und Flächen für den Verkehr versiegelt.

Durch die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Schillerstraße und Goethestraße/ Pestalozzistraße besteht eine starke Verlärmung durch den Straßenverkehr.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bestehen nicht.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebiete mitsamt der privaten Verkehrsfläche befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen und der Fußgängerbereich der Porschestraße befinden sich im Eigentum der Stadt und sind der Öffentlichkeit gewidmet. Der an den Planbereich im Norden anschließende Meckauer Weg befindet sich in Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen ist Wolfsburg Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4 LROP). Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2 05 5 LROP).

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Wolfsburg ist hier – abgeleitet aus dem LROP – ebenfalls als Oberzentrum festgelegt. Zusätzlich weist die zeichnerische Darstellung des RROP der Stadt Wolfsburg die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zu.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Allgemein

Innerhalb des RROP ist der Planbereich nachrichtlich als Siedlungsbereich dargestellt.

Vorranggebiet „Regional bedeutsamer Wanderweg/ Radfahren“

Die im Planbereich gelegenen Abschnitte der Goethestraße und der Schillerstraße sind Teil eines Vorranggebietes „Regional bedeutsamer Wanderweg/ Radfahren“. Die Vorranggebietsfestlegung ist durch die Planungen nicht betroffen, da eine Veränderung der im Planbereich gelegenen Radwege weder vorgesehen ist, noch und beeinträchtigt wird. Mögliche Ausbaumaßnahmen des Radwegenetzes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin möglich.

Zentraler Versorgungskern/ Einzelhandel

Nach dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018¹⁾, ist der Planbereich Teil des Zentralen Versorgungskerns der Stadt Wolfsburg. Zentrale Versorgungskerne sind die städtebaulich integrierten Bereiche eines Mittel- oder Oberzentrums mit regionaler Bedeutung, in denen sich der regional relevante Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment konzentrieren soll. Die Versorgungskerne umfassen somit die Hauptgeschäftsbereiche der Innenstadtzentren der Mittel- und Oberzentren sowie angrenzende Bereiche, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit diesen stehen. Über das Planzeichen 1.30 plant der Regionalverband eine Übernahme der Abgrenzung in das zurzeit in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm 3.0 (Arbeitstitel).

Die Festlegung als Zentraler Versorgungskern deckt sich im Wesentlichen mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg, das zuletzt mit Beschluss des Rates der Stadt vom 29.06.2023 fortgeschrieben²⁾ wurde (siehe auch Punkt 3.5 der Begründung). Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg ist der Plangeltungsbereich Teil des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg“ und liegt dabei innerhalb der „Hauptlage“. Gemäß den lagespezifischen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts handelt es sich hier um den „Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (groß- und kleinflächig)“.

Zur Überprüfung der Konformität der Bebauungsplanung mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfsburg sowie des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) bzw. um der Stadt eine verträgliche Verkaufsflächenempfehlung zu geben, wurde eine Verträglichkeitsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen³⁾ mit den nachfolgend dargestellten Ergebnissen erstellt. Darin wird die Verträglichkeit des Bauvorhabens mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 7.700 qm festgestellt und eine sortimentsspezifische Empfehlung von Verkaufsflächengrößen gegeben.

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 der Stadt Wolfsburg

In Bezug auf die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2023 kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, das das Planvorhaben insgesamt „als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen,

1) Regionalverband Großraum Braunschweig

2) Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Wolfsburg, Leipzig, 15.05.2023

3) Stadt+Handel: Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in Wolfsburg, Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich West, nördlich Goethestraße“, Gutachten, Leipzig, 22.09.2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Grundsätzen und Zielen des EHZK Wolfsburg 2023 zu bewerten“ ist. (Pkt. 4.1 des Gutachtens).

„Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die Versorgung der Bevölkerung in Wolfsburg sind nicht zu erwarten.

Angesichts der als gering zu bezeichnenden Auswirkungen des Vorhabens auf Bereiche außerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wolfsburg sind zudem keine städtebaulich negativen Auswirkungen für Umlandkommunen zu erwarten.“ (Pkt. 4.3 des Gutachtens)

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017

Kongruenzgebot

„Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot.“

Konzentrationsgebot

„Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.“

Integrationsgebot

„Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot.“

Beeinträchtigungsverbot

„Somit ist das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtigungsverbot.“

- Regionalplanerische Vorgaben (RROP Braunschweig 2008)

„Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des RROP Braunschweig 2008.“

Die interkommunale Abstimmung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

- Fazit des Gutachtens:

„Das Planvorhaben ist mit den aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächenempfehlungen als verträglich i. S. der Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB, sowie der Vorgaben und Ziele der Kommunal-, Regional- und Landesplanung zu bewerten.“

Die im Gutachten abgegebenen Verkaufsflächenempfehlungen gem. Tabelle 7 werden im Zuge des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträger gesichert. Zur Begrenzung der Verkaufsflächen auf Ebene des Bebauungsplans werden Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zugelassen.

Die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB sind damit berücksichtigt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Tabelle 7: Fazit: Einordnung und VKF-Empfehlung nach Warengruppen

Warengruppe	Abgeleitete VKF-Empfehlung in m ²	städtebaulich verträglich (i. S. d. Normenkette § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 1 Abs. 4 BauGB)	Konformität zu...			
			EHZK Wolfs- burg 2023	LROP-VO Nie- dersachsen 2017	RROP Braun- schweig 2008	
Kurzfristiger Bedarfsbereich						
Nahrungs- und Genussmittel	5.200					
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.000	✓	✓	✓	✓	
Blumen, zoologischer Bedarf	700					
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	450					
Mittelfristiger Bedarfsbereich						
Bekleidung	5.350					
Schuhe/Lederwaren	800					
Pflanzen/Gartenbedarf*	1.500					
Baumarktsortiment i. e. S.*	3.500	✓	✓	✓	✓	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	850					
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	350					
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800					
Langfristiger Bedarfsbereich						
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200					
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	500					
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	400					
Möbel*	4.500	✓	✓	✓	✓	
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	500					
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	800					
Uhren/Schmuck	50					
Sonstiges	250					
Gesamt	7.700**					

Quelle: Eigene Darstellung; Werte gerundet; *Warengruppe ohne hervorgehobene Innenstadtrelevanz, daher nur untergeordnet zu empfehlen; ** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente (Pool-Lösung).

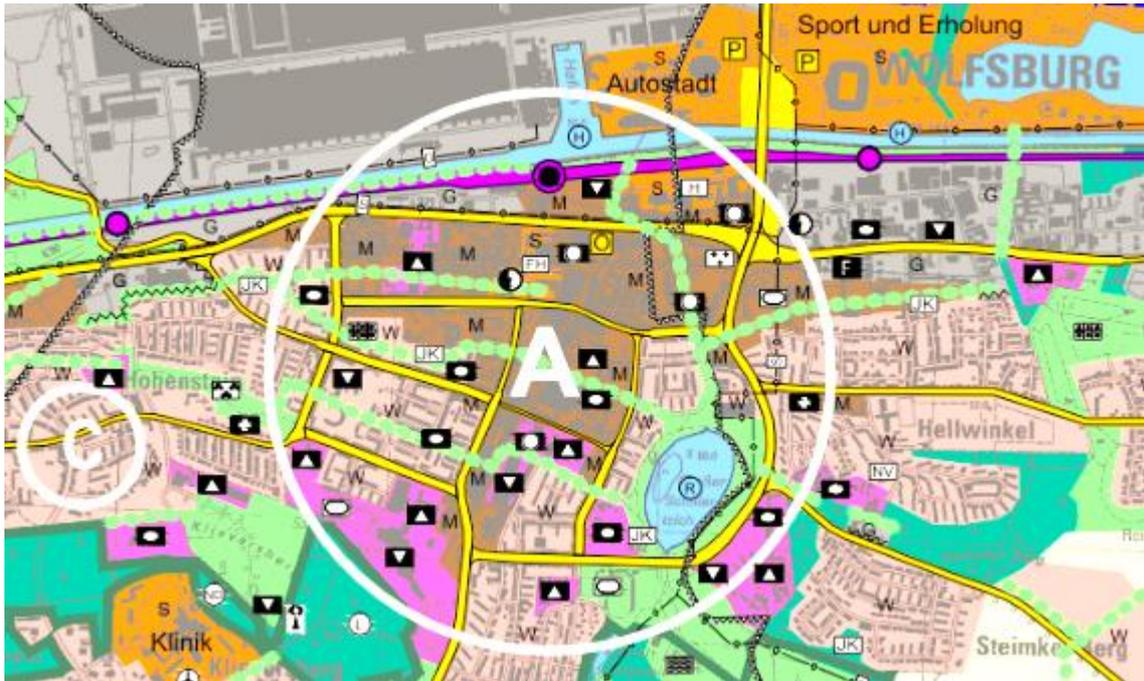
Tabelle 7 des Gutachtens: Einordnung und VKF-Empfehlung nach Warengruppen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Wolfsburg besitzt mit dem Flächennutzungsplan 2020plus einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) darstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten eines Kerngebietes (MK) gem. § 7 BauNVO ist aus dieser Darstellung abgeleitet. Der Bebauungsplan beachtet insofern die gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus (ohne Maßstab)

Die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans wird durch das Zentren-Symbol A überlagert. Das Symbol A stellt die höchste Stufe in der Hierarchisierung für die Ausstattung der Stadt mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dar. Im Kraftfeld dieses Zentrums ist bei der verbindlichen Bauleitplanung eine mit der Zentren-Kategorie und der Bauflächendarstellung korrespondierende Art der Nutzung festzusetzen. Diese Forderung ist mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK), das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient, berücksichtigt.

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1999 ordnet den Planbereich den besonders belasteten Wirkungsräumen innerhalb des Wolfsburger Stadtgebietes zu. Die Schillerstraße und die Goethestraße/ Pestalozziallee werden hier als belastender Einfluss besonders hervorgehoben.

Wichtige Bereiche für die Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Boden, Oberflächenwasser, Grundwasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft) finden sich

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

weder im Plangebiet noch in seinem direkten Umfeld. Ebenso wenig sind ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte sowie Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht erfüllen würden, vorhanden.

Besondere Entwicklungsziele und -maßnahmen werden nicht getroffen.

Weitere (Landschafts-)Planungen liegen – mit Ausnahme der in der Masterplanung vorgesehenen und im Zuge des Porschestraße-Umbaus bereits verwirklichten Platanenallee – für das Plangebiet nicht vor.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt aktuell der Bebauungsplan „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 17.03.1986. Der Bebauungsplan wird im Zuge der Planaufstellung für den betreffenden Teilbereich aufgehoben.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Masterplanung Porschestraße

Für die Porschestraße wurde 2004 die „Masterplanung Porschestraße“ verabschiedet, die die Grundlage für die aktuelle Gestaltung des Fußgängerbereichs mit Stadtparkett aus Naturstein, der Fortsetzung der Platanenallee im mittleren Bereich der Straße, zusätzlichen Spiel- und Verweilmöglichkeiten und Lichtinszenierungen bildete. Die Masterplanung wird im Zusammenhang mit der „Masterplanung Nordhoffachse“ und den aktuell angestrebten Vorhaben evaluiert und neu aufgestellt. Ziel ist es, für die Porschestraße eine in Reflektion zur „Masterplanung Nordhoffachse“ und „Nordkopfplanung“ zukunftsfähige Perspektive zu entwickeln. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung „BraWo-Arkaden“ wird dort mit einbezogen werden.

Gestaltungssatzungen

Für die Porschestraße gelten die Gestaltungssatzungen „Private Webeanlagen“ (a) und „Private Möblierung“ (b), rechtskräftig jeweils seit dem 27.05.2008. Die Satzungen regeln die Ausgestaltung von Werbeanlagen (a) und von privaten Möblierungen (b). Beide Satzungen gelten unabhängig von diesem Bebauungsplan und sind bei entsprechenden Maßnahmen anzuwenden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die geordnete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet besitzt die Stadt Wolfsburg ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zuletzt mit Beschluss des Rates der Stadt vom 29.06.2023 fortgeschrieben⁴⁾ wurde.

Der Plangeltungsbereich ist danach Teil des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg“. Innerhalb der weitergehenden Gliederung des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg“ in „Hauptlagen“ und „Nebenlagen“, liegt der Plangeltungsbereich zusätzlich vollständig in der „Hauptlage“. Gemäß den lagespezifischen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts handelt es sich hier um den „Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (groß- und kleinflächig)“.

Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK), das u.a. der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Handelsbetrieben dient, berücksichtigt insofern die Zielsetzungen des

⁴⁾ Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Wolfsburg, Leipzig, 15.05.2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums von Wolfsburg für die Gesamtstadt und den oberzentralen Verflechtungsraum wird damit vollständig Rechnung getragen.

3.6 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs besteht mit der „Wohnsiedlung Stadtmitte“, bekannt als „Die Höfe“, eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG. Die betroffenen Gebäude sind zugleich Einzeldenkmal (Baudenkmal) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG.

Ein weiteres Einzeldenkmal besteht auf der Ostseite der Porschestraße mit dem Gebäude 47a, dem „Piazza Gebäude“.



Ausschnitt Denkmalatlas/ denkmal.viewer Niedersachsen

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept „BraWo-Arkaden“

Das Quartier befindet sich im mittleren Abschnitt der Porschestraße an exponierter Lage gegenüber dem Marktplatz und dem Rathaus der Stadt. Geplant ist, den bestehenden Einzelhandelnutzungen neue, moderne Räume zu schaffen und das Raumangebot für die Gastronomie, Praxen, Büros und dem Wohnen zu erweitern. Das Parkplatzangebot des Parkhauses „Schillerstraße“ wird durch Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage ersetzt und durch ein erweitertes Angebot für andere Verkehrsmittel ebenerdig als „Mobilitätspunkt“ („Mobility-Hub“) ausgebildet.

Mit der Neubebauung ist es möglich, im Verlauf der Porschestraße einen einheitlichen modernen Gebäudekomplex zu schaffen, der die bisherigen unterschiedlichen baulichen Strukturen zusammenfasst, dem Einzelhandel bessere Rahmenbedingungen ermöglicht und die Bedeutung der Porschestraße als zentrale Einkaufsmeile stärker herausbildet.

Mit bis zu sieben Geschossen entlang der Porschestraße und bis zu sechs Geschossen an der Goethestraße erhält das Quartier ein großstädtisches Erscheinungsbild. Der zentrale Innenstadtbereich mit Markt, Rathaus, Alvar-Alto-Kulturhaus und Kunstmuseum wird entsprechend seiner Bedeutung auf der Nordwestseite angemessen gefasst.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Für die Nutzungen ist eine horizontale Schichtung vorgesehen. Während die Erdgeschosebene zentrentypischen Handels- und Gastronomienutzungen vorbehalten sind, mischen sich im ersten Obergeschoss Handels, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen. Im zweiten und dritten Obergeschoss dominieren Büroflächen. Die oberen Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Mit dieser Nutzung-Schichtung trägt die Planung sowohl den veränderten Entwicklungen im Innenstadt-Einzelhandel wie auch den Konzepten zur Förderung einer lebendigen Innenstadt auch nach Geschäftsschluss Rechnung (Wohnen in der Innenstadt).

Die im Masterplan Porschestraße 2004 formulierte Idee der einheitlichen Vordächer greift der Entwurf auf, versetzt diese aber maßstabsgerecht für das neue Gebäudeensemble auf die 2. Geschossebene. Als Identifikationsmerkmal des Quartiers führt das Vordach von der Schillerstraße in einer fließenden Bewegung um den Gebäudeblock herum, wo es innerhalb der Porschestraße die Funktion einer Dachterrasse erhält.

Das Vorhaben beinhaltet auch eine Neuinterpretation des an dieser Stelle in der Porschestraße gelegenen Gebäudeanbaus. Gemäß der Masterplanung Porschestraße aus dem Jahr 2004 soll der die Fußgängerzone aktuell eher schließende Gebäudekörper durch einen ellipsenförmigen, verglasten Baukörper mit geringerer Grundfläche ersetzt werden. Die bislang bestehende asymmetrische Verengung des südlichen Eingangsbereichs in die mittlere Porschestraße wird damit nicht nur aufgeweitet, es werden auch die fußläufigen Sichtbeziehungen verbessert. Der bisherige schmale Durchgang wird breiter und höher, so dass eine gute natürliche Belichtung gegeben ist. Mit geplanten drei Vollgeschossen auf kleinerer Grundfläche entsteht hier ein turmartiger Solitär, der nur noch über die schmale Dach-Silhouette mit dem Quartiersblock verbunden ist. Hiermit löst sich die Planung vom ursprünglichen Fußgängerzonen-Konzept, das mit Hilfe der ein- bis zweigeschossigen, pavillonartigen An- und Einbauten die Porschestraße kleinteilig gliedert.



Visualisierung: Fassade zur Porschestraße mit Blick nach Süden
(STRUCTURELAB Architekten)



Visualisierung: Wohnen in den oberen Geschossen/ Begrünte Hofsituation oberhalb des 2. Geschosses
(STRUCTURELAB Architekten)

4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Quartiersbereich Porschestraße/ Ecke Goethestraße neu zu formulieren. Aktuell gilt hier der in den 80er entwickelte Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“, der nicht mehr die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen der Stadt und der Grundstückseigentümerin abbildet. Aus Anlass der Überlegungen der Eigentümerin zur Umsetzung des Projektes „BraWo-Arkaden“, stellt die Stadt daher für dieses Quartier einen neuen Bebauungsplan auf.

Das Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle wird zum Anlass genommen, den bisher geltenden Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ zur Rechtheindeutigkeit für den Bereich des neuen Bebauungsplans aufzuheben (Teilaufhebung).

Der Schutz der Bevölkerung vor Lärm und artenschutzrechtliche Erfordernisse sind durch entsprechende Fachuntersuchungen betrachtet und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die ihren Niederschlag im Umweltbericht innerhalb der Begründung gefunden hat.

Die Planung berücksichtigt die umweltschützenden Grundsätze des Baugesetzbuchs gemäß § 1a Abs. 2, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Belange des Klimaschutzes werden u.a. durch die Festsetzung einer Dachbegrünung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wirkt sich auf die Umsetzungsstrategie „Gender Mainstreaming“ in gleicher Weise auf die Belange aller Bevölkerungsgruppen hinsichtlich der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt aus. Eine Beteiligung der Bevölkerung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

zum Bebauungsplan ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens, das im Normalverfahren mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) durchgeführt wird, gegeben.

4.3 Planungsalternativen

Die seitens der Grundstückseigentümer vorgesehene Projekt „BraWo-Arkaden“ mit der Neuformulierung der Gebäudehöhen und Raumkanten und insbesondere die Umgestaltung des Gebäudevorbaus in der Porschestraße stehen nicht im Einklang mit den gelten Bebauungsplanfestsetzungen, so dass keine Alternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans bestehen.

Eine Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet ist unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht möglich, da es für diesen Bereich, der sowohl für die Versorgung der Stadt, wie auch für das Stadtbild von zentraler Bedeutung ist, zwingend notwendig ist, Kriterien für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Als Teil des es zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg und zudem des „Zentralen Versorgungskerns“ (RROP) der Stadt Wolfsburg und entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2020 (gemischte Baufläche (M) mit Zentren-Symbol A) setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Die Festsetzung trägt damit zusätzlich sowohl der bisherigen, wie auch der künftig für das Gebiet geplanten Nutzungsmischung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, der Gastronomie, Büronutzungen und Praxen sowie dem Wohnen Rechnung.

- Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Gemäß der Lage des Gebietes an bzw. innerhalb der als Fußgängerzone ausgebildeten Haupteinkaufsmeile der Stadt, wird geregelt, dass die unteren Gebäudezonen der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorbehalten sind. Das Wohnen, das zum Erhalt einer lebendigen Stadtmitte notwendig ist, wird auf die oberen Geschosse beschränkt. Entsprechende Regelungen bestehen auch innerhalb der anderen für die Porschestraße geltenden Bebauungspläne.

- Mindest-Wohnungsanteil gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele zum Erhalt und der Entwicklung einer lebendigen Innenstadt auch nach Geschäftsschluss, wird eine Regelung aufgenommen, einen Mindestanteil der Geschossfläche dem Wohnen vorzuhalten.

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

In Korrespondenz mit der horizontalen Nutzungsschichtung in Bezug auf das Wohnen, werden Einzelhandelsbetriebe ausschließlich auf die Erdgeschosszone und das 1. Obergeschoss begrenzt. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die aktuell

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

vorhandenen Verkaufsflächen nicht wesentlich zu verändern. Die Belange der Raumordnung hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels werden damit gestützt.

- Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Die in Kerngebieten (MK) zunächst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie Sexkinos, Peep-Shows, AutomatenSpielhallen, reine Wettvermittlungsstellen (Wettbüros u. ä.) usw. schaffen ein nicht nur im visuellen Sinne negatives Bild im Stadtraum. Mit der Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten ist vielfach eine Sogwirkung in Bezug auf ähnliche Nutzungen verbunden (Trading-Down-Effekt). Dem gegenüber stehen die Porschestraße und ihre angrenzenden Bereiche als städtebaulicher und wirtschaftlicher Kristallisationspunkt der Stadt, in dem die Nachfrage nach gehobenen und hochwertigen Gütern und Leistungen durch vielfältige Angebote bedient wird. Um den Status Quo der Porschestraße als Kernstück des aktiven kulturellen, gesellschaftlichen und des geschäftlichen Lebens zu erhalten und um die Entwicklungsvorstellungen für die Porschestraße nicht zu gefährden, werden die beschriebenen Unterarten von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, ausgeschlossen.

Die einschränkenden Festsetzungen zu Vergnügungsstätten mit Erotik-Bezug bestehen bereits im bisher geltenden Bebauungsplan und gelten auch für die umliegenden Bereiche der Porschestraße.

- Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Um die Zielverkehre wie bisher auf Kunden des Einzelhandels, Beschäftigte und Mitarbeitende sowie die im Gebiet wohnende Bevölkerung zu begrenzen, werden Tankstellen generell ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ), über die Höhe der baulichen Anlagen sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Abgeleitet aus der Bestandssituation sowie der innerstädtischen Lage und herausragenden Bedeutung des Gebietes für die zentrale städtische Infrastruktur wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Der gewählte Wert entspricht der bislang im Bebauungsplan „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ für das Gebiet geltenden GRZ.

b) Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurfskonzept „BraWo-Arkaden“ ab, das in enger Abstimmung zwischen der Eigentümergesellschaft und der Stadt entwickelt wurde. Bezogen auf die vorliegende Planungsebene, als (verbindlicher) Bauleitplan besteht innerhalb der getroffenen Festsetzungen allerdings noch ein gewisser Spielraum für die konkrete Realisierungsebene, der sich vorwiegend auf den Dezimeterbereich begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wird als konkret nachvollziehbares Kriterium das Normalhöhennull (NHN) gewählt. Dabei beträgt die mittlere Geländehöhe des Plangebietes rd. 63 m über NHN. Zur Orientierung der Höhenangaben ist ein entsprechender Höhenpunkt im Verlauf der Porschestraße auf dem Plan verzeichnet.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden im Regelfall auf das zulässige Maximalmaß begrenzt, da aufgrund der zentralen Lage des Gebietes davon ausgegangen werden kann, dass dieses Maß auch ausgenutzt wird. Die Festsetzung von Mindesthöhen zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen im Verlauf der Porschestraße ist – mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Bereiche – nicht notwendig.

- Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

Zur bauplanungsrechtlichen Durchsetzung der städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Regelungen der NBauO zu Grenzabständen, die zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Porschestraße 58 und Schillerstraße 40 bzw. den mittelbar angrenzenden Grundstücke Kaufhofpassage 1,3 und 5 Bedeutung besitzen, werden für die dort gelegenen Bereiche zusätzlich zu den Maximalhöhen auch Mindesthöhen bestimmt (siehe auch „Baulinien“).

c) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Gemäß der hohen Bedeutung des Gebietes als Teil des Zentralen Versorgungskerns der Stadt und der allgemeinen Nachverdichtungsabsichten die die Stadt für das Stadtzentrum vorsieht, wird eine über den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO (GFZ von 3,0) hinausgehende Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,4 ermöglicht. Dabei spielt auch eine Rolle, dass ein Teil der privaten Grundstücksfläche als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, die nicht in die Ermittlung der GFZ einbezogen wird.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

a) Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Bezogen auf die besonderen städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens „BraWo-Arkaden“ im Verlauf der Fußgängerzone der Stadt mit den umliegenden Bereichen Goethestraße und Porschestraße werden auch Über- und Unterbauungen der öffentlichen Verkehrsflächen durch Kerngebietsnutzungen geregelt.

- Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Die bei der historischen Blockrandbebauung auf der Westseite der Porschestraße vorhandene Bauflucht wurde bereits im Rahmen der „Masterplanung Porschestraße“ zum Anlass genommen, auch bei künftigen Entwicklungen diese Raumkante beizubehalten bzw. künftige Entwicklungen hierauf abzustimmen. Die Raumkante stellt sich dabei differenziert dar. So besteht eine „historische“ Raumkante, die durch die lineare, geschlossene Anordnung der zumeist 4-geschossigen Gebäuden aus den 50er Jahren gebildet wird. Diese Raumkante ist allerdings nur noch oberhalb des 1. Obergeschosses ablesbar. Die zweite Raumkante wird durch 1- bis 2-geschossige An- und Vorbauten gebildet, die im Zuge der Einrichtung der heutigen Fußgängerzone entstanden. Hiermit wurde die ursprünglich als Hauptverkehrsstraße vorgesehene Porschestraße räumlich verengt. Diese zweite, fußläufig wahrnehmbare Raumkante greift der Bebauungsplan auf und sichert diese durch die Festsetzung einer Baulinie.

Aufbauend auf das städtebaulich abgestimmte Konzept zur Neuinterpretation des aktuell noch bestehenden Gebäudebaus innerhalb der Porschestraße zugunsten eines ellipsenförmigen, verglasten Gebäudeturms (siehe Pkt. 4.1 der Begründung), wird die Baulinie im südlichen Verlauf der Porschestraße der abgestimmten

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Kontur des Gebäudes entsprechend formuliert. Analog hierzu wird die ellipsenförmige Grundrisskontur des geplanten Gebäudeturms ebenfalls bindend über eine Baulinie gesichert. Die Entwurfsplanungen „BraWo-Arkaden“ wurden auf ihre Realisierbarkeit überprüft, so dass die im Bebauungsplan exakt festgesetzte Baufläche für den ellipsenförmigen Turm auch umsetzbar ist.

Zur baurechtlichen Durchsetzung der Nachverdichtungsziele der Stadt für das Quartier, werden die Übergänge/Grenzen der Baugebiete zur Nachbarbebauung ergänzend zur geschlossenen Bauweise (g) und den festgesetzten Mindestgebäudehöhen über eine Baulinie gesichert.

- Baulinie für Gebäudebrücke gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Der aktuell im Privateigentum gelegene Anbau innerhalb der Porschestraße soll zugunsten eines ellipsenförmigen Einbaus zurückgebaut werden. Die Flächen zwischen dem künftigen Einbau und der Porschestraßenbebauung sollen der Stadt übertragen und gemäß der übrigen Pflasterung der Fußgängerzone einheitlich gestaltet werden. Die Flächen werden entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich festgesetzt.

Um die geplante Gebäudebrücke zwischen dem gläsernen Turm und der Quartiersbebauung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan innerhalb des Fußgängerbereichs eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die gemäß dem Vorhabenkonzept rein auf die Anlage der Gebäudebrücke auf Höhe des dritten Geschosses (2. OG) beschränkt wird. Entsprechend der städtebaulichen Abstimmungen und Entscheidungen werden ihre Außenmaße verbindlich über eine Baulinie gesichert.

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die auf der Westseite der Porschestraße in den Obergeschossen der Altbebauung ablesbare historische Bauflucht greift der Bebauungsplan durch eine Baugrenze auf. Das Mittel der Baugrenze erlaubt es, die Fassadenabwicklung im Verlauf der Porschestraße vertikal durch Gebäuderücksprünge zu gliedern und diese Räume mit Balkonen auszustatten. Neben einer attraktiven Aufwertung der in den Obergeschossen geplanten Wohnungen, berücksichtigt dieses Mittel auch die Ziele der Stadt zur Förderung einer lebendigen Innenstadt nach Geschäftsschluss.

Für die weiteren Blockränder im Verlauf der Goethestraße und der Schillerstraße ist in den Obergeschossen eine analoge Fassadengliederung und Nutzung vorgesehen, so dass der Quartiersrand ebenfalls über eine Baugrenze beschrieben wird. Davon unabhängig legt die begrenzte Grundstücksfläche in dieser zentralen Lage nahe, dass zumindest innerhalb der unteren Geschossebenen, die nicht durch Wohnungen genutzt werden dürfen, die zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche zumindest straßenseitig vollständig baulich ausgenutzt wird, so dass sich das städtebauliche Mittel einer Baulinie zur Sicherung der Baufluchten erübrigt.

Zur Bereitstellung ausreichend großer Verkaufs- und Gewerbeflächen auf der einen Seite und der Wahrung von Freiräumen zur Durchlüftung im Quartierinneren auf der anderen Seite, ist der rückwärtige Hofbereich von Hauptanlagen freizuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier entsprechend begrenzt. Maßstab für die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Verlauf der Schillerstraße bildet dabei in etwa die durch das Denkmalensemble formulierte rückwärtige Kante.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

- Baugrenze ausschließlich für unterirdische Anlagen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Zur Versorgung/ Belieferung des gläsernen Turms in der Porschestraße ist eine Unterbauung des Turms mit Nebenräumen sowie eine unterirdische Anbindung in die Quartiersbebauung erforderlich. In Analogie zur festgesetzten Gebäudebrücke wird daher an dieser Stelle auch eine Unterbauung des öffentlichen Fußgängerbereichs mit Kerngebietsnutzungen zugelassen. Da die Unterbauung der Fußgängerzone städtebaulich nicht in Erscheinung tritt, ist zur Regelung der Unterbaubarkeit das Mittel der Baugrenze ausreichend.

- Vordächer in öffentlichen Verkehrsflächen

Die vorgesehene Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den für das Quartier einheitlich geplanten Vordächern ist über eine textliche Festsetzung sichergestellt.

b) Bauweise gem. 22 BauNVO

Die äußeren Blockrandstrukturen des Quartiers zeichnen sich im Bestand und innerhalb der Regelungen des bislang geltenden Bebauungsplans durch eine geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO aus. Diese Geschlossenheit wird im Bebauungsplan folgerichtig aufgegriffen und bestätigt.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die erforderlichen Einstellplätze für Beschäftigte, Kunden und Bewohner des Quartiers sind durch Flächen und Garagen im Zuge der Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Stellplatznachweis für das Quartier soll vorwiegend über Flächen innerhalb der neu geplanten Tiefgarage erfolgen, die Raum für rd. 250 Kfz-Stellplätze bieten soll (siehe auch 5.2.1 Verkehrsanlagen/Mobilitätskonzept).

- Umgrenzung von Flächen Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Die geplante Tiefgarage wird bezogen auf den erforderlichen Bedarf an Einstellplätzen über den eigentlichen Gebäudegrundriss und über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche herausragen bzw. auch unterhalb des Innenhofes verlaufen, der als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt ist. Um die Anlage der Tiefgarage auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksteile bzw. der „privaten Verkehrsfläche“ bauplanungsrechtlich zu gewährleisten bzw. im Bereich der „privaten Verkehrsfläche“ als zulässige Anlage für den ruhenden Verkehr klarzustellen, erlaubt der Bebauungsplan hier eine Unterbaubarkeit zugunsten einer Tiefgarage.

Die Grenze der möglichen Unterbaubarkeit der „privaten Verkehrsfläche“ in Richtung Westen, beachtet mögliche Erfordernisse von Ver- und Entsorgungsträgern, in Verlängerung des Meckauer Weges Kabel und Leitungen durch das Gebiet zu führen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsanlagen

a) Allgemeine verkehrliche Belange

Kraftfahrzeugverkehr

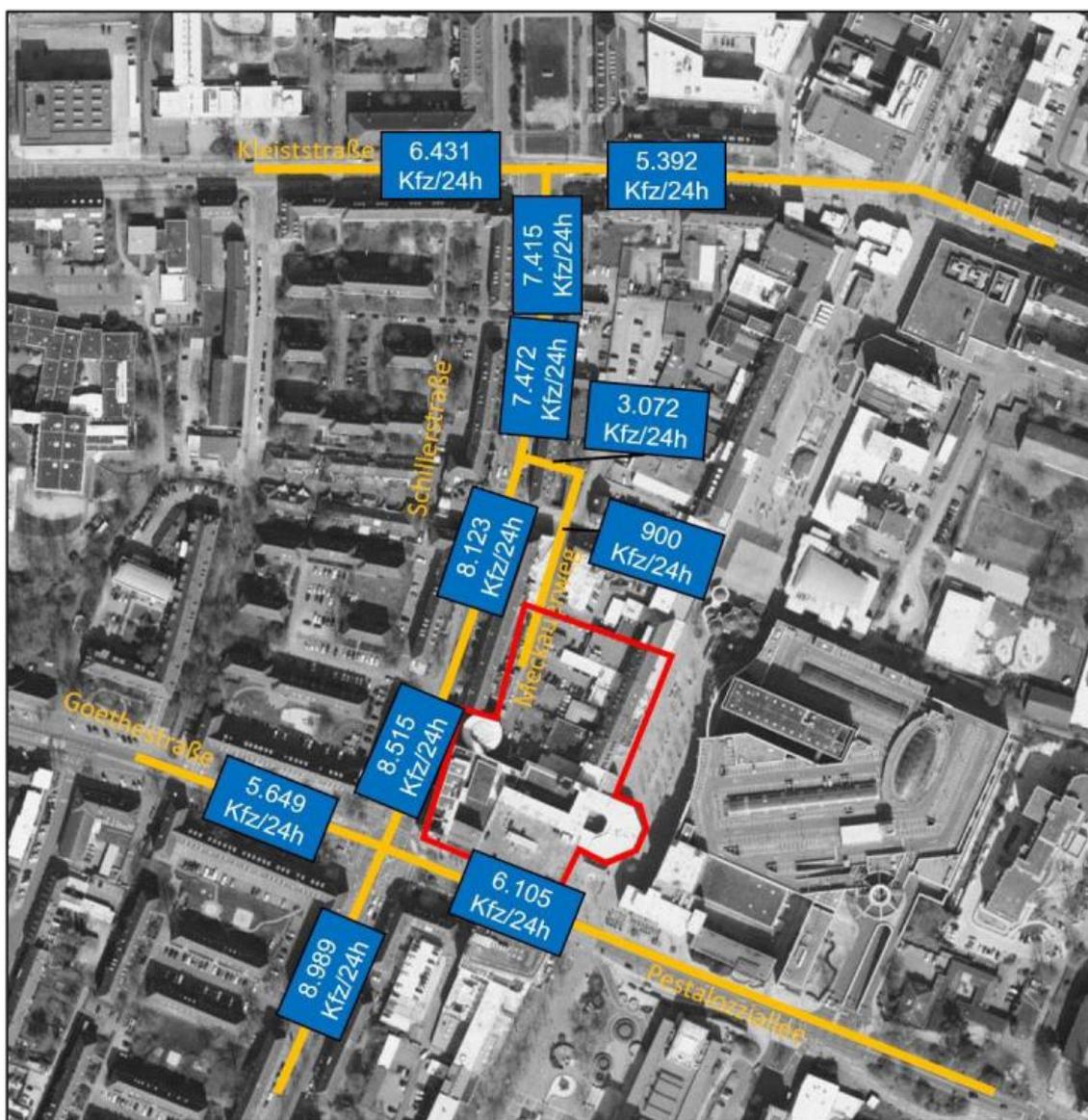
Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Straßen liegt eine Verkehrsuntersuchung⁵⁾ vor. Dabei wurden die betroffenen Straßenknotenpunkte

⁵⁾ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Verkehrsgutachten Endbericht, BraWo Arkaden –

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

einer Leistungsfähigkeitsberechnung unterzogen, um zu klären, ob diese auch nach der Planumsetzung ausreichende Verkehrsqualitäten für den Kraftfahrzeugverkehr gewährleisten können.

Maßstab für die Bewertung der Qualitätsstufen des Verkehrsverlaufs (QSV) gibt das „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015“ (HBS), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV). Das technische Regelwerk bestimmt Qualitätsstufenskalen, die von A bis F reichen. Eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) ist bis zur Stufe D gewährleistet; mit Erreichen der Stufe F ist eine ausreichende Verkehrsqualität nicht mehr gegeben.



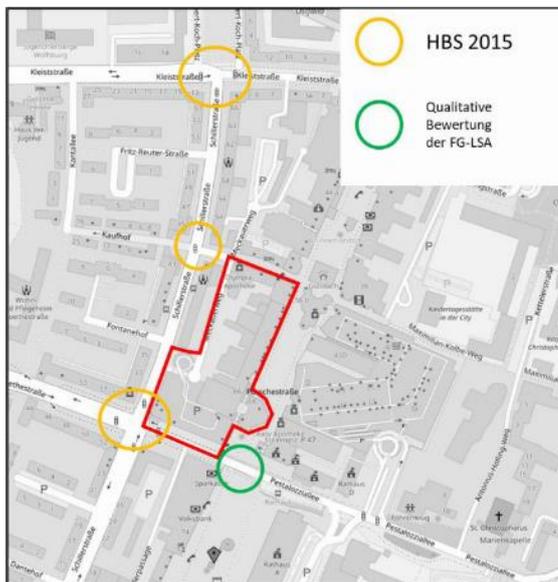
Verkehrsgutachten, Wiedergabe Bild 3: Übersichtsplan Verkehrszählungen (Quelle Kartengrundlage: google maps) – 26.02.2022)

Mixed-Use Development in Wolfsburg, Wesseling, im August 2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine Bestandserhebung (Verkehrsmengenzählung) der aktuellen Verkehrssituation im Bereich der umliegenden Straßenkreuzungspunkte sowie im Einfahrtsbereich des Parkhauses Schillerstraße, der auch künftig die Einfahrt in das Quartier bilden soll. Mit diesen Zählergebnissen wurde anhand des vorgenannten Handbuches eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Wegen der Nähe des Fußgängerüberweges in der Pestalozziallee/ Goethestraße wurde auch ein möglicher Einfluss der Fußgänger-Lichtsignalanlage (FG-LSA) auf den Knotenpunkt Schillerstraße/Goethestraße mit betrachtet.

Im Gesamtergebnis ermittelt sich für den Knotenpunkt Schillerstraße/Goethestraße die Qualitätsstufe D, also eine ausreichende Qualität. Maßgeblich für die Qualität D am Kreuzungspunkt ist der Linksabbiegestrom von der südlichen Schillerstraße in die Goethestraße mit der in diese Richtung gewählten Grünzeiten. Alle übrigen Fahrströme an diesem Kreuzungspunkt befinden sich zwischen QSV A und C. Für die Knotenpunkte Schillerstraße/Meckauer Weg/Kaufhofpassage und Schillerstraße/Kleiststraße ermittelt die Untersuchung QSV von jeweils B.

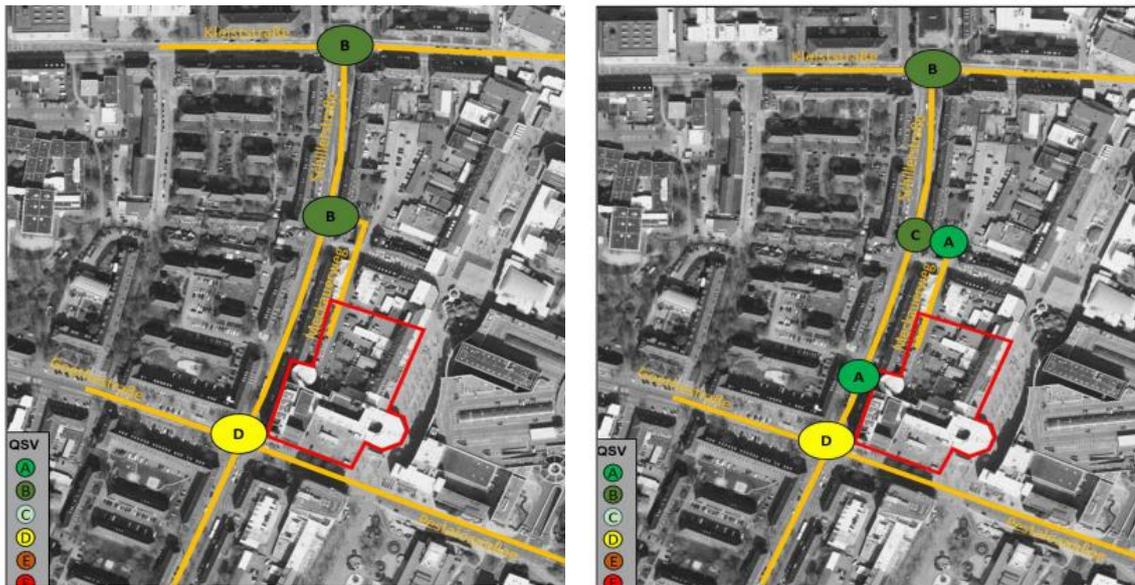


Verkehrsgutachten, verkleinerte Wiedergabe Bild 4: Übersichtsplan Leistungsfähigkeitsbewertung (Quelle Kartengrundlage: OpenStreetMap – 26.02.2022)

Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungsänderungen des Quartiers prognostiziert die Verkehrsuntersuchung innerhalb eines Worst-Case-Szenarios einen effektiven Neuverkehr von 1.342 Kfz-Verkehre pro Tag. Die jeweils höchste stündliche zusätzliche Verkehrsbelastung würde sich auf 88 Kfz-Fahrten/h vormittags zwischen 11:00 und 12:00 Uhr sowie nachmittags mit 99 Kfz-Fahrten/h zwischen 18:00 – 19:00 Uhr ergeben. Im Sinne einer weiteren Abschätzung auf der „sicheren Seite“ hat die Untersuchung den Maximalwert von 99 Kfz-Fahrten/h auf die im Bestand (siehe Abbildung Bild 3) ermittelten Werte der nachmittäglichen Spitzenstunden für die jeweiligen Knotenpunkte addiert.

Im Ergebnis ermittelt die Untersuchung für die Knotenpunkte Schillerstraße/Goethestraße und Schillerstraße/Meckauer Weg/Kaufhofpassage keine Veränderungen innerhalb der QSV. Für den Knotenpunkt Schillerstraße/Kleiststraße ist dagegen von einer leichten Absenkung der QSV von B auf C auszugehen. Auch wenn damit die Wartezeiten für die betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar werden, tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich Rückstau ein. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist weiterhin gegeben.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte



Verkehrsgutachten, verkleinerte Wiedergabe Bild 8 und Bild 16: maßgebende QSV der Knotenpunkte im Bestand (links) und in der Prognose (rechts)

Hinsichtlich der konkreten Planungen „BraWo-Arkaden“ geht die Untersuchung davon aus, dass die geplante Hofsituation mit Anlieferbereich zu einer Verbesserung der Wirtschafts-, Liefer- und Logistikverkehre gegenüber der aktuellen Situation führen wird. *„Diesen besonderen Verkehren wird eine bedarfsgerechte Fläche abseits des übergeordneten Straßennetzes auf privatem Grundstück zur Verfügung gestellt. Die Konzeption ist aus verkehrsplanerischer Sicht als positiv bzw. als eine deutliche Verbesserung zu bewerten.“⁶⁾*

Da sowohl das aktuell vorhandene Parkhaus Schillerstraße sowie die als Ersatz geplante Tiefgarage eine Zufahrt unmittelbar an einer übergeordneten Verkehrsachse mit hohem Verkehrsaufkommen, diversen Linien des ÖPNV sowie vorhandenem Rad- und Fußverkehr liegt, hat die Verkehrsuntersuchung auch diese Situation betrachtet. Im Ergebnis gibt die Untersuchung den Hinweis, dass bei der Festlegung der Schrankenanlage der Tiefgarage eine Rückstaulänge von 30 Metern (5 Pkw) zum öffentlichem Straßenland freigehalten werden sollte, um negative Auswirkungen auf das öffentliche Straßenland zu verhindern. Diese Forderung ist in den aktuellen Planungen „BraWo-Arkaden“ berücksichtigt und wird im Rahmen der Baugenehmigung gesichert.

Mobilitätskonzept – BraWo Arkaden Mixed-Use Development in Wolfsburg

Mit Blick auf die Lage und Funktion des Quartiersneubaus im Zentrum der Stadt Wolfsburg wurde ein Mobilitätskonzept⁷⁾ erarbeitet mit dem Ziel, frühzeitig auf die Verkehrsmittelwahl der zukünftigen Nutzer Einfluss zu nehmen, um den Anteil der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf das Minimum reduzieren. Hiermit sollen sowohl der Umweltverbund (Öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr und zu Fuß Gehender Verkehr) gestärkt wie auch verschiedene Ziele der Stadt zugunsten des Klima- und Umweltschutzes (bspw. Schadstoffreduktion) umgesetzt werden.

⁶⁾ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Verkehrsgutachten Endbericht, BraWo Arkaden – Mixed-Use Development in Wolfsburg, S. 15, Wesseling, im August 2023

⁷⁾ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Mobilitätskonzept Endbericht, BraWo Arkaden – Mixed-Use Development in Wolfsburg, Wesseling, im Juni 2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Die frühzeitige Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Quartiersneubauplanung bietet dabei eine besonders gute Möglichkeit, die vorgenannten Ziele umzusetzen, da Nutzer erfahrungsgemäß am einfachsten beeinflusst werden können, wenn es sich um ein neues Objekt handelt. Um alternative Verkehrsmittel zum privaten Pkw kennenzulernen und diese dann auch bei positiver Erfahrung langfristig zu nutzen, bietet sich insbesondere die Neuorientierungsphase an.

In der Bewertung des Bestandes kommt das Mobilitätskonzept zu dem Ergebnis, dass die ÖPNV-Erschließung des Quartiers aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der unmittelbar anliegenden Haltestellen und der hier verkehrenden verschiedenen Linien sowie zusätzlich der Umsteigemöglichkeit am Wolfsburger Hauptbahnhof als sehr gut einzustufen ist. Es besteht zudem eine dichte Taktung des ÖPNV-Angebots mit wettergeschützten Wartemöglichkeiten. Die Gehwegbreiten sowie die attraktive Fußgängerzone bieten Fußgängern genug Platz. Die Radverkehrsanlagen auf der Kleiststraße und auf der Pestalozziallee sind als gut zu bewerten.

Durch Auswertung des Parkleitsystems wurde festgestellt, dass die anliegenden Parkhäuser/Parkplätze nicht vollständig ausgelastet sind. Das Konzept regt daher an, das Parkplatzangebot im öffentlichen Raum zu minimieren und auf diesen Pkw-Parkplätzen weitere Mobilitätsangebote (bspw. Bike- und Carsharing) anzubieten, den Stadtraum mit Konzepten wie z.B. „Außengastronomie auf Stellplätzen“ qualitativ aufzuwerten oder den Radfahrenden auf der Schillerstraße durchgehende Radinfrastruktur anzubieten. Es wird ein intensiver Ausbau von Bike- und Carsharing-Angeboten empfohlen, da diese in Wolfsburg nur in sehr geringer Zahl und an wenigen einzelnen Stationen vorhanden sind. Auch in der Ausarbeitung der Stadt Wolfsburg „Mobilitätsstrategie für die Stadt Wolfsburg“⁸⁾ wird auf eine Ausbaufähigkeit alternativer Verkehrsmittel hingewiesen.

- Konkret umzusetzende Maßnahmen durch die Projektentwicklung BraWo-Arkaden

Um das Mobilitätsverhalten bzw. die Verkehrsmittelwahl der Nutzer zu beeinflussen und organisieren zu können, ist es nach Aussagen des Konzeptes wichtig, Handlungsmaßnahmen frühzeitig umzusetzen und anzubieten. Aus verkehrsplanerischer Sicht empfiehlt das Konzept folgende, als realistisch umsetzbare Maßnahmenbausteine für das Vorhaben:

⁸⁾ „Eine Mobilitätsstrategie für Wolfsburg“ Grüner Faden: www.wolfsburg.de/leben/mobilitaetverkehr/gruenerfaden

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Maßnahme	Maßnahmenfeld	Wirkung	Zielgruppe	Akteur(e)
Einführung eines Jobtickets und Förderung eines Mobilitätsbudgets	ÖPNV	Förderung ÖPNV	Beschäftigte	Investor
Fahrradreparaturstation im Plangebiet und im öffentlichen Raum	Radverkehr	Förderung Radverkehr	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor und Stadt
Einrichtung E-Ladesäulen für Pkw und Rad im Plangebiet	E-Mobilität	Förderung E-Mobilität,	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor
Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements unter Berücksichtigung von zum Beispiel Fahrgemeinschaftstools, smart-mobility und Health-Angeboten	Betriebliches Mobilitätsmanagement	Förderung Umweltverbund als Ganzes, Erhöhung Gesundheit und Motivation der Mitarbeitenden	Beschäftigte	Investor
Carsharing/Bikesharing	Sharing-Dienste	Förderung Radverkehr, Reduzierung Stellplatzbedarf	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor
Realisierung einer anbieterneutralen Paketstation ggfs. In Ergänzung mit einem Mikrodepot	Mikromobilität	Reduzierung Liefer- und Abholverkehre, Erhöhung Verbund- und Mitnahmeeffekt	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit und Logistikbetriebe	Investor und Stadt
E-Scooter Station in den Freianlagen	Mikromobilität	Förderung alternativer Verkehrsmittel auf dem letzten	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	
Home-Office	Betriebliches Mobilitätsmanagement	Reduzierung Gesamtverkehrserzeugung	Beschäftigte	Investor
Digitale Anzeigetafeln (Wetter, ÖPNV, Kursangebote etc.) innerhalb der Gebäude	Gebäudeinfrastruktur & Betriebliches Mobilitätsmanagement	Förderung Umweltverbund	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor
Informationstafel für Mobilitätsangebote	Freianlagenplanung	Förderung Umweltverbund	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor
Einplanung von Duschmöglichkeiten und Umkleidekabinen	Gebäudeinfrastruktur	Förderung Radverkehr und zu Fuß Gehenden Verkehr	Beschäftigte	Investor
Durchlässigkeit des Plangebiets	Gebäudeplanung	Förderung des zu Fuß Gehenden Verkehrs	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor
Neugestaltung des rückwärtigen Bereichs im Rahmen des Planverfahrens	Freianlagenplanung	Erhöhung Aufenthaltsqualität und Förderung des Umweltverbundes	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Investor und Stadt
Planung einer durchgehenden und hochwertigen Nord-Süd Verbindung für den Radverkehr	Kommunale Verkehrsplanung	Förderung Radverkehr	Alle Nutzer sowie die Allgemeinheit	Stadt

Mobilitätskonzept, verkleinerte Wiedergabe der Tabelle 3: Übersichtstabelle Mobilitätsbausteine

- Fazit des Mobilitätskonzepts

Die aufgeführten Mobilitätsbausteine, die die konkrete Gebäude- und Freianlagenplanung sowie Organisation des Vorhabens „BraWo-Arkaden“ betreffen, werden verbindlich durch die Investoren- und Projektentwicklungsseite aufgenommen, so dass ihre Umsetzung gewährleistet ist. Die Maßnahmen werden auch den Nebeneffekt haben, dass nicht nur die Verkehre der BraWo-Arkaden im Sinne der Ziele der Stadt positiv beeinflusst werden, sondern auch die allgemeinen öffentlichen Angebote. Das Projekt trägt somit auch der allgemeinen Mobilitätswende bei und unterstützt die kommunalen Aufgaben und Ziele der Stadt.

- Stellplatzberechnung und Reduzierung der Stellplätze

Durch das Mobilitätskonzept, den daraus abgeleiteten Mobilitätsangeboten, der guten Einbindung in den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie dem dynamischen Parkraummanagement wird der Stellplatzbedarf im Quartier erheblich reduziert. Die Reduzierung des Stellplatzbedarfs ist wesentlicher Bestandteil der Reduktion des MIV. Die konkreten Eckpunkte der Stellplatzreduktion und der für das Quartier individuell be-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

stimmte Stellplatzbedarf werden im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Investorengesellschaft festgelegt und vertraglich gesichert. Die Investorengesellschaft wird sich in dem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Bestandteile des Mobilitätskonzepts umzusetzen.

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die das Kerngebiet (MK) erschließenden Straßenverkehrsflächen im Verlauf der Schillerstraße und der Goethestraße (etwa zur Hälfte) werden anteilig in den Planbereich einbezogen und gemäß ihrer Funktion und Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßen sind ausgebaut. Veränderungen an den Straßenkörpern sind nicht auszuschließen, insbesondere für notwendige, den heutigen Regularien entsprechende Anpassungen der an das Projekt angrenzenden bzw. einbezogenen öffentlichen Nebenanlagen aber auch Fahrbahnanteile, z.B. für wegfallende oder hinzukommende Fahrstreifen. Zudem ist die neue Zufahrt für Zielverkehre an die Schillerstraße anzuschließen.

An beiden Straßen befinden sich innerhalb der Straßenverkehrsflächen Rad- und Fußwege. Die Radwege im Planbereich sind Teil des „Regional bedeutsamen Wanderweges - Radfahren“ (2.4 (12) u. (13) RROP 2008 Beschreibende Darstellung), der Freizeitroute „Allerradweg“.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ öffentlicher Fußgängerbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der die Baugrundstücke erschließende Abschnitt der Fußgängerzone Porschestraße wird anteilig in den Planbereich einbezogen und gemäß seiner Ausprägung, Funktion und Widmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ festgesetzt.

In Höhe dieses Abschnitts besteht eines der Gebäude, die ab Ende der 70er Jahren als An- und Einbauten im vorherigen Fahrbahnraum der Porschestraße entstanden sind. Der Gebäudeanbau befindet sich in Privatbesitz und ist damit der Kerngebietsnutzung zugehörig. Im Zuge der Quartierplanung „BraWo-Arkaden“ wurde auch der aktuelle „Anbau“ neu als „Einbau“ formuliert. Dieser nun neu entstehende offene Zwischenraum soll städtisch werden. Insofern werden die absehbar nicht mehr für die private Bebauung notwendigen Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ bestimmt.

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der private Innenhof des Quartiers im Verlauf der Zufahrt von der Schillerstraße mit Bezug zum Meckauer Weg wird wegen seiner verkehrlichen Funktion für das Quartier als Zu- und Abfahrtbereich zur Tiefgarage, Anliefer- und öffentliche Ver- und Entsorgungsverkehre als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Zusätzlich sollen hierüber Durchquerungsmöglichkeiten für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr gesichert werden.

Da die Fläche auch für Stellplätze der Anlieger, insbesondere der Anlieger an der Schillerstraße, genutzt wird, sind diese auch weiterhin zulässig.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die im direkten Umfeld vorhandenen Bushaltestellen „Kaufhof“, „Piazza Italia“ und „Rathaus“. Die Haltestellen werden von Bussen der Kraftverkehrsgesellschaft Braunschweig (KVG) und der Wolfsburger Verkehrsbetriebe (WVG) bedient. Über das Busliniennetz bestehen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

sowohl Anbindungen in das Stadtgebiet und das Umland, wie auch zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und zum Bahnhof Wolfsburg.

e) Öffentliche Parkplatzflächen

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine öffentlichen Parkplatzflächen.

Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit werden weiterhin im verändert geplanten, privat betriebenen Parkhaus des Quartiers (Tiefgarage) bereitstehen.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in den einbezogenen öffentlichen Straßen gelegenen Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Regenwasser und Schmutzwasser gegeben. Die Anlage neuer öffentlicher Straßen sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Veränderungen der Hausanschlüsse sind privatrechtlich zwischen der Grundeigentümerin und den Ver- und Entsorgungsgesellschaften zu regeln. Zur Minimierung von Baumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Kostenreduzierung sollten allerdings nach Möglichkeit die vorhandenen Grundstücksanschlüsse genutzt werden.

Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Innerhalb des in die Porschestraße hineinragenden Kerngebietes (MK) (geplanter Solitär) befindet sich unterhalb der Geländeoberkante ein begehbare Fernwärmeschacht. Der Fernwärmeschacht ist textlich nachrichtlich auf dem Bebauungsplan vermerkt. Auf eine zeichnerische Darstellung der Anlage wurde wegen der Kleinräumigkeit des Maßstabes des Bebauungsplans verzichtet. Der Schacht ist ohnehin eigentumsrechtlich gesichert.

Allgemein

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 (M) u. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten (siehe auch textliche Festsetzung Ziff. 9).

Strom, Trinkwasser und Fernwärme

Die Versorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser und Fernwärme befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wolfsburg AG und werden von der LSW Netz GmbH (LSW Netz) betrieben.

Diese Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen sind die "*LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf*" zu beachten.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das in den Straßenräumen gelegene Kanalnetz der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) abgeführt. Zur Aufbereitung des anfallenden Schmutzwassers verfügen die Kläranlagen der WEB über ausreichende Kapazitäten.

Für die Ableitung des Regenwassers besitzen die Grundstücke Anschlüsse an den Regenwasserkanal der WEB. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser vor einer Ableitung vorrangig auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen ist. So kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, bspw. zur Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, genutzt werden.

Zum konkreten Anlagenbestand der WEB und erforderlicher Sicherungs- und Rückbaumaßnahmen siehe Punkt 5.10 der Begründung.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Regenwasser) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Verminderung der Auswirkungen bei Starkregenereignissen setzt der Bebauungsplan für das Vorhaben „BraWo-Arkaden“ zwingend Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf den Dachflächen fest.

Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallentsorgung und Sammlung von Wertstoffen wird durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) durchgeführt. Wie bisher sieht auch das neue Quartierskonzept vor, dass die Fahrzeuge der WAS den Innenhof des Quartiers von der Schillerstraße aus anfahren können. Die dort bereitzustellenden Abfallbehälter und Wertstoffe können dort geleert bzw. abgeholt werden. Die Abfahrt der Fahrzeuge ist weiterhin in Richtung Norden über den Meckauer Weg vorgesehen und möglich.

Zu den konkret zu beachtenden Anforderungen siehe ergänzend Punkt 5.10 der Begründung.

5.3 Natur und Landschaft/ Grünordnung

5.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Stadtbereich und ist nahezu vollständig mit Gebäuden, Verkehrs- und Nebenanlagen versiegelt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und im Hofinneren auf den privaten Grundstücken finden sich Einzelbäume.

Auswertung von Planwerken

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Objekte oder Gebiete und Objekte, die die Ausweisung zu einem Schutzgebiet erfüllen, bestehen im Plangebiet ebenso wenig wie Lebensraumtypen nach Anhang I der EU FFH-Richtlinie oder einem landesweit gefährdetem bzw. gesetzlich geschütztem Biotop.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch eine

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, der sog. „Baurechtskompromiss“, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Ermittlung des Eingriffs sind daher die Festsetzungen des Bebauungsplans „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ maßgebend.

Für die den Planbereich betreffenden Baugebiete trifft der Alt-Bebauungsplan keine Angaben zur Grundstücksversiegelung. Der Bereich war bereits zu dieser Zeit in der aktuellen Form bebaut. Für den Gebäudeanbau in der Porschestraße selber besteht eine Angabe zur Bodenversiegelung über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Abgeleitet aus der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977), werden damit weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt, da nach der damals geltenden Baunutzungsverordnung Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet wurden. Insofern ist sowohl für die Baugebiete wie auch für die Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich von einer bis zu 100% Versiegelungsmöglichkeit auszugehen.

Demgegenüber ruft der neue Bebauungsplan keine Veränderungen für die naturschutzfachlichen Belange hervor, so dass mit Verweis auf den sog. Baurechtskompromiss die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich ist.

Vermeidung/ Minimierung

Als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme vermeidet die Planung die Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der Einzelbaumbestand innerhalb der öffentlichen Straßen bleibt erhalten. Der Verlust vorhandener Bäume im Innenhof des Gebietes wird durch das Anpflanzen neuer Bäume im Hofinneren ausgeglichen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzes besonders geschützter Arten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für Bebauungspläne die Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Danach sind bei der Bebauungsplanung insbesondere europäische Vogelarten und die Arten zu betrachten, die im Anhang IV Buchstabe a und b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. Für andere besonders geschützte Arten liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens, wie diesem Bebauungsplan, kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG vor.

Die vorhandenen künstlichen Strukturen innerhalb und im Umfeld des Gebietes legen nahe, dass sich das Arteninventar auf häufig im Siedlungsbereich anzutreffende, im Regelfall nicht gefährdete Vogelarten, sowie auf Fledermäuse (FFH Anhang IV-Art) begrenzt. Diesem Verdacht wurde durch eine Untersuchung zu Vögeln und Fledermäusen nachgegangen. Die Untersuchung erfolgte durch Begehungen/ Ortstermine zwischen dem 25.05.2021 und 02.08.2021. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Artenschutzprüfung (ASP)⁹ eingeflossen.

a) Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung wurden hohe Fledermausaktivitäten festgestellt, die sich vor allem und nahezu ausschließlich durch regelmäßige Jagden der Zwergfledermaus

⁹ LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung für die BraWo-Arkaden in Wolfsburg, Lüneburg, 16.11.2021

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

im Gebiet ableiten lassen. Als Grund für die hohe Nutzungsaktivität benennt die ASP die im Gebiet vorhandene Begrünung von Flachdächern mit einer höheren Insekten-dichte.

Quartiere von Fledermäusen wurden nicht aufgefunden, allerdings stellen neben Dach- und Fassadenspalten insbesondere das Parkhaus/Parkdeck potentielle Fledermaus-quartiere dar.

Bezogen auf die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt die ASP zu dem Ergebnis, dass die Planung hinsichtlich des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) keine Konflikte hervorruft, da keine genutzten Quartiere betroffen sind. Die ASP empfiehlt allerdings, dass die Beleuchtung der Parkgarage auch weiterhin bis zum Abriss fortgeführt wird, damit Fledermäuse in der Zwischenzeit hier kein Quartier beziehen.

Da nicht alle Dachböden kontrolliert werden konnten, sind diese im Vorfeld von Bau-/ Abrissmaßnahmen auf Fledermäuse bzw. deren Quartiere hin zu kontrollieren.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der ASP wird festgesetzt, dass für alle Abrissmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich ist. Sollten Vorkommen von Fledermäusen oder Brut-/Entwicklungsformen von Vögeln angetroffen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbe-hörde abzustimmen.

Die aktuell vorhandenen Dachflächenbegrünungen innerhalb des Gebietes werden als nicht-essentiell für die Fledermäuse gewertet. Insofern schließt der ASP auch einen Verstoß gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus. Da die Dachflächen der BraWo-Arkaden überwiegend begrünt werden, wird sich Eignung des Gebietes für die Nahrungssuche der Zwergfledermaus künftig verbessern (siehe Punkt 5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen/ Dachflächenbegrünung).

b) Vögel

Es wurden insgesamt elf Vogelarten nachgewiesen, davon drei Arten mit Brutnachweis (Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling) und zusätzlich zwei Arten mit Brutver-dacht (Amsel, Ringeltaube).

Bei den Arten Amsel, Ringeltaube und Hausrotschwanz handelt es sich um häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten, mit derzeit günstigem Erhaltungs-zu-stand. Die Mehlschwalbe und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste in Niedersachsen. Die Mehlschwalbe wird zudem in der Kategorie 3 der Roten Liste für Deutschland geführt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Vögeln durch Vogelschlag sind die Verglasungen im Plangebiet vogelschlagsicher zu gestalten. Maßgeblich für die Ausführungen von Verglasungen sind die Empfehlungen „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Hrsg.), 2022, 3. überarbeitete Auflage.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Begrünungen tragen zur Oberflächenwasserspeicherung und zur Verbesserung des thermischen Milieus bei. Neben diesen Faktoren, die zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen, entstehen auch Jagdlebensräume für Tiere, wie bspw. Fledermäuse (siehe Artenschutz unter Punkt 5.3.1).

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der damit einhergehenden Funktionen für die Tierwelt trifft der Bebauungsplan in Übernahme des abgestimmten Investorenkonzepts „BraWo-Arkaden“ dezidierte Festsetzungen zur Dachflächen-, Hof- und Fassadenbegrünung.

- Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Bestandsbäume, die sich innerhalb der in den Planbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrsräumen befinden, werden unter Erhaltungsschutz gestellt. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind die einschlägigen Schutzvorschriften zu beachten (siehe auch Punkt 5.2.2 Ver- und Entsorgung/ Allgemein).

5.4 Schutz vor Lärm

Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der Bauleitplanung wurde die Planung schalltechnisch untersucht¹⁰⁾. Wesentliche Untersuchungsgegenstände waren dabei der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm sowie der von den geplanten Nutzungen ausgehende Lärm (Gewerbelärm).

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. So wird im Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983¹¹⁾ betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Die „Orientierungswerte“ betragen für Einflüsse durch Verkehrslärm in Kerngebieten (MK) 63 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) und 53 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr). Für andere Lärmeinflüsse (Gewerbe, Freizeit u. vgl.) sind Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts heranzuziehen.

Im Vorgriff auf die spätere Genehmigungsebene hat das Schallgutachten die Auswirkungen des Lärms bereits vorhabenbezogen unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur und Nutzungen untersucht. Für den Bebauungsplan ist zusätzlich ein Schallimmissionsraster für die 2. Geschossebene unter Berücksichtigung einer „freien Schallausbreitung“, d.h., ohne Berücksichtigung des geplanten Gebäudes, dargestellt (siehe Anhang C.1 des Gutachtens).

¹⁰⁾ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der BraWo Arkaden in Wolfsburg, Nr. 167204, 04.08.2023

¹¹⁾ Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

a) Verkehrslärm

Als auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm wurden die Verkehre auf den Straßen Goethestraße/Pestalozziealle, Schillerstraße und Kaufhofpassage mit Meckauer Weg untersucht. Grundlagen für die Verkehrsmengen und Verkehrsarten wurden aus der Verkehrsuntersuchung¹²⁾ für den dort ermittelten Prognosestand entnommen.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind an den straßenseitigen Gebäudefassaden und Gebäudeecken entlang der Schillerstraße und der Goethestraße am Tage Schallpegel von bis zu 71 dB(A) zu erwarten. Für die Nachtzeit werden an den am stärksten belasteten Fassadenabschnitten der beiden Straßen Werte bis 63 dB(A) errechnet. Die Orientierungswerte werden damit für den Tageszeitraum um bis zu 8 dB(A), für den Nachtzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die höchsten Belastungen ergeben sich dabei für die Erdgeschossenebene im Verlauf der Schillerstraße. Im Verlauf der Goethestraße ermittelt das Gutachten etwas geringere Belastungen von bis zu 68 dB(A) für das Erdgeschoss.

Für alle anderen Fassadenabschnitte im Verlauf der Porschestraße und zum rückwärtig gelegenen Hofbereich werden die Orientierungswerte mit Werten von bis zu 62 dB(A) für den Tageszeitraum vollständig eingehalten. Der für die Nachtzeit maßgebliche Wert von 53 dB(A) wird lediglich an der Nordfassade der geplanten Hofeinfahrt um 1 dB(A) überschritten. Ansonsten wird auch hier der maßgebliche Nacht-Orientierungswert sicher eingehalten.

Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Zum Schutz vor Lärm gilt zunächst das Vermeidungsprinzip, das unter Beachtung der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte an der Schillerstraße und an der Goethestraße ein Abrücken der Bebauung zu den Straßen zur Folge hätte. Alternativ zum Bauen innerhalb verlärmter Bereiche besteht die Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes durch die Anlage straßenbegleitender Wände oder Wälle. Diese Maßnahmen kommen allerdings eher für den Außenbereich oder für die Lage an innerstädtischen Schnellstraßen ohne unmittelbare Erschließungsfunktion in Frage, da hierdurch isolierte, nicht mit dem übrigen Stadtbereich verbundene "Inseln" geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall entspricht das weder der städtebaulichen Situation, noch dem grundsätzlichen Leitgedanken für das Stadtzentrum von Wolfsburg. In der Folge verzichtet die Stadt bei der Neustrukturierung des Gebiets auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen und bestimmt stattdessen baulichen (passiven) Schallschutz. Dabei ist für das Projekt auch einzustellen, dass insbesondere in den unteren Geschossen und zu den beiden Straßen zusätzlich auch in den Obergeschossen Geschäfts-, Büro und Dienstleistungen etabliert werden sollen, für die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein geringerer Schutzanspruch als für eine Wohnnutzung besteht. Zudem ist bei gewerblichen Nutzungen nicht zwischen einem tagsüber oder nachts geltendem Orientierungswert zu differenzieren. Es besteht auch kein Anspruch darauf, dass sich das Schutzerfordernis auch auf Freiflächen oder Außenwohnbereiche erstreckt.

Entsprechend kommt das Schallgutachten in seiner Bewertung des Verkehrslärms (siehe 5.3 Bewertungsergebnisse) zu dem Schluss, dass – bezogen auf die vorgesehene Nutzungsaufteilung – die für die Nachtzeit geltenden Orientierungswerte überall eingehalten werden. Die für den Tageszeitraum ermittelten Überschreitungen der Ori-

¹²⁾ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Verkehrsgutachten, Endbericht, BraWo Arkaden – Mixed-Use Development in Wolfsburg, Wesseling, im August 2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

entierungswerte werden sich bezogen auf das vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept auf Gebäudeabschnitte, Dachterrassen und Balkone beschränken, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen ist und auch keine zwingende Bebauung oder Bauabfolge bestimmt, werden die gem. DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereiche für den Fall einer „freien Schallausbreitung“ festgesetzt. Die Stadt legt dabei das im Anhang C1 des Schallgutachtens dargestellte Schallimmissionsraster für die 2.OG-Ebene zugrunde.



Auszugsweise Widergabe des Schallimmissionsrasters für das 2. Obergeschoss gem. Anlage C des Schallgutachtens

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der freien Schallausbreitung dienen der grundsätzlichen Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung. Mit Realisierung ergeben sich für die straßenabgewandt oder im Quartiersinneren gelegenen Fassaden deutlich geringere maßgebliche Außenlärmpegel. Aus diesem Grunde ist über eine Öffnungsklausel bestimmt, dass auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können.

b) Gewerbelärm

Allgemein

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Immissionsrichtwerte

Gebietskategorie	tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Eigenverlärmung des Gebietes

Bezogen auf die innerhalb eines Kerngebietes (MK) zulässigen gewerblichen Nutzungen und mit Blick auf die Nutzungskonzeption für die „BraWo-Arkaden“ hat das schalltechnische Gutachten als mögliche wesentliche Emittenten die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt und deren Ausfahrt, das auf dem Grundstück Porschestraße 60 geplante „Systemparkaus“, die Anlieferung, die (Außen)Gastronomie, den Betrieb eines Fitnessstudios sowie die haustechnischen Anlagen näher betrachtet. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Betrachtung kommt das Gutachten unter Beachtung der nachfolgend aufgezählten Empfehlungen zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzung) eingehalten werden. Überschreitungen werden ausschließlich an Fassadenabschnitten im EG und 1. OG ermittelt, an denen sich keine schutzbedürftigen Räume befinden. Zusätzlich werden die Überschreitungen hauptsächlich durch die jeweiligen Betriebe selbst erzeugt.

Empfehlungen des Schallgutachtens für den Betrieb „BraWo-Arkaden“:

- *Anlieferungen dürfen nur im Beurteilungszeitraum Tag (06 – 22 Uhr) erfolgen*
- *Die Fassade des Systemparkhauses muss so ausgeführt werden, dass eine Reduzierung der Schallabstrahlung um mindestens 10 dB erreicht wird. Hierzu kann entweder die Fassade zu 90% geschlossen ausgeführt werden (z.B. mit einem Sandwichpaneel) oder schallabsorbierende Lamellen verwendet werden.*
- *Die Nutzung der Freisitzflächen kann im Beurteilungszeitraum Nacht nur in eingeschränktem Umfang erfolgen. So kann bei der südwestlichen Freisitzfläche ausschließlich der östliche Teil mit maximal 48 Sitzplätzen in der Nacht genutzt werden. Die Freisitzfläche auf der Dachterrasse im 2. OG kann ausschließlich bei Errichtung der nördlich anschließenden Schallschutzwand genutzt werden.*
- *Sofern Beschallungsanlagen im Gebäude Verwendung finden (z.B. beim Fitnessstudio oder den Gastronomieeinheiten), darf ein Schalldruckpegel von 90 dB(A) am Tag bzw. 80 dB(A) in der Nacht bei den Gastronomieeinheiten und 70 dB(A) beim Fitnessstudio nicht überschritten werden.*
- *Höhere Schalldruckpegel können nur dann ermöglicht werden, wenn die Schalldämmung der Außenfassade erhöht wird. Falls offenbare Fenster bei den beschallten Räumen vorhanden sind, sind diese während des Betriebs der Beschallungsanlage geschlossen zu halten.*
- *Die Schallemissionen der haustechnischen Anlagen dürfen nach derzeitigem Planungsstand die Werte in Tabelle 10 nicht überschreiten. Falls die Position der Anlagen grundlegend geändert wird (Verschiebung >1 m), sollte eine ergänzende Betrachtung zur Feststellung der zulässigen Werte erfolgen.¹³⁾*

Die Empfehlungen sind im Rahmen der Realisierung zu beachten und im erforderlichen Umfang im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Vom Gebiet ausgehender Lärm

Die Baugebiete im Planbereich sind gem. dem bislang geltenden Ursprungsbebauungsplan „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Für die nördlich, östlich und südlich gelegenen Gebiete

¹³⁾ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der BraWo Arkaden in Wolfsburg, Nr. 167204, 04.08.2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

gelten ebenfalls Kerngebiete (MK). Bezogen auf die gleiche Baugebietskategorie ist insofern auf Ebene der Bauleitplanung von keinen Konflikten untereinander auszugehen.

Hinsichtlich der konkreten Vorhabenausgestaltung weist das Schallgutachten zusätzlich nach, dass auch im Falle der Umsetzung keine Lärmkonflikte zu erwarten sind. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden an allen untersuchten Aufpunkten eingehalten.

Für die nordwestlich unmittelbar bzw. östlich der Schillerstraße mittelbar angrenzende „Wohnsiedlung Stadtmitte“ existiert kein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB. Bezogen auf die hier vorherrschende Wohnnutzung hat das Schallgutachten für das Gebiet den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO angesetzt. Für die unmittelbar zum Hofinneren weisende Bebauung Schillerstraße 40 und 44 ermittelt das Gutachten unter den untersuchten Parametern und vorgenannten Empfehlungen Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) am Tage und bis zu 40 dB(A) in der Nachtzeit. Insofern werden auch hier maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten

Hinsichtlich möglicher Geräuschspitzen von beispielsweise beschleunigt anfahrenen Pkw auf der Tiefgaragenrampe verweist das Schallgutachten auf die einzuhaltenden Mindestabstände solcher Anlagen zu allgemeinen Wohngebieten von rd. 20 m, die nach der aktuellen Planung eingehalten werden. Nach Aussagen des Schallgutachtens kann auch durch den Betrieb des Systemparkhauses eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. 6.2 der TA Lärm für Geräuschspitzen ausgeschlossen werden.

c) Bauphase

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen sind während der Bauphase die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) einzuhalten.

5.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets geregelt worden.

Dabei beträgt die erforderliche Löschwassermenge gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung mehr als 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.

5.6 Bodenschutz/ Altlasten

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die Gebäude sind vor Umbauten/ Abriss gutachterlich in Bezug auf Bauschadstoffe zu überprüfen sind. Den Ergebnissen und Hinweisen der Untersuchung ist Folge zu leisten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

In Bezug auf die Hofbefestigungen ist zu beachten, dass auszubauender Asphalt gemäß den Vorgaben des Leitfadens RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau) sowie den Anforderungen der LAGA M 20 zu beproben und zu analysieren ist. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse ist das Material zu verwerten oder entsorgen.

Nach den Asphaltanalysen innerhalb der gutachterlichen Baugrunduntersuchungen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht (siehe Punkt 5.7) handelt es sich bei den Asphalten um nicht gefährlichen Abfall mit dem Abfallschlüssel 17 03 02. Die Aushubböden wurden nach LAGA TR Boden in die Einbauklassen Z 1.2, Z 1.1 und Z 0 eingestuft.

Sollten davon unabhängig im Zuge der Baumaßnahmen Schadstoffbelastungen oder Abfälle vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wolfsburg darüber zu informieren.

5.7 Baugrund/ Grundwasserverhältnisse

Für den Planbereich liegt eine Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht¹⁴⁾ vor. Danach stehen unter den Oberflächenbefestigungen aus Pflaster, Beton und Asphalt bis in Tiefen von etwa 0,70 m bis 2,30 m Auffüllungen aus kiesigen, z. T. schluffigen Sanden zum Teil mit Fremdstoffen (Schotter, Ziegel- und Bauschuttreste) an. Darunter folgt der gewachsene Boden in Form von Sanden, Schluffen und/ oder Ton bzw. verwitterter Tonstein mit steifen, halbfesten und festen Konsistenzen. Konkrete Angaben zur Tragfähigkeit können dem Gutachten entnommen werden.

Grundwasser/ Schichtenwasser wurde im März/ April 2022 mit Abständen zwischen rd. 3,80 m und 5,15 m unterhalb des Geländes angetroffen. Aufgrund der schwach durchlässigen Tonen und Schluffen kann sich auch oberhalb des Grundwassers Schicht- und Stauwasser aufstauen. Das Gutachten empfiehlt daher, die Grundwasserstände regelmäßig zu messen, um Planungssicherheit zu erhalten. Nach der chemischen Analyse einer Grundwasserprobe ist das Grundwasser als schwach betonangreifend zu werten.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Die auf der Westseite der Schillerstraße und unmittelbar nordwestlich angrenzende „Wohnsiedlung Stadtmitte“, bekannt als „Die Höfe“, ist eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG (Objekt-ID 34201543, Objekt –Nr. 6). Die betroffenen Gebäude sind zugleich Einzeldenkmal (Baudenkmal) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Das zentrale Wohngebiet mit Blockrandbebauung, Stichstraßen und begrünten Innenhöfen, überwiegend symmetrisch angeordnete, dreigeschossige Putzbauten mit Walmdächern, wurde zwischen 1938-41 erbaut nach Plänen von Peter Koller.

Ein weiteres Einzeldenkmal befindet sich auf der Ostseite der Porschestraße. Es handelt sich um das Gebäude 47a, dem „Piazzetta Gebäude“, das 1958/59 errichtet und von Titus Taeschner entworfen wurde (Objekt-ID 43980450, Objekt-Nr. 1863).

¹⁴⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umweltechnik mbH: Wolfsburg, BraWO-Arkaden, Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht, Bericht Nr. 11962/2022, Braunschweig, 20.05.2022

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Bezogen auf den Schutz der Baudenkmale bzw. der Baudenkmalgruppe ist bei Maßnahmen im Planbereich der Umgebungsschutz gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) grundsätzlich zu berücksichtigen.

Mit Blick auf den Umgebungsschutz und des unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes „Schillerstraße 40“, sind die Gebäudehöhen im Verlauf der Schillerstraße von Süden ausgehend abgestuft bis auf eine Maximalhöhe von rd. 14,30 m (77,30 m ü. NHN) begrenzt. Damit darüber hinaus keine Beeinträchtigungen des Baudenkmals entstehen, werden für den Nahbereich „Schillerstraße 40“ die notwendigen Dachaufbauten (Lüftungsaggregate usw.) sowohl in ihrer Flächengröße (20%-Anteil an der Dachfläche), wie auch in ihrer Lage (zentriert auf der Dachfläche) begrenzt. Darüber sind die zulässigen Höhen der Dachaufbauten mit einem Maß von 2,50 m deutlich gegenüber den sonst zulässigen Überschreitungen von 3,50 m eingeschränkt.

Die zulässige Gebäudeoberkante des künftigen Solitärs in der Porschestraße orientiert sich in der zulässigen Höhe am „Piazetta Gebäude“, überschreitet dessen Oberkante allerdings um bis zu rd. 1,00 m. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange ist vorgesehen, die Fassadenabwicklung des Solitärs durch einen umlaufenden Rücksprung der Attika auf Höhe der Oberkante des „Piazetta Gebäudes“ zu gliedern, so dass zumindest aus fußläufiger Sicht kein Gebäude entsteht, das die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes deutlich überschreitet. Die vorgesehene Gebäudegestaltung ist im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung verbindlich abzustimmen und zu sichern.

Die Fassadengestaltung des Vorhabens ist bis auf die Beschreibung des umlaufenden Vordaches als verbindendes Element nicht detaillierter Bestandteil des Bebauungsplanes und separat zwischen der Vorhabenträgerin und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung abzustimmen.

5.9 Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kampfmittel

Nach Auswertung von Luftbildern durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, besteht für den südlichen zentralen Bereich (Grundstücke Porschestraße 66 und 68) sowie für den vorderen Bereich des Grundstücks Porschestraße 60 ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Entsprechend ist für die Baugebiete gemäß den Baufachlichen Richtlinien für Kampfmittelräumung (BFR KMR) eine historische Erkundung des Phasenschemas Phase A durchzuführen. Für geplante Baumaßnahmen hat der Grundstückseigentümer vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen eine Freigabe in Bezug auf Kampfmittel dem Ordnungsamt vorzulegen.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

5.10 Hinweise

Wasserbehördliche Belange

Bohrungen z.B. für Untergrunderkundungen, Erdwärmesonden etc. sind der Unteren Wasserbehörde mindestens 4 Wochen vor Bohrbeginn anzuzeigen.

Zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen (z.B. zum Bau der Tiefgarage) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Sollte eine Grundwasserabsenkung benötigt werden, ist vorab eine Beprobung des Grundwassers erforderlich. Der Umfang der Beprobung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Zum Anlagenbestand und zu Rückbaumaßnahmen im Zuge der Planumsetzung geben die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) folgende Hinweise:

„Innerhalb der B-Plangrenzen und innerhalb des von Baulinien umfassten Bereichs befinden sich Entsorgungskanäle der WEB (siehe Anlage). Im Einzelnen sind zu nennen:

- *Schmutzwasserkanal in der Porschestraße, DN 300, Tiefe größer 4 m. An diesem Kanal sind etwa 2.000 Einwohner angeschlossen, durch ihn werden u. a. das Krankenhaus und einige Schulen entsorgt. Vor der Herstellung des geplanten Kellers der Ellipse muss der Kanal verlegt werden, eine Überbauung ist nicht möglich.*
- *Schmutzwasserkanal in der Goethe- und Schillerstraße, DN 200, Tiefe ca. 4,5 m. Vor der Herstellung der geplanten Tiefgarage muss der Kanal in die jeweiligen Fahrbahnen verlegt werden, eine Überbauung ist nicht möglich.*
- *Regenwasserkanal in der Porschestraße D 600. Der Kanal kann, wenn erforderlich im Bereich des geplanten Kellers rückgebaut werden.*
- *Regenwasserkanal in der Porschestraße D 1200. Der Kanal muss während der Abrissarbeiten besonders geschützt werden.*
- *Regenwasserkanäle im Gehwegbereich der Goethestraße DN 250 und DN 200. Im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen müssen die Kanäle ggf. verlegt werden.*

Die betroffenen Kanäle müssen vor Beginn der Maßnahme verlegt worden sein und sind im Zuge der Gründungsarbeiten für das Gebäude besonders zu schützen. Ein Beweissicherungsverfahren ist während der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Kosten für den Umbau der entwässerungstechnischen Anlagen, inklusive Planung, sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.“

Der Anlagenplan ist zu den Unterlagen genommen worden.

Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Nach Angabe des Geschäftsbereichs 07 Straßenbau und Projektkoordination ist beim Ausbau der Durchfahrt für Müllfahrzeuge folgendes zu beachten:

„Die Anforderungen an Straßen und Wendeanlagen ergeben sich nach DGUV Information 2014-033. Diese Anforderungen gelten auch, wenn die WAS Privatstraßen befahren soll. Hier käme zusätzlich eine Haftungsausschlussklärung durch den Grundstücksbesitzer hinzu, der der WAS das Befahren des Grundstücks ausdrücklich erlaubt und die WAS von jeglicher Haftung für Schäden befreit, die durch das Befahren der Straße mit Müllfahrzeugen der WAS entstehen sollten.

Die Anforderungen sind:

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

1. *ausreichende Tragfähigkeit für 3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge (26 t Gesamtgewicht, 9 t Achslast)*
2. *Breite der Straße min. 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und Parkplätze auf gerader Strecke*
3. *Breite der Straße mit Begegnungsverkehr min. 4,75 m ohne Parkplätze auf gerader Strecke*
4. *Lichte Durchfahrtshöhe min. 4 m*
5. *Sofern Kurven vorhanden sind, sind die Schleppkurven der Müllfahrzeuge zu berücksichtigen.*
6. *An Ein- und Ausfahrten sind die Schleppkurven der Müllfahrzeuge zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei Verschwenkungen der Fahrbahn z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.*
7. *Bankette sind so auszubilden, dass ein seitliches Abrutschen des Müllfahrzeuges verhindert wird.*
8. *Eventuelle Bodenschwellen sind so zu bemessen, dass eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Aufbau des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet ist.“*

Telekommunikation

Nach Angaben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.07.2023 befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ein Langeplan der Anlagen liegt der Stadt vor.

„Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten sind jederzeit sicherzustellen.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Gesellschaft wird nach Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Wir bitten um Einladung zu den Baubesprechungen.“

Die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH teilt mit Schreiben vom 17.07.2023 mit, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Die Gesellschaft wird hierzu bei objektkonkreten Bauvorhaben eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Strom, Fernwärme, Trinkwasser, Löschwasser

Die LSW Netz GmbH & Co. KG gibt mit Schreiben vom 18.07.2023 die nachfolgenden Hinweise:

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

„Allgemeines:

Im unmittelbaren Planbereich sind Versorgungseinrichtungen vorhanden, die bei Durchführung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Diese Versorgungsleitungen und Anlagen (Strom, Trinkwasser und Fernwärme), welche von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben werden und dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstige Bauwerke überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern überpflanzt werden.

In den Leitungsbereichen, die zukünftig im Kronenbereich der geplanten Bäume liegen, muss bauseits ein geeigneter Wurzelschutz verbaut werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf“ zu beachten. Die hierin genannten Abstände gelten z.B. auch bei einer Grenzbebauung zum öffentlichen Raum hin, in dem unsere Versorgungsleitungen verlegt sind. Wichtige Ergänzungen, im Hinblick einer möglichen statischen Beanspruchung von Bauteilen, sind unter der Versorgungssparte Fernwärme angegeben.

Zu ihrer Information haben wir diesem Schreiben keine Bestandspläne für unsere Versorgungsanlagen beigefügt.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de. Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser jeweiliger Netzbetrieb zu informieren. Auf unserer Homepage finden Sie unter <https://www.lsw-netz.de/kontakt/> unsere Netzbetriebe.

Stromversorgung:

Im Plangebiet befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungskabel, welche zur Versorgung der Gebäude im Plangebiet sowie der umliegenden Stadtteile dienen.

Die Kabel im Bereich der Porschestraße liegen innerhalb der geplanten Bebauung und müssen im Vorfeld umgelegt werden. Die Kabel im Bereich der Schillerstraße liegen abschnittsweise im Bereich der Baugrenze und werden aller Voraussicht nach im Konflikt mit dem Verbau der Baugrube stehen. Eine Umlegung bzw. ein Anpassen der Trassenlage der Kabel ist notwendig.

Eine bestehende Verbindungsachse mit Kabeln von der Schillerstraße zum Meckauerweg (zw. Schillerstraße 38 und 40) ist weiterhin erforderlich. Entsprechende Kabel könnten in den dafür vorgesehenen Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche verlegt werden.

Fernwärmeversorgung:

Im Planbereich verläuft aus nördlicher Richtung kommend, parallel zur Porschestraße, ein begehbare Fernwärmekanal der zur Versorgung der südlich gelegenen Stadtteile Köhlerberg, Rabenberg und Klieversberg einschließlich des Klinikums Wolfsburg mit Fernwärme dient. Zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit muss bei Bauarbeiten im Bereich des Versorgungskanals mit äußerster Vorsicht gearbeitet werden. Das Überfahren mit schwerem Gerät während der Bauphase ist nicht zulässig. Des Weiteren darf kein Material, Abraum oder ähnliches auf dem Fernwärmekanal zwischengelagert werden. Der südlich im Plangebiet liegende Einstieg in den begehbaren Fernwärmekanal muss jederzeit frei zugänglich für das Personal der LSW Netz GmbH & Co. KG sein.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Der begehbare Fernwärmekanal darf keiner zusätzlichen statischen Belastung durch die geplanten Gebäude ausgesetzt werden. Falls Gründungen im Bereich des Fernwärmekanal erforderlich sind, müssen diese im Vorfeld mit dem Netzbetrieb der LSW Netz GmbH & Co. KG abgestimmt werden.

Von dem Fernwärmekanal aus verlaufen mehrere Hausanschlussleitungen zu den jeweiligen Gebäuden, die ebenfalls bei Planungs- und Tiefbauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Trinkwasserversorgung:

Im Plangebiet befinden sich diverse Trinkwasserleitungen die zur Versorgung der Gebäude im Plangebiet sowie der umliegenden Stadtteile mit Trinkwasser dienen. Die Trinkwasserleitung im Bereich der Porschestraße liegt innerhalb der geplanten Bebauung, und muss im Vorfeld umgelegt werden. Die Trinkwasserleitung im Bereich der Schillerstraße liegt im Bereich der Baugrenze und wird aller Voraussicht nach im Konflikt mit dem Verbau der Baugrube stehen. Evtl. ist ebenfalls eine Umlegung der Leitung notwendig.

Von den Verteilleitungen aus verlaufen mehrere Hausanschlussleitungen zu den jeweiligen Gebäuden, die ebenfalls bei Planungs- und Tiefbauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Löschwasserversorgung:

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Versorgungsgebiets der LSW Netz im Plangebiet 48 m³/h Trinkwasser zur Brandbekämpfung aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wolfsburg entnommen werden können. Sofern nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge größer 48 m³/h gefordert wird, muss die Differenz über kostenpflichtige Volumenstrommessungen nachgewiesen werden. Hierfür kann die LSW Netz nach Absprache ein entsprechendes Angebot erstellen. Generell übernimmt die LSW Netz GmbH über den Grundschutz hinaus keinen Objektschutz für Gebäude.“

Strom

Die EWE Netz GmbH, Oldenburg, gibt mit Schreiben vom 13.06.2023 folgende Hinweise:

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung)

oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!“

6. Umsetzung der Planung

6.1 Kostenschätzung und Finanzierung

Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung werden über Gebühren und Kostenerstattung den Grundeigentümern angelastet.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind weitestgehend deckungsgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geringe Abweichungen bestehen im Verlauf der Schillerstraße, Goethestraße und Porschestraße. Es ist vorgesehen die flächenhaften Abweichungen durch einen Grundstückstausch in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bringen.

Die erforderlichen Widmungs- und Entwidmungsverfahren für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen zeitlich nach dem Grundstückstauschverfahren.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

7. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil
Kerngebiete (MK)	0,97 ha	52%
Private Verkehrsflächen	0,15 ha	8%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,75 ha	40%
- Straßenverkehrsfläche	- 0,41 ha	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich	- 0,34 ha	
Gesamt	1,87 ha	100%

8. Örtliche Bauvorschrift

Die Porschestraße mit angrenzenden Quartieren bildet das Stadtzentrum von Wolfsburg. Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich im mittleren Abschnitt der Porschestraße an exponierter Lage gegenüber dem Marktplatz und dem Rathaus der Stadt. Zum Erhalt und zur Entwicklung der Porschestraße und der angrenzenden Quartiere als identitätsstiftendes, qualitativvolles Stadt- und Geschäftszentrum, erlässt die Stadt parallel zum Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV).

8.1 Zu § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich einerseits auf die Gestaltung der nach Außen sichtbaren baulichen Anlagen wie Außenwandflächen, Dachfarben und Dachaufbauten, andererseits auf Werbeanlagen. Da für die an der Porschestraße gelegenen Seiten des Quartiers bereits die Gestaltungssatzung „Private Werbeanlagen – Porschestraße“ gilt, werden die Regelungen der ÖBV zu Werbeanlagen auf die Straßenräume der Schillerstraße und der Goethestraße begrenzt. Dabei wird klarstellend geregelt, dass es sich nur um Fassaden innerhalb des Geltungsbereiches handelt; die Fassaden auf der westlichen Straßenseite der Schillerstraße (Nr. 31, 33 und 35) sind hiervon nicht betroffen. Die Regelungen zu Außenwandflächen, Dachfarben und Dachaufbauten betreffen dagegen den vollständigen Planbereich des Bebauungsplans.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

8.2 Zu § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Die Fassaden innerhalb der Porschestraße und der umgebenden historischen Bebauung bis zu den 50er Jahren zeichnen sich überwiegend durch Putzfassaden in hellen, Weiß- und Ockertönen aus. Daneben existieren Fassaden aus Naturstein in natürlichen Farben. Damit sich die neuen Gebäude in die Fassadensprache des Bestandes einfügen, trifft die örtliche Bauvorschrift entsprechende Regelungen für die Neubebauung.

Unter Beachtung des mit der Stadt kommunizierten Fassadenentwurfs für die „BraWo-Arkaden“, der putzähnliche mineralische Fassadenelemente in senkrechter Struktur

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

vorsieht, ermöglicht die örtliche Bauvorschrift, dass im Einzelfall auch eine derartige Fassade in den genannten Farbtönen zugelassen werden kann.

Die Regelungsinhalte zur Verwendung anderer flächenmäßig untergeordneter Fassadenmaterialien und deren Farben, soll innerhalb der vorstehend begründeten Regelung unterschiedliche Gestaltungsvorstellungen und -elemente ermöglichen, ohne dass damit starke Kontraste zur Grundintention der Regelung entstehen. Als untergeordnet sind die Fassadenmaterialien einzustufen, sofern diese den dritten Teil der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Da die Regelungen zu den Außenfassaden dem Erscheinungsbild in Richtung des öffentlich einsehbaren Raumes dienen, können für Innenhoffassaden, bspw. in Verlängerung des Meckauer Weges, Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

8.3 Zu § 3 Anforderungen an die Dachfarben

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die im unmittelbaren Umfeld bestehenden Steildächer der denkmalgeschützten Gebäude sind in rotbraunen Beton-Dachsteinen bzw. Ziegel eingedeckt. Gleiches gilt für die Bebauung aus den 50er Jahren im Verlauf der Porschestraße. Sofern im Planbereich Dächer mit Ziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt werden sollen, ist diese Farbigkeit zur Förderung eines einheitlichen Stadtbildes aufzugreifen.

8.4 Zu § 4 Anforderungen an die Gestaltung von technischen Dachaufbauten

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Technische Dachaufbauten, wie bspw. Lüftungsaggregate, sind für den Betrieb von Büro- und Geschäftsgebäuden nahezu unabdingbar. Gleichzeitig entsteht durch die Menge der technischen Geräte leicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses, das im Gegensatz zu einer geordneten Architektursprache nur den funktionalen Ansprüchen genügt.

Aus diesem Grunde ist geregelt, dass technische Dachaufbauten, die Höhe der Attika um maximal 3,5 m überschreiten dürfen. Bei Überschreitung der Attika sind die Dachaufbauten in Farbe der Fassade zu verkleiden. Damit die Dachaufbauten bzw. ihre Verkleidungen städtebaulich nur untergeordnet in Erscheinung treten, sind diese nur abgerückt von den äußeren Fassaden in Richtung Schillerstraße, Goethestraße und Porschestraße zulässig. Diese Regelung wird für den geplanten Solitär aufgrund seiner exponierten Lage innerhalb der Porschestraße und im Gegenüber zum denkmalgeschützten „Piazetta Gebäude“ zusätzlich stärker durch die Festlegung eines konkreten Bereiches reglementiert, der im Zuge der Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Investorenkonzept bestimmt wurde.

8.5 Zu § 5 Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Die Übernahme der für die Porschestraße geltenden Regelungen von privaten Werbeanlagen an Gebäuden, die den öffentlichen Raum der Schillerstraße und der Goethestraße begrenzen, begründet sich in der unmittelbaren Lage des Quartiers und seiner Zugehörigkeit zur Haupteinkaufszone der Stadt und der mit dem Vorhaben „BraWo-Arkaden“ verfolgten Zielsetzungen zur Entwicklung des Gebietes u.a. zugunsten des Einzelhandels.

zu Abs. 1 Ort der Werbung

Die Wirkung von Werbeanlagen wird erheblich bestimmt vom Ort der Anbringung am Gebäude. Dabei ist es auch von Belang, ob die Werbung auf Fern- oder Nahwirkung ausgelegt ist. So sind bspw. Medienfassaden auf Fernwirkung ausgelegt. Sie finden sich dabei vor allem in der oberen Zone eines Gebäudes, die schon von Weitem sichtbar ist. Einen Ausleger von 0,5 m² in mehreren Metern Höhe anzubringen ist sicher ineffektiv, da diese Art der Werbeanlage eher auf die Nahwirkung ausgelegt ist und somit sinnvoller Weise in der unteren Gebäudezone angebracht werden sollte – von Fußgängern wahrnehmbar. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen diese Aspekte und legen daher den Rahmen fest, in welcher Zone eines Gebäudes welche Werbeanlage zulässig ist.

Die Werbung im Quartier soll sich auf die Nahwirkung begrenzen, so dass der Schwerpunkt der Werbeanlagen im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses liegt. Bei einem Glasvordach kann die Werbung nur unterhalb des Trägerelementes des Glasvordachs an der Fassade befestigt werden. Aufgrund der wechselnden Höhe der zur Verfügung stehenden Werbeflächen sind hier Ausnahmen geregelt. Auch die Begrenzung der Größe von Schrift, Zeilen und Symbolen berücksichtigt die Nahwirkung der Werbeanlagen. Lediglich Ausleger, die auf Fernwirkung abzielen, können auch in die Brüstungszone des 2. Obergeschosses reichen, auch um vom Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses, wo das Glasvordach an die Fassade anschließt, ausreichend Abstand zu halten. Ziel der Planung ist es, dass Glasvordächer von jeglicher direkten Nutzung als Werbeträger freizuhalten.

Um eine Verbesserung der Stadtbildwirkung gegenüber der heutigen Situation zu erreichen, sind Werbeanlagen in den darüber liegenden Gebäudezonen nur ausnahmsweise für Geschäftsbetriebe/ Dienstleister zulässig, welche sich nicht im Erdgeschoss befinden und daher in der unteren Gebäudezone nicht werben können.

In den vergangenen Jahren werden immer häufiger auch Markisen und Vordächer zur Anbringung von Werbeanlagen genutzt. In der Zusammenwirkung mit den bereits an den Fassaden befindlichen Werbeanlagen führte dies zu einer weiteren Verschärfung der Überfrachtung mit Werbeanlagen insbesondere in der unteren Gebäudezone. Da es bei den Markisen häufig eher um den Aspekt der Werbung ging als um einen Sonnenschutz, erfolgte eine Abstimmung der Markisengestaltung auf die Fassade meist gar nicht oder ungenügend, so dass es zu einer Beeinträchtigung der Fassadenerscheinung kam. Daher werden neben Regelungen zur Beschränkung von Werbung auf den massiven Vordächern/ Markisen (eingeschränkt nur zulässig auf der Vordachvorderkante bzw. auf dem Markisenvolant) auch die grundsätzliche Gestaltung der Vordächer und Markisen geregelt (u. a. Art/ Form, Ort der Anbringung am Gebäude, Mindestabstand zur Straßenoberfläche, Material, u. a.). Diese Vorgehensweise führt langfristig zu einer qualitativ besseren Erscheinung der Fassade/ des Gebäudes und damit zu einer Aufwertung des städtischen Raumes. Auch dem „Hoch und Runter“ von Vordächern und Markisen an Gebäuden wird entgegengewirkt, da sowohl für Markisen als auch für Vordächer der gleiche Bereich definiert wird, in dem sie befestigt werden dürfen.

zu Abs. 2 Anzahl der Werbeanlagen

Bei sehr vielen einzelnen Werbeanlagen an einer Fassade tritt die Architektur des Gebäudes in den Hintergrund. Das Gebäude/ die Fassade kann zu einem reinen Werbeträger herabgestuft werden. Um solchen Entwicklungen entgegenzusteuern, wird die Anzahl von Werbeanlagen begrenzt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Sollte es zu der Situation kommen, dass die durch die Anzahl der Geschäftsbetriebe zulässige Menge der Werbeanlagen höher ist, als für die Fassade des Gebäudes insgesamt zulässig, müssen sich die Geschäftsbetriebe auf eine gemeinsame Vorgehensweise/ Werbung einigen, zugunsten der – positiven – Gesamterscheinung. Für Ladengeschäfte im Obergeschoss werden Ausnahmen für die Werbung im Aufgangsbereich des Erdgeschosses zugelassen, da diese nicht wie Ladenlokale im Erdgeschoss mit großflächigen Schaufenstern werben können.

Nicht durch diese Festsetzungen betroffen sind Werbeanlagen, die sich in der oberen Zone eines Gebäudes mit mehr als vier Geschossen und mit einem Abstand von mind. 12 m über der Straßenebene befinden. Werbeanlagen in dieser Gebäudezone sind auf Fernwirkung ausgelegt. Insgesamt belasten sie daher nicht die den unmittelbaren Einwirkungsbereich des Quartiers.

zu Abs. 3 Größe der Werbeanlagen

Die Regelungen zur Größe der Werbeanlagen präzisiert die teilweise in § 5 Abs. 2 getroffenen Vorschriften und dient im Wesentlichen dazu, ein einheitliches Gesamterscheinungsbild in den betroffenen Straßenräumen zu erreichen und die Architektur/ Fassadengestalt nicht durch Werbeträger zu verdecken.

8.4 Zu § 6 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Teil II: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Quartiersbereich Porschestraße/ Goethestraße/ Schillerstraße neu zu formulieren. Aktuell gilt hier der in den 80er entwickelte Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“, der nicht mehr die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen der Stadt und der Grundstückseigentümerin abbildet. Aus Anlass der Überlegungen der Eigentümerin zur Umsetzung des Projektes „BraWo-Arkaden“, stellt die Stadt daher einen neuen Bebauungsplan für das Quartier auf.

Das Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle wird zum Anlass genommen, den bisher geltenden Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ aufzuheben.

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 1,87 ha Fläche Kerngebiete auf rd. 0,97 ha Fläche, private Verkehrsflächen auf rd. 0,15 ha und öffentliche Straßenverkehrs- und öffentliche Verkehrsflächen/ Fußgängerbereich auf rd. 0,75 ha fest. Betroffen von der Planänderung ist ein vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet, das diese Nutzungen bereits aufweist.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Bedeutung

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes in folgender Art und Weise:

Schutzgut Bevölkerung (Mensch)

Ziele:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen¹⁵⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Schallgutachtens zum Vorhaben,
- Übernahmen der Festsetzungsvorschläge des Schallgutachtens in den Bebauungsplan.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser/ Schutzgut Luft/ Schutzgut Klima/ Schutzgut Landschaft

Ziele:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁶⁾
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen

¹⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

sind die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB)

- Schutz des Bodens¹⁷⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- Auswertung der Artenschutzprüfung,
- Auswertung der gutachterlichen Baugrunduntersuchungen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht,
- Festsetzungen zum Artenschutz im Bebauungsplan,
- Hinweise für die Bauausführung in der Begründung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Schutz von Kulturgütern¹⁸⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Denkmalatlas,
- Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde,
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen und Hinweise in der Begründung.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁹⁾, des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg, des Flächennutzungsplans sowie den Niedersächsischen Umweltkarten und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS@Kartenserver) entnommen.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, nicht erhebliche und erhebliche negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen.

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Stadtbereich an den Hauptverkehrsstraßen Schillerstraße und Goethestraße. Er ist mit mehrgeschossigen Gebäuden und einem Parkhaus bebaut. Die Gebäude dienen Einzelhandelsbetrieben und Büronutzungen. In den Obergeschossen befinden sich auch Wohnungen.

Bei Verzicht auf die Planung ist mit keinen deutlichen baulichen Veränderungen zu rechnen.

¹⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Bauphase ist für Beschäftigte, Anwohner, Nachbarbetriebe/ -geschäfte und für Kunden mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie bspw. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen - AVV Baulärm) zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind wegen ihrer temporären Art als nicht erheblich zu werten.

Vom Gebiet ausgehender Lärm

Innerhalb der Betriebsphase sind aufgrund der festgesetzten Baugebietskategorie „Kerngebiet“ (MK) von den Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzungen keine besonderen Immissionen zu erwarten. Die Gebietskategorie entspricht mit Ausnahme der nordwestlich und westlich an der Schillerstraße gelegenen Wohnnutzung den umgeben vorhandenen Kerngebieten (MK). Lärmimmissionen der im Gebiet zulässigen und vorgesehenen Gastronomieangebote und Gewerbebetriebe unterliegen den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)²⁰⁾. Insofern ist hierüber sichergestellt, von dort aus allenfalls nicht erhebliche Beeinträchtigungen für Be- und Anwohner ausgehen. Darüber hinaus gibt das vorliegende Schallgutachten Hinweise für das Vorhaben zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen.

Auf das Gebiet einwirkender Lärm

Auf das Gebiet in der Betriebsphase einwirkender Lärm beschränkt sich wegen der gleichartig umgebenden Kerngebietsnutzungen bzw. der Wohnnutzungen auf den Verkehrslärm.

Nach dem Schallgutachten²¹⁾ sind an den straßenseitigen Gebäudefassaden und Gebäudeecken entlang der Schillerstraße und der Goethestraße am Tage Schallpegel von bis zu 71 dB(A) zu erwarten. Für die Nachtzeit hat das Gutachten an den am stärksten belasteten Fassadenabschnitten der beiden Straßen Werte bis 63 dB(A) errechnet. Die für Kerngebiete (MK) maßgeblichen Orientierungswerte werden damit für den Tageszeitraum um bis zu 8 dB(A), für den Nachtzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm bestimmt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen baulichen (passiven) Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109. Mit Einhaltung der in der DIN 4109 getroffenen Regelungen zum baulichen Schallschutz werden die für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblichen Schutzwerte eingehalten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind demnach als nicht erheblich zu werten.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Stadtbereich und ist nahezu vollständig mit Gebäuden, Verkehrs- und Nebenanlagen versiegelt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und im Hofinneren auf den privaten Grundstücken finden sich Einzelbäume.

²⁰⁾ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)

²¹⁾ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der BraWo Arkaden in Wolfsburg, Nr. 167204, 04.08.2023

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Artenschutzprüfung (ASP)²² wurden hohe Fledermausaktivitäten im Gebiet festgestellt, die sich vor allem und nahezu ausschließlich durch regelmäßige Jagden der Zwergfledermaus ableiten lassen. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht aufgefunden, allerdings stellen neben Dachböden, die nicht noch nicht kontrolliert werden konnten, insbesondere das Parkhaus/ Parkdeck „Schillerstraße“ potentielle Fledermausquartiere dar.

Für die Tierart „Vögel“ wurden insgesamt elf Vogelarten nachgewiesen, davon drei Arten mit Brutnachweis (Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling) und zusätzlich zwei Arten mit Brutverdacht (Amsel, Ringeltaube).

Bei den Arten Amsel, Ringeltaube und Hausrotschwanz handelt es sich um häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten, mit derzeit günstigem Erhaltungszustand. Die Mehlschwalbe und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste in Niedersachsen. Die Mehlschwalbe wird zudem in der Kategorie 3 der Roten Liste für Deutschland geführt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich der Naturzustand nicht.

2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge des Abrisses der Parkgarage/ Parkdeck „Schillerstraße“ gehen potentielle Fledermausquartiere verloren. Um auszuschließen, dass sich im Zeitraum zwischen der Bestandsuntersuchung und den Abrissmaßnahmen keine Fledermäuse ansiedeln, gibt die ASP die Empfehlung, die vorhandene Parkgaragen-Beleuchtung bis zum Abriss des Gebäudes beizubehalten. Alternativ ist der Abriss fachgutachterlich zu begleiten (biologische Baubegleitung). Da nicht alle Dachböden kontrolliert werden konnten, sind diese im Vorfeld von Bau-/Abrissmaßnahmen auf Fledermäuse bzw. deren Quartiere hin zu kontrollieren.

Mit Abriss des Gebäudebestandes gehen Brutstätten geschützter Singvögel wie der Mehlschwalbe, dem Hausrotschwanz sowie dem Haussperling verloren.

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der ASP ist festgesetzt, dass für alle Abrissmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich ist. Sollten Vorkommen von Fledermäusen oder Brut-/Entwicklungsformen von Vögeln angetroffen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3 Schutzgut Fläche

2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Planung beansprucht auf insgesamt rd. 1,87 ha Fläche private Grundstücksflächen in einer Größe von rd. 1,12 ha und öffentliche Verkehrsflächen auf rd. 0,75 ha.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand bestehen.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Ein weitergehender Flächenverbrauch im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB erzeugt die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase. Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

²² LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung für die BraWo-Arkaden in Wolfsburg, Lüneburg, 16.11.2021

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen überformt und nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Geotope oder Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht verzeichnet.

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bestehen nicht.

Nach der Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht stehen unter den Oberflächenbefestigungen aus Pflaster, Beton und Asphalt bis in Tiefen von etwa 0,70 m bis 2,30 m Auffüllungen aus kiesigen, z. T. schluffigen Sanden zum Teil mit Fremdstoffen (Schotter, Ziegel- und Bauschuttreste) an. Darunter folgt der gewachsene Boden in Form von Sanden, Schluffen und/ oder Ton bzw. verwitterter Tonstein.

Nach den Analyseergebnissen handelt es sich bei den Asphalten um nicht gefährlichen Abfall mit dem Abfallschlüssel 17 03 02. Die Aushubböden wurden nach LAGA TR Boden in die Einbauklassen Z 1.2, Z 1.1 und Z 0 eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der auszubauender Asphalt gemäß den Vorgaben des Leitfadens RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauphphalt im Straßenbau) und den Anforderungen der LAGA M 20 zu beproben und zu analysieren ist. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse ist das Material zu verwerten oder entsorgen.

Sollten davon unabhängig im Zuge der Baumaßnahmen Schadstoffbelastungen oder Abfälle vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wolfsburg darüber zu informieren.

Über den Bestand hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich nach Auswertung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan weder innerhalb der Bau- noch der Betriebsphase. Neuversiegelungen werden weder bauplanungsrechtlich, noch tatsächlich vorbereitet.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Offengewässer sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde bis in einer Tiefe von 2,00 m kein Grundwasser angetroffen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers besteht durch die hohe Versiegelung mit Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Gebiet. Eine Grundwasserneubildung ist hier somit nicht gegeben.

Schädliche Einträge durch die im Gebiet stattfindenden Nutzungen und dem Verkehr werden durch Ableitung des Schmutz- und des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen bzw. vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand bestehen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Schädliche Einträge in das Grundwasser sind unter Beachtung der allgemein geltenden technischen Regelwerke und Gesetze weder in der Bau- noch in der Betriebsphase zu erwarten.

Mit dem Bau der geplanten Tiefgarage sind Eingriffe in das Grundwasser nicht auszuschließen. Zur Vermeidung dauerhafter Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, sind nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Baugruben mit Eingriffen in das Grundwasser gedichtet auszuführen. Beeinträchtigungen während der Bauphase werden damit auf ein gering erhebliches Maß reduziert.

2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der zentralen Lage, dichten Bebauung und des hohen Verkehrsaufkommens geschuldet, ist der Planbereich den stark belasteten Räumen zuzuordnen.

Konkrete Aussagen über die Belastung mit Feinstaub sind wegen fehlender Messungen nicht möglich. Die Stadt besitzt keinen Luftreinhalteplan. Allerdings sind Feinstaub emittierende Heizungsanlagen für das zentrale Stadtgebiet weitestgehend ausgeschlossen.

Die Bedeutung als Belastungsraum ändert sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht.

2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bedingungen für das Schutzgut Klima/Luft werden sich durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase ändern. Bezogen auf den aktuellen Bestand ergeben sich keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung sorgt für eine örtliche Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers. Der Kühlungseffekt durch Wasserverdunstung wirkt dem Effekt der städtischen Hitzeinsel entgegen. Zusätzlich binden Pflanzen Stäube und Schadstoffe.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet ist Teil des bebauten Stadtbereichs. Die bebauten Verkehrswege sind mit Baumreihen bzw. nördlich und südlich des Planbereichs im Verlauf der Porschestraße mit einer Platanen-Allee gegliedert. Eine landschaftsbezogene Erholungseignung besteht für das Gebiet nicht.

Der Zustand wird bei Nichtdurchführung beibehalten.

2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Auswirkungen/ Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich weder in der Bau- noch in der Betriebsphase.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Planbereich bestehen keine Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen. Unmittelbar angrenzend an der Schillerstraße befindet sich die „Wohnsiedlung Stadtmitte“, bekannt als „Die Höfe“, die als eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG (Objekt-ID 34201543, Objekt –Nr. 6) geschützt ist. Die betroffenen Gebäude sind zugleich Einzeldenkmal (Baudenkmal) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG.

An der Porschestraße 47a, östlich des Planbereich, besteht mit dem „Piazzetta Gebäude“, ein weiteres Einzeldenkmal (Objekt-ID 43980450, Objekt-Nr. 1863).

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die umgebend vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude.

2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu der denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen und den Einzeldenkmalen ist der Umgebungsschutz gem. § 10 Abs. 1 NDSchG zu beachten. Danach ist die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, durch die Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan hat diese gesetzlich zu beachtende Pflicht gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt.

Unter Beachtung des Umgebungsschutzes bestehen Bauhöhenbegrenzungen im Bebauungsplan, die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt sind, so dass entsprechend mögliche Beeinträchtigungen in dieser Hinsicht ausgeschlossen sind.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich unter Beachtung des gesetzlich geregelten Genehmigungsvorbehalts weder in der Bau- noch in der Betriebsphase.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den natürlichen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Veränderungen an der einen Stelle wirken sich zumeist unmittelbar auf die anderen Schutzgüter aus. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen. Dabei handelt es sich in der Regel um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Denkbar wären auch Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung.

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen liegen hier nicht vor.

Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, liegen nicht vor.

2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm bestehen auf Grundlage der DIN 4109 Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Mit Einhaltung der in der DIN 4109 getroffenen Regelungen zum baulichen Schallschutz werden die für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblichen Schutzwerte eingehalten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind demnach als nicht erheblich zu werten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse setzt der Bebauungsplan für alle Abrissmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung fest. Sollten Vorkommen von Fledermäusen oder Bruten/Entwicklungsformen von Vögeln angetroffen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Boden

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden bestehen Hinweise in der Begründung zum Umgang mit Bodenaushub. Der Wiedereinbau von belasteten Böden an ungeeigneten Stellen wird damit vermieden.

2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da diese in einem Kerngebiet nicht zulässig sind.

Der Planbereich befindet sich im Einflussbereich des VW-Werkes, das nach der letzten Erfassung der störfallrelevanten Stoffe im April 2019 einen Betriebsbereich der Unteren Klasse gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) darstellt. Die Entfernung zum Werksgelände beträgt mehr als 800 m. Eine Information der Öffentlichkeit nach § 8a der Störfallverordnung liegt vor (Stand Juni 2020).

3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplans bestehen bezogen auf das seitens der Grundstückseigentümer vorgesehene Projekt „BraWo-Arkaden“ nur in der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans, da die Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ die Umsetzung des Projekts in der geplanten Form nicht zulassen.

Eine Alternative zur Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO besteht wegen der weiterhin geplanten Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe und dem Wohnen sowie der zentralen Lage und Funktionszuweisung des Quartiers als Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt nicht.

4.0 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte zusätzlich eine Vor-Ort-Begehung.

Als konkrete Gutachten/Untersuchungen zum Bebauungsplan konnte auf ein Schallgutachten und auf eine Artenschutzrechtliche Prüfung zurückgegriffen werden.

Weitere Informationen lieferten die Behörden- und Trägerbeteiligungen im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 BauGB.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben. Ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung setzt der Bebauungsplan nicht fest.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise der Öffentlichkeit zurückgreifen und reagieren.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Quartiersbereich Porschestraße/ Goethestraße/ Schillerstraße neu zu formulieren. Aktuell gilt hier der in den 80er entwickelte Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“, der nicht mehr die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen der Stadt und der Grundstückseigentümerin abbildet. Aus Anlass der Überlegungen der Eigentümerin zur Umsetzung des Projektes „BraWo-Arkaden“, stellt die Stadt daher einen neunten Bebauungsplan für das Quartier auf.

Das Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle wird zum Anlass genommen, den bisher geltenden Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“ aufzuheben.

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 1,87 ha Fläche Kerngebiete auf rd. 0,97 ha Fläche, private Verkehrsflächen auf rd. 0,15 ha und öffentliche Straßenverkehrs- und öffentliche Verkehrsflächen/ Fußgängerbereich auf rd. 0,75 ha fest. Betroffen von der Planänderung ist ein vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet, das diese Nutzungen bereits aufweist.

Gemäß § 2 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie mögliche Wechselwirkungen untereinander.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren konnte auf ein Schallgutachten zum Vorhaben sowie auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu Fledermäusen und Brutvögeln zurückgegriffen werden.

Nach Auswertung des Schallgutachtens ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schutzgut Mensch) innerhalb des Quartiers durch

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

den Verkehrslärm auf der Schillerstraße und der Goethestraße. Der Bebauungsplan minimiert die Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von passiven (baulichen) Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109. Unter Beachtung dieser Vorgaben verbleiben nicht erhebliche Beeinträchtigungen. Auswirkungen der Planung auf die umliegend vorhandenen Nutzungen ergeben sich unter Einhaltung der geltenden Regelwerke, wie der TA Lärm nicht.

Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) werden durch Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen.

Aufgrund der Vornutzung des Quartiers ergeben sich für das Schutzgut Fläche keine Beeinträchtigungen.

Neuversiegelungen bereitet die Planung nicht vor, so dass die Eingriffsregelung zum Bundesnaturschutzgesetz kein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden ermittelt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden während der Bau-phase bestehen Hinweise in der Begründung zum Umgang mit Bodenaushub.

Über den Bestand hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wurden wegen der vorhandenen Überbauung und Ableitung von Regenwasser nicht festgestellt.

Da das Gebiet dem vollständig bebauten Innenstadtdistrikt zuzurechnen ist, ergeben sich für das Schutzgut Landschaft/ Erholung keine Auswirkungen.

Die Belange des Denkmalschutzes (Schutzgut Kultur und Sachgüter) wurden durch Bauhöhenbegrenzungen im Bebauungsplan und Hinweise auf die Genehmigungserfordernisse nach Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

4.4 Referenzlisten/Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Stadt Wolfsburg: Flächennutzungsplan 2020plus
- Stadt Wolfsburg: Landschaftsrahmenplan 1999
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- DIN 4109
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen-AVV Baulärm)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: LAGA20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - Stand: 11/2003
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

- LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung für die BraWo-Arkaden in Wolfsburg, Lüneburg, 16.11.2021
- AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der BraWo Arkaden in Wolfsburg, Nr. 167204, 04.08.2023

Anmerkung zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

.....
Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Anhang 1: Begründungsdatenblatt

Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan „Porschestraße – Mittlerer Bereich, nördlich Goethestraße“ Rechtskraft:

Art des B-Plans: qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB

Nutzungsart/en: Kerngebiet (MK)

Bauweise: abweichend (g)

Geschossigkeit: keine

Wohneinheiten:

GRZ: 1,0 **GRZ mit Überschreitung:** 1,0
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

GFZ: 4,4

Bruttofläche:	1,87 ha	=	100%
MK	0,97 ha	=	52%
Verkehrsflächen, privat	0,15 ha	=	8%
Verkehrsflächen, öffentlich	0,75 ha	=	40%

Eingriffsbilanzierung Anwendung des sog. „Baurechtskompromisses“

Externe Ausgleichsfläche: keine

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Anhang 2: Pflanzenliste**Stauden und Gräser zur Extensivbegrünung**

Botanischer Name	Höhe	Blütenfarbe	Zeit	Blattfarbe	Ort	Besonderheiten
Deutscher Name						
Campanula poscharskyana Hängepolsterglocke	10-15	hell-lila	VI-IX		J - [	Flächenpflanze
Campanula rotundifolia rundblättrige Glockenblume	10-20	hellblau	VI- VIII		J - [	verträgt lichten Schatten
Chrysanthemum vulgare Rainfarn	50-80	gelb	VII- IX	dunkelgrün	J - [	aromatisch duftend
Cerastium tomentosum Hornkraut	10	weiß	V-VII		J - [	reichblühend
Dianthus carthusianorum Karthäusernelke	30	rosa	VI-IX		J - [	lockere Polster
Dianthus deltoides i.S. Heidenelke	15	rosa, weiß,rot	VI-VI	grün-braun	J - [	rasenähnlich
Dianthus gratianopolitanus (D.caesius) Pfingstnelke	8-15	rosa	V-VI	grau-grün	J - [	dicht rasig
Geranium magnificum Storchenschnabel	50	lila	VI- VII		J - [
Hieracium aurantiacum orange rotes Habichtskraut	20	rot	VI- VIII		J - [	wollig behaart, Dauerblüher, robust
Hieracium pilosella kleines Habichtskraut	15	gelb	VII-X		J - [	gelbe Strahlenblüten
Petrorhagia saxifraga Felsennelke	20	rosa-weiß	VI- VIII		J - [	reiche Versamung, ohne lästig zu werden
Potentilla verna Frühlingsfingerkraut	10	gelb	III-V		J - [	grüne Matten
Prunella grandiflora Großblütige Braunelle	20	violett	VI- VIII		J - [	Selbstaussaat, gute Mattenbildung
Rumex acetosella Kleiner Ampfer	30	rötlich-grün	V - VII		J - [	Spontanvegetation

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Saxifraga cotyledon Krusten-Steinbrech	5-30	weiß	VI- VII	J - [	sehr hart, große Blütenrispe
Sempervivum in Arten und Sorten Dachwurz	10	rosa, rot	VI- VII	J	vielfarbig
Thymus serpyllum Sandthymian	5	rosa	VII- IX	J	flache Polster bildend
Thymus pulegioides Bergthymian	5-35	mauve	V-X	J - [
Armeria maritima Grasnelke	15	rosa,rot	VI-IX	J - [
Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch	10-15	gelb	V	J	attraktive Walzenblätter
Iris barbata 'Nana' Bartiris	10-30		IV-VI	J	große Sortenvielfalt
Iris tectorum Dach-Iris	30-50	blau/weiß		J	klein, winterhart
Saponaria ocymoides Seifenkraut	10-15	rosa		J	reichblühende Posterstaude
Verbascum phoeniceum Phoenizische Königskerze	50-60	violett-rot	VI	J - [	attraktive Blüte
Allium flavum Gelber-Lauch	15 - 20	gelb	VI - VII		filigrane Horste
Allium senescens mont. Berg-Lauch	25	rosa	VII- VIII	J	lockere Horste, spätblühend
Allium schoenoprasum Schnittlauch	20	violett	V-VI	J	lockere Polster, graulaubig
Origanum vulgare wilder Majoran	30	rosa-lila	VII-X	J - [	Bienenfutterpflanze
Carex flacca Blaugrüne Segge	15-30		V-VI	J - [	blau-grün sehr hart, ausläuferbildend
Festuca glauca Blauschwingel	20		V-VII	J - [	grau-blau

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Festuca ovina	20-30		V-VII	grau-grün	J - [
Schafsschwengel						
Koeleria glauca	20-25		VI-	grünsilbrig	J - [	weiche Blätter
Schillergras			VII			
Muscari botryoides	15 -	blau	V -	grün	J	dichte Horste
Kleine Traubenhyazinthe	20		VI			
Sedum acreScharfer Mauerpfeffer	5	gelb	V-VI	grasgrün	J	starkwachsend
Sedum aizoon	30-40	gelb	VII-	grün	J	hohe Art
Großes Goldsedum			VIII			
Sedum album	5	weiß	VI-	grün, rot	J	Blatt im Winter rot,
'Coral Carpet'			VIII			schwachwüchsig
Rotmoossedum						
Sedum album	3-5	rosa	VI-	bräunlich	J	rosa Blüten
'Murale'			VII			
Sedum album	10	weißlich- rosa	VII	bräunlich	J - [
'Roseum'						
Rosensedum						
Sedum cauticulum	20-25	rot	VIII	rotbraun	J	wertvoller Herbstblüher
'Robustum'						
buntlaubiges Septembersedum						
Sedum ewersii	5-10	rosa	VII-		J	einziehende Form
Himalaja- Sedum			VIII			
Sedum flor.	15	goldgelb	VII-	grün	J - [	laubabwerfend,
'Weihenstephaner Gold'			VIII			attraktive Blüte
Goldsedum						
Sedum hybridum	10	gelb	VI-	grün	J - [	wintergrün,
'Immergrünchen'			VIII			schattenvertragend
Immergrünchen						
Sedum kamtschatikum	15-20	gelb	VII-	bräunliches	J	dichte Teppiche
Kamtschatka-Sedum			VIII	Laub		
Sedum lydium	3 - 5	weiß-rosa	VI-	hellgrau-	J	grüner Moosteppich

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Moossedum			VII	grün		
Sedum reflexum	15	gelb	VI-	grün	J	
Tripmadam			VII			
Sedum reflexum rupestre	10	goldgelb	VI-	grau-grün	J	
Felsenfetthenne			VIII			
Sedum sexangulare milder Mauerpfeffer	5	gelb	VI-	gelblich-grün	J	sehr ausdauernd
Sedum spurium 'Album Superbum'	10	weiß	VII-	grün	J - [	wüchsig, schattenertragend
Kaukasus-Fetthenne			VIII			
Sedum spurium 'Fuldaglut'	10	dunkelrot	VII-	rot	J - [
			VIII			
Sedum spurium 'Tricolor'	5-8	weiß	VII-	dreifarbig	J - [	bunt panaschierte Blätter
			VIII			
Sedum telephium 'Herbstfreude'	40	rost-rot	IX-X	hellgrün	J - [
Prachtsedum						

Pflanzen und Gräser zur Intensivbegrünung

Botanischer Name	Höhe	Blütenfarbe	Zeit	Blattfarbe	Ort	Besonderheiten
Deutscher Name						
Achillea millefolium	40	weiß	VI-IX		J - [	rosa und rote Sorten; ausläufertreibend
Schafgarbe						
Alchemilla mollis	40	grün-gelb	VI-	silbergrün	J - [	dekorative Einzel- und Flächenstaude
Frauenmantel			VII			
Aster alpinus	15 -20	blau	V-VI		J	
Alpenaster						
Aubrieta cultorum	10	blau-rosa-weiß	IV-V		J	Polsterpflanze
Blaukissen						
Campanula rotundifolia	10-20	hellblau	VI-		J - [	verträgt lichten Schatten

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

rundblättrige Glockenblume			VIII			
Campanula carpatica Karpatenglockenblume	15-20	blau/weiß	VII- IX	hellgrün	J - [
Gypsophila repens Polster-Schleierkraut	5-15	weiß	VI- VII		J - [	dichte weiße Blütenschleier
Geranium – Sorten Storchenschnabel	25 - 40	weiß, rosa, rot	VI - VIII	sehr dekoratives Laub	J - [	langanhaltende Blüte
Helianthemum nummularium Sonnenröschen	15-20	gelb	VI		J - [	attraktive Blüte
Inula ensifolia Zwergalant	40-60	gelb	V-VI		J - [	harte Bauerngartenrassen
Linum perenne Stauden-Lein	20-30	blau	VI- VII		J	flächige Polster, duftend
Nepeta x fassenii Katzenminze	20-30	blau	VI- VII		J - [	flächige Polster, duftend
Salvia pratensis Wiesensalbei	40	blau	VI- VIII		J	
Teucrium chamaedrys Edelgamander	15-25	rosa	VIII		J - [	immergrün, auch Schatten
Veronica spicata Kerzenveronika	15-30	blau	VII- VIII		J - [	reichblühend
Veronica incana Ehrenpreis	50	dunkelblau	VII- VIII	silberweiß	J - [	ährenförmige Blütentraube
Allium sphaerocephalum Kugellauch	60-90	purpur	VII- VIII		J	hart, spätblühend, Selbstaussaat
Hypericum perforatum Johanniskraut	40	gelb	V- VIII		J - [
Iris tectorum Dach-Iris	30-50	blau/weiß			J	klein, winterhart
Verbascum nigrum	60-90	gelb	VIII		J - [	attraktive gelbe Blüte

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

dunkle Königskerze

Waldsteinia geoides	20-25	gelb	V-VI	J - [horstiger Wuchs
---------------------	-------	------	------	-------	-----------------

Golderdbeere

Waldsteinia ternata	10	gelb	V-VI	grün, glänzend	J - [oberirdische Ausläufer
---------------------	----	------	------	----------------	------------------------------

Golderdbeere

Fragaria vesca	20	weiß	IV-VI	J - [eßbare Früchte
----------------	----	------	-------	-------	----------------

Walderdbeere

Lavandula angustifolia	40-50	blau	VII	J - [ausdauernd, grazile Pflanze
------------------------	-------	------	-----	-------	-----------------------------

Lavendel

Briza media	25		V-VI	grünlich	J Magerkeitszeiger, Lichtpflanze
-------------	----	--	------	----------	----------------------------------

Zittergras

Carex buchananii	40		VII	J - [schmal, überhängend
------------------	----	--	-----	-------	---------------------

fuchsrote Segge

Luzula nivea	50	weiß	VI-	J - [wintergrün
--------------	----	------	-----	-------	------------

Hainsimse

VII

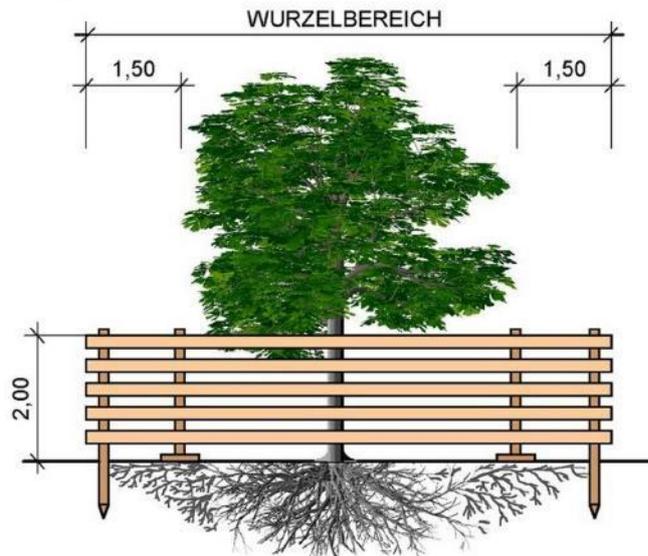
Melica ciliata	30-40	cremeweiß	V-VI	hellgrün	J - [hart, Selbstaussaat
----------------	-------	-----------	------	----------	---------------------------

Perlgras

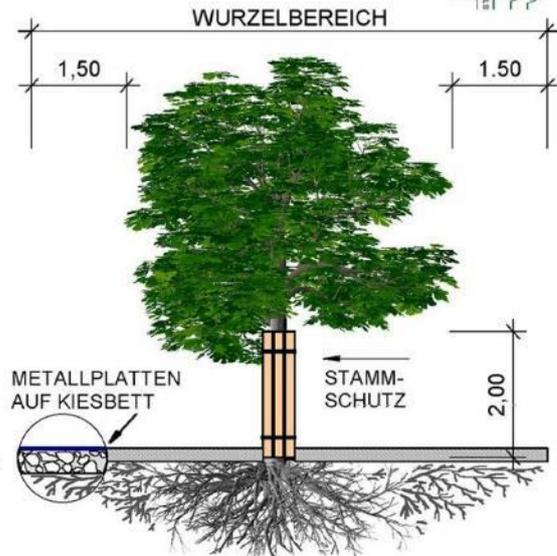
Anhang 3: Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

Baumschutz auf Baustellen

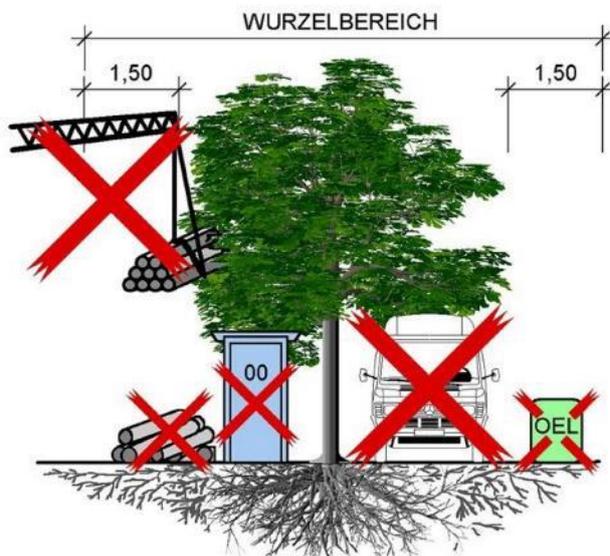
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ



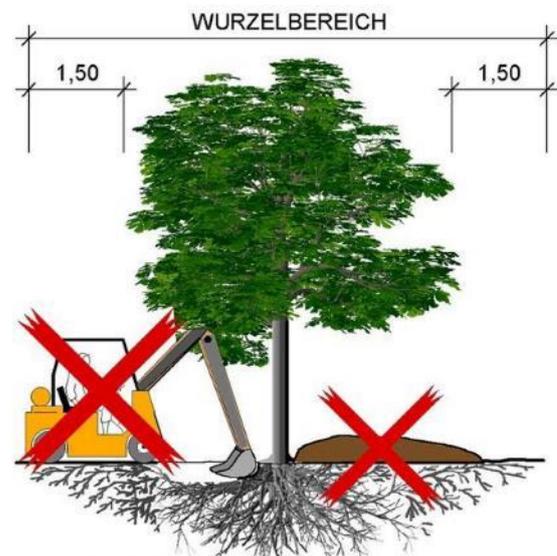
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

WICHTIG:

DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen
und RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege
ZTV-Baumpflege "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege"

