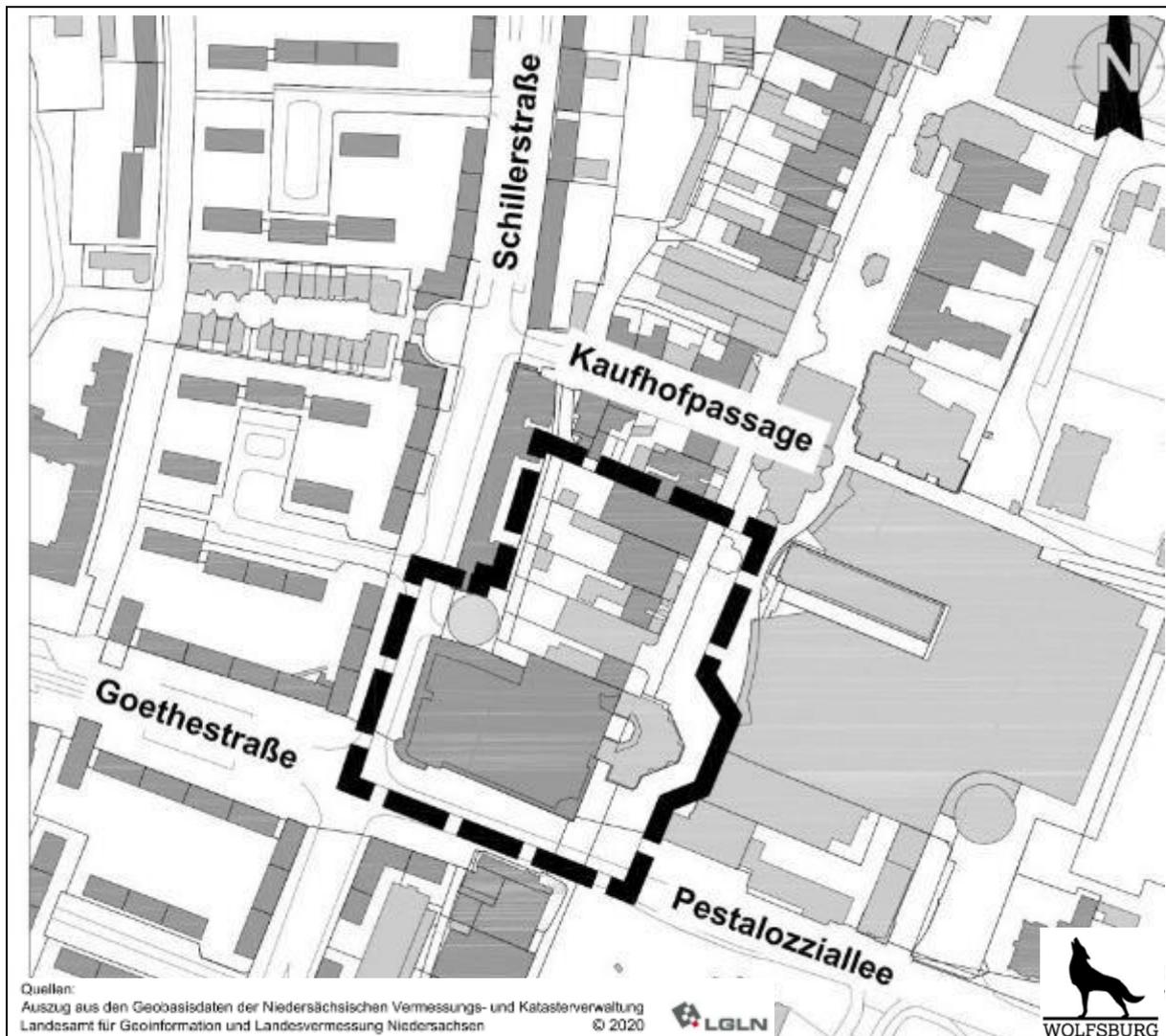


Begründung

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 + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB
28.10.2020					

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	8
3.3 Landschaftsplanung	9
3.4 Vorhandenes Planungsrecht	9
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	9
3.6 Denkmalschutz	10
4. Planungskonzept	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	13
4.3 Planungsalternativen	13
5. Planinhalt	14
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	16
5.1.4 Stellplatzanlagen	17
5.2 Erschließung	18
5.2.1 Verkehrsanlagen	18
5.2.2 Ver- und Entsorgung	21
5.3 Natur und Landschaft/ Grünordnung	23
5.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	23
5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.4 Schutz vor Lärm	26
5.5 Vorbeugender Brandschutz	26
5.6 Bodenschutz/ Altlasten	26
5.7 Baugrund/Grundwasserverhältnisse	27
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	27
5.9 Kennzeichnungen	27
5.10 Hinweise	28
6. Umsetzung der Planung	28
6.1 Kostenschätzung und Finanzierung	28
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	28
7. Städtebauliche Werte	28

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Teil II: Umweltbericht	29
1.0 Einleitung	29
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	29
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Bedeutung	29
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	30
2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung	31
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	31
2.3 Schutzgut Fläche	32
2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.4 Schutzgut Boden	32
2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	33
2.5 Schutzgut Wasser	33
2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung	33
2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene	34
2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung	34
2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	34
2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung	34
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34
2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung	35
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	36
3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
4.0 Zusätzliche Angaben	36
4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	36
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
Anmerkung zum Verfahren	37
Anhang 1: Begründungsdatenblatt	38

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 Modernisierung des gesamten Eckbereichs einschließlich des in der Fußgängerzone der Porschestraße bestehenden Gebäudevorbaus. Betroffen von der Planung ist ein rd. 18.000 m² großer Bereich.

Im Zuge der Gebäudemodernisierung, die als Neubau in zwei Teilabschnitten geplant ist, ist neben einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude bis zur Porschestraße Nr. 60 auch eine Aufstockung im Eckbereich Porschestraße/ Goethestraße vorgesehen. Das Gebäude wird an der Porschestraße künftig bis zu sieben Vollgeschosse beinhalten. Der Gebäudeeinbau in der Porschestraße wird durch einen gläsernen, ellipsenförmigen, 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 Aufstockung 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.

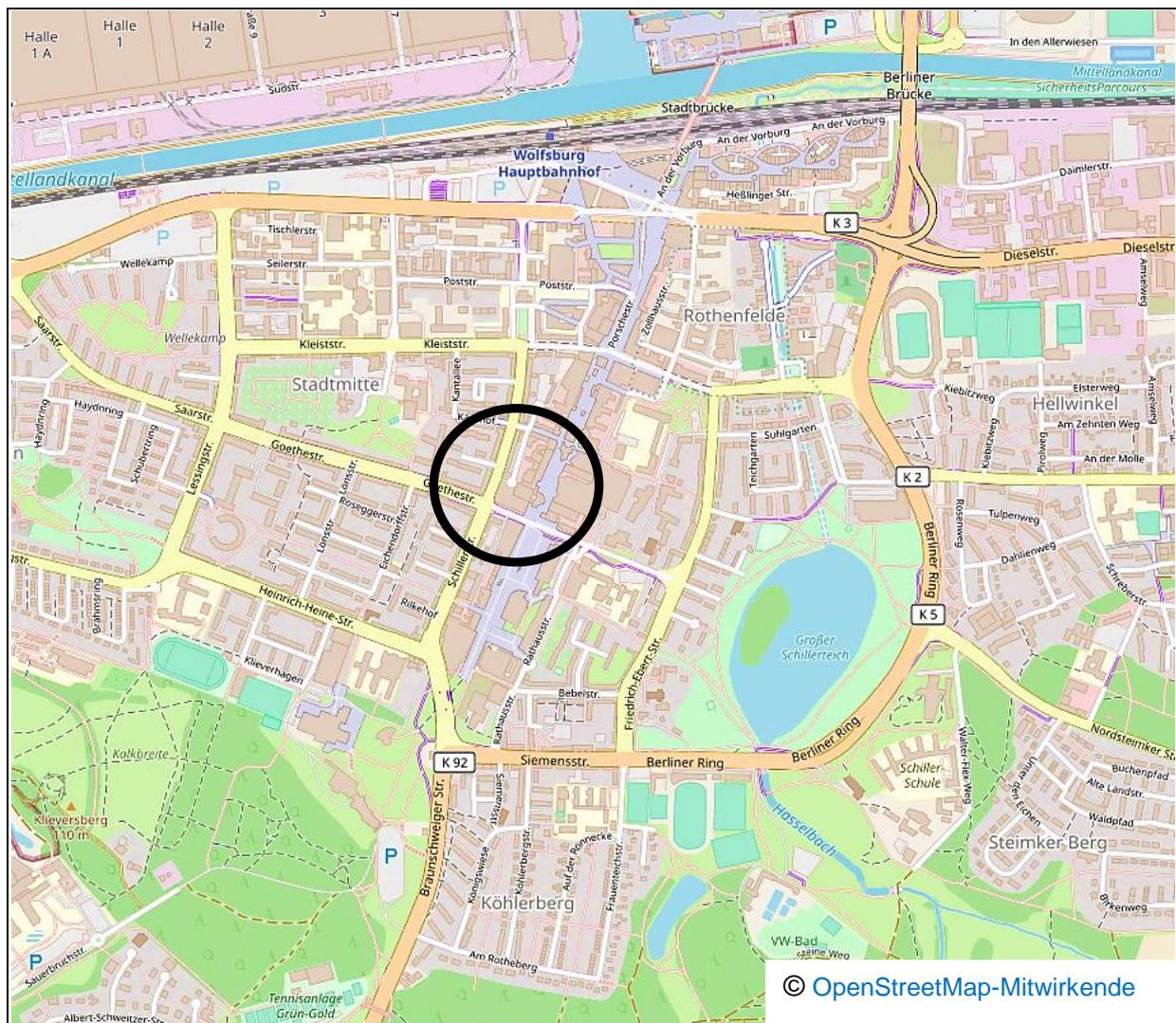
Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 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 Buslinienetzes bestehen in wenigen Metern Entfernung in der Schillerstraße (Haltestelle Kaufhof), der Goethestraße (Haltestelle Piazza Italia)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

und in der Pestalozzistraße (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 befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind der Öffentlichkeit gewidmet.

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.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Weitere Festlegungen bestehen für den Planbereich nicht. Das Gebiet ist rein nachrichtlich als Siedlungsbereich dargestellt.

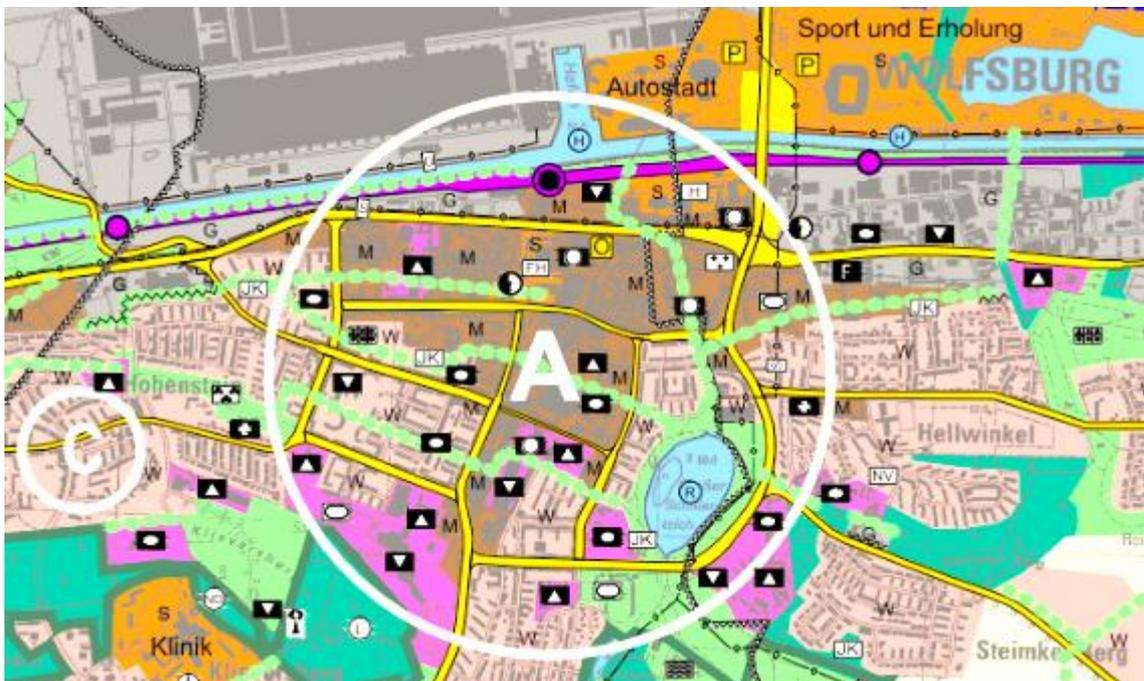
Nach dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018¹⁾, ist der Planbereich Teil des Zentralen Versorgungskerns der Stadt Wolfsburg. Zentrale Versorgungskerne sind die städtebaulich integrierten Bereiche eines Mittel- oder Oberzentrums mit regionaler 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).

Als Maßnahme zur Neuordnung und Entwicklung des zentralen (und damit städtebaulich integrierten) Einkaufsbereichs der Stadt Wolfsburg setzt der Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB folgerichtig um.

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)

¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 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

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.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 „Piazzetta 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 Aufstockungen auf 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, Alar-Alto-Kulturhaus und Kunstmuseum wird entsprechend seiner Bedeutung auf der Nordwestseite angemessen gefasst.

Für die Nutzungen ist eine horizontale Schichtung vorgesehen. Die unteren Geschosse (I und II bis max. III) sind dem Einzelhandel und der Gastronomie vorbehalten. Darüber können Büros ggf. mit Mischungen aus Gastronomie (Geschosse III und IV) etabliert

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

werden. 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, gläsernen 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: Ansicht von der Goethestraße/ Pestalozziallee in die Porschestraße
(STRUCTURELAB Architekten)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte



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 Rechteindeutigkeit aufzuheben.

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 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

Planungsalternativen zur Verwirklichung des Projektes „BraWo-Arkaden“ bestehen rein in der formalen Benennung des Aufstellungsverfahrens als 4. Änderung des für den Bereich bestehenden Bebauungsplan „Nr. 3/75 – 1710 A – D – Porschestraße – Mittlerer Bereich, 3. Änderung“. Für eine einfachere Nutzbarkeit und Klarheit auch in Bezug auf die grundsätzlich weiterentwickelten Vorstellungen für die Porschestraße, bietet sich aber die gewählte Vorgehensweise an.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Als Teil 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.

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.

Die in Kerngebieten (MK) zunächst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie Sexkinos, Peep-Shows 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, wie bisher auch, ausgeschlossen.

Im Vergleich zu den o. g. Nutzungen mit Erotikbezug wirken sich Spielhallen vor allem im unmittelbar sichtbaren (Erdgeschoss-)Bereich negativ auf das Erscheinungsbild der Einkaufszone aus. Automaten-Spielhallen sind daher in den Unter- und Obergeschossen möglich, werden aber für die Erdgeschosszone – wie bisher – ausgeschlossen.

Die einschränkenden Festsetzungen zu Vergnügungsstätten bestehen auch innerhalb der anderen für die Porschestraße geltenden Bebauungspläne.

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 Masterplanung Porschestraße sieht für die Gebäude an der Porschestraße eine Entwicklung auf fünf Geschosse vor. Diese Vorgabe greift der Bebauungsplan im Grundsatz auf, trifft jedoch aufgrund der besonderen Lage des Quartiers im Gegenüber zum Marktplatz mit Rathaus und dem Gebäude der Sparkasse (6 Geschosse) einerseits und den unmittelbar umliegend vorhandenen Baudenkmalen „Wohnsiedlung Stadtmitte“ und „Plazetta Gebäude“ andererseits, städtebaulich und maßstabsgerechte Verfeinerungen der allgemeinen Aussagen der Masterplanung Porschestraße.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen nicht über die Anzahl der Geschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sondern über die Höhe der baulichen Anlagen, da hiermit konkretere Bezüge zu den umliegend vorhandenen Baudenkmalen hergestellt werden können. Zugleich übertreffen die Raumhöhen von Verkaufsräumen die im Regelfall notwendigen Geschosshöhen deutlich, so dass auch aus diesem Grunde eine verfeinerte Steuerung über tatsächliche Höhenangaben notwendig wird.

- Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

Der Intention folgend, die umliegenden Straßenräume im Sinne einer (nahezu) geschlossenen Blockrandbebauung auch weiterhin baulich zu fassen, werden die straßennahen Bereiche mit zwingend umzusetzenden Gebäudehöhen belegt, wobei das festgesetzte Mindest- und Maximalmaß noch eine gewisse Variabilität im Rahmen der Realisierungsplanung erlaubt. Das dabei gewählte Maß von bis 4,50 m ermöglicht einen Spielraum von bis zu einem Vollgeschoss. Der Spielraum wird allerdings insbesondere in Richtung auf die Bestandsbebauungen an der Schillerstraße und an der Porschestraße sowie im Verlauf der Porschestraße selber auf 1,00 m begrenzt, um hier maßstabsgerechte Anschlüsse/Übergänge bzw. eine maßstabsgerechte Fortsetzung der „Gebäudevorbauten“ im nördlichen Verlauf der Porschestraße zu sichern.

Die jeweils treppenartig gestaffelt getroffenen Festsetzungen zu den Mindest- und Höchstmaßen im Verlauf der Straßen ermöglichen zusätzlich eine Variabilität im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung.

- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Für das Quartierinnere wird die zulässige Gebäudehöhe über ein Höchstmaß bestimmt, da dieser Bereich nur für die direkten Nutzer und Anwohner wahrnehmbar ist. Städtebauliche Gründe zur Steuerung der Bauhöhen an dieser Stelle bestehen allenfalls in einer allgemeinen Höhenbegrenzung, die mit maximal 20 m über dem Bezugspunkt bei der vorgesehenen Nutzung der unteren Geschosse als Verkaufsräume maximal fünf Geschosse erlaubt. Bezogen auf die straßenseitigen Mindest-Bauhöhen und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,7 ist allerdings von vornherein sichergestellt, dass der rückwärtige Teil nicht vollständig fünfgeschossig bebaut werden kann.

Das für das Quartierinnere getroffene Höchstmaß von 20,00 m wird in Richtung der umliegenden Straßen gemäß den dort festgesetzten zwingenden Bauhöhen an das jeweils geltende Höchstmaß angepasst. Die straßenseitig entstehenden Gebäude- oder Gebäudeteile können bei der festgesetzten Gliederung Gebäudetiefen von bis zu 20 m an der Porsche- und Schillerstraße und bis zu 25 m im Verlauf der Goethestraße erreichen.

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

Abgeleitet aus der Verdichtungsabsicht im Verlauf der quartierbildenden Straßen, der geringen Ausdehnung des überplanten Quartiersteils sowie der hohen Bedeutung des

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Gebietes als Teil des Zentralen Versorgungskerns der Stadt, ermöglicht die Stadt für das Quartier eine über den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO (GFZ von 3,0) hinausgehende Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,7.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

a) Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

- Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Zur Sicherung der historischen Bauflucht, die auf der Westseite der Porschestraße besteht, entlang der westlichen Seite der Porschestraße wird für die künftige

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, gläsernen Gebäudeturms (siehe Pkt. 4.1 der Begründung), wird die Baulinie im südlichen Verlauf der Porschestraße der abgestimmten 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 bzw. der dort gelegenen öffentlichen Straße (Meckauer Weg) ergänzend zur geschlossenen Bauweise (g) und den festgesetzten Mindestgebäudehöhen über eine Baulinie gesichert.

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

Ein wesentliches architektonisches Bindeglied zwischen dem gläsernen Turm und der Quartiersbebauung bildet die geplante Gebäudebrücke auf Höhe des dritten Geschosses, die entsprechend der städtebaulichen Abstimmungen und Entscheidungen in ihren Außenmaßen verbindlich über eine Baulinie gesichert wird.

- 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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 beschreiben 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 Baufuchten 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, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Verlauf der Porschestraße auf eine Tiefe von 50 m festgesetzt. Für den Verlauf der Schillerstraße wird die dort nördlich vorhandene denkmalgeschützte Bebauung zum Maßstab für die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche genommen. Die durch das Denkmalensemble formulierte rückwärtige Kante wird damit maßstabsgerecht aufgenommen und fortgeführt. Im weiteren südlichen Verlauf spielt diese Kante keine weitere Rolle, so dass dort eine Verbindung zur rückwärtigen Baugrenze der Porschestraße geschaffen wird.

b) Bauweise gem. 22 BauNVO

Die äußeren Blockrandstrukturen des Quartiers zeichnen sich im Bestand 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).

- 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. Um die Anlage der Tiefgarage auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksteile bauplanungsrechtlich zu gewährleisten, erlaubt der Bebauungsplan hier eine Unterbaubarkeit zugunsten einer Tiefgarage. Ausgenommen hiervon werden lediglich die privaten Grundstücksflächen in Verlängerung der Straßenachse Meckauer Weg.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsanlagen

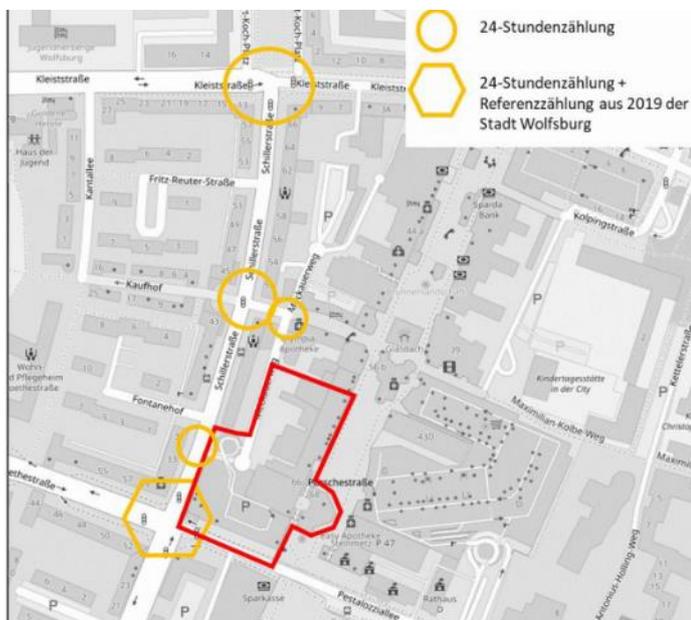
a) Allgemeine verkehrliche Belange

Kraftfahrzeugverkehr

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Straßen liegt eine Verkehrsuntersuchung²⁾ vor. Dabei wurden die betroffenen Straßenknotenpunkte 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 Qualitätstufe des Verkehrsablaufs (QSV) ist bis zur Stufe D gewährleistet; mit Erreichen der Stufe F ist eine ausreichende Verkehrsqualität nicht mehr gegeben.

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.



Verkehrsgutachten: Bild 4 (Ausschnitt): Übersichtsplan Leistungsfähigkeitsbewertung (Quelle Kartengrundlage: OpenStreetMap – 26.02.2022)

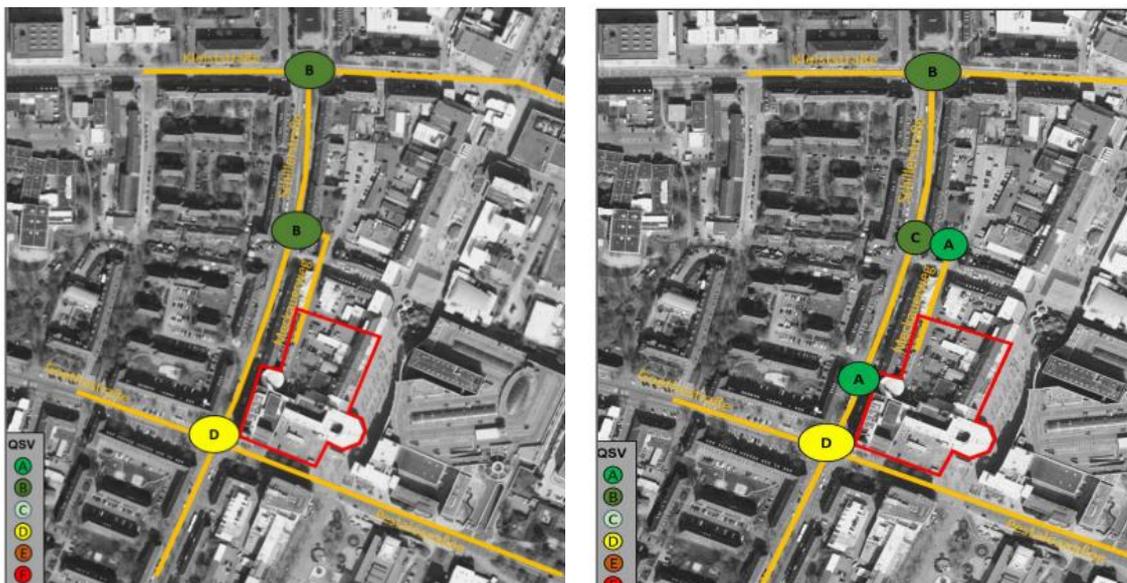
²⁾ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Verkehrsgutachten BraWo Arkaden – Mixed-Use Development in Wolfsburg, Wesseling, im August 2022

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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.

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 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.



Verkehrsgutachten: 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.“*

Da sowohl das aktuell vorhandene Parkhaus Schillerstraße sowie die als Ersatz geplante Tiefgarage eine Zufahrt unmittelbar an einer übergeordneten Verkehrsachse mit

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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

Mit Blick auf die Lage und Funktion des Quartiersneubaus ist frühzeitig auf die Verkehrsmittelwahl der zukünftigen Nutzer und Kunden Einfluss zu nehmen, um den Anteil der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf das Minimum zu beschränken. Vor diesem Hintergrund ist parallel zur Quartierplanung ein Mobilitätskonzept in Arbeit. *„Insbesondere steht dabei die Stärkung des Umweltverbunds (Öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr und zu Fuß Gehender Verkehr) im Vordergrund, um verschiedene Schadstoffemissionen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes einzudämmen und die grundsätzliche Kfz-Verkehrsbelastung im öffentlichen Straßenraum zu minimieren. [...] Besonders bei Neubauvorhaben sind zukünftige Nutzer erfahrungsgemäß am einfachsten zum frühen Zeitpunkt zu beeinflussen, um alternative Verkehrsmittel zum privaten Pkw kennenzulernen und diese dann auch bei positiver Erfahrung langfristig zu nutzen. Neue Nutzer befinden sich zu Beginn in einer Neuorientierungsphase und können Mobilitätsangebote gut abwägen, um dann das geeignete Verkehrsmittel für sich festzulegen. Der Wechsel des Arbeitsplatzes- oder des Wohnortes stellt deshalb einen geeigneten Zeitpunkt dar.“³⁾*

Zur Reduzierung des MIV durch Beschäftigte kommen nach dem Mobilitätskonzept im Wesentlichen betriebliche Maßnahmen, wie bspw. Jobticket, in Frage. Um die Nutzung des Fahrrades bzw. E-Bike zu fördern, sieht die Hochbauplanung der „BraWo-Arkaden“ sowohl im Innenhofe wie auch innerhalb des Gebäudeteils an der Schillerstraße Fahrradabstellanlagen vor, die im Gebäude durch Umkleiden, Duschräume und Schließfachanlagen ergänzt sind.

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

Die das Kerngebiet (MK) erschließenden Straßenverkehrsflächen im Verlauf der Schillerstraße und der Goethestraße werden anteilig (etwa zur Hälfte) in den Planbereich einbezogen und gemäß ihrer Funktion und Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßen sind ausgebaut. Veränderungen an den Straßenkörpern sind nicht vorgesehen.

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“.

Von Norden kommend grenzt die ebenfalls öffentliche Straße Meckauer Weg an den Planbereich.

- Ein- und Ausfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Aufgrund der besonderen Verkehrssituation im Verlauf der Goethestraße sowie im Eckbereich Goethestraße/ Schillerstraße mit Abbiegespuren im Kreuzungsbereich wird unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im

³ Verkehrsplanungsbüro Cekin – Verkehrsing.: Mobilitätskonzept BraWo Arkaden – Mixed-Use Development in Wolfsburg, Entwurf V1, Wesseling, im April 2022

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Zuge der Quartiersneugestaltung auf Grundstückszu- und Abfahrten in diesen Bereichen verzichtet. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan die Anlage von Grundstückszu- und Abfahrten hier aus. Die straßenverkehrliche Erschließung des Quartiers wird weiterhin auf den aktuellen Einfahrtsbereich im Verlauf der Schillerstraße begrenzt, wobei sich durch die künftige Neugestaltung des Parkhauses „Schillerstraße“ eine leicht versetzte Anordnung der Zufahrt in Richtung Norden ergeben wird. Der festgesetzte Einfahrtsbereich gibt hierfür ausreichenden Spielraum.

Die Ausfahrt aus dem Quartier bzw. dem Parkhaus ist weiterhin über den Meckauer Weg in Richtung Norden vorgesehen. Da dieser aber auch weiterhin für untergeordnete Anlieferverkehre genutzt werden kann, bestimmt der Bebauungsplan hier einen Ein- und Ausfahrtsbereich.

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 „Anbau“ neu formuliert. Dieser soll künftig eine ellipsenförmige Grundfläche erhalten. Der Raum zwischen dem Solitär und dem Quartiersblock soll städtisch werden. Insofern werden die absehbar nicht mehr für die private Bebauung notwendigen Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgängerbereich“ festgesetzt.

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

d) Öffentliche Parkplatzflächen

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine öffentlichen Parkplatzflächen.

Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bestehen im privat betriebenen Parkhaus Schillerstraße innerhalb des Kerngebietes (MK).

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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 begehbarer Fernwärmeschacht. Der Leitungsverlauf ist wegen seiner Bedeutung für die Versorgung auch der umliegenden Baugebiete in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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.

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.

Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das in den Straßenräumen gelegene Kanalnetz der 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.

Für die „BraWo-Arkaden“ sind umfangreiche Dachflächenbegrünungen vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser planerisch zu 100 % aufnehmen. Eine Ableitung von Regenwasser ist insofern nicht vorgesehen.

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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

und Wertstoffe können dort geleert bzw. abgeholt werden. Die Abfahrt der Fahrzeuge ist weiterhin in Richtung Norden über den Meckauer Weg vorgesehen und möglich.

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 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 auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich verzichtet wird.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 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)⁴ eingeflossen.

a) Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchung wurden hohe Fledermausaktivitäten festgestellt, die sich vor allem und nahezu ausschließlich durch regelmäßige Jagden der Zwergfledermaus 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. Sofern dieses beibehalten wird, kann auf eine ökologische Baubegleitung der Abrissmaßnahmen verzichtet werden.

Die 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.

b) Vögel

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

⁴ LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung für die BraWo-Arkaden in Wolfsburg, Lüneburg, 08.09.2021

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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.

- Mit Abriss der Gebäude gehen die Brutstätten der Vögel verloren. Um zu vermeiden, dass Vögel während der Brut- und Aufzucht getötet werden, fordert die ASP eine Beschränkung von Abrissmaßnahmen auf die Zeit außerhalb der in § 39 Abs. 5 BNatSchG benannten Schutzzeit (1. März bis 30. September). Dieses hat der Bebauungsplan verbindlich übernommen.
- Nach Aussagen der ASP hat der Hausrotschwanz einen günstigen Erhaltungszustand. Die Gefährdung der Tierart besteht hauptsächlich aufgrund eines geringen Nistangebotes an Neubauten oder an sanierten Gebäuden. Um für diese Tierart den Erhaltungszustand nicht zu verschlechtern, empfiehlt die ASP daher die Schaffung von insgesamt mindestens vier Ersatznistmöglichkeiten an den künftigen Neubauten innerhalb des Quartiers. Neben dem Aufhängen von Halbhöhlen- oder Nischenkästen an Gebäuden kommen hierfür auch fassadenintegrierte Systeme in Betracht, die unmittelbar in das Mauerwerk/Fassade eingebracht werden.
- Da die Mehlschwalbe als nesttreue Art gilt und Baumaterialien für die Nester weder im Quartier, noch seiner unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stehen, sind nach den Ergebnissen der ASP spätestens unmittelbar im Vorfeld der Beseitigung der vorhandenen Nester Ersatzquartiere für die Vogelart im nahen Umfeld zu schaffen. Dieses erfolgt durch Aufhängen künstlicher Nester an geeigneten Standorten. Mit dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, eine sogenannte CEF-Maßnahme, werden Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Tierart ausgeschlossen.
- Um auch nach Fertigstellung der BraWo-Arkaden Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe im Quartier vorzuhalten, sind hier zusätzlich mindestens weitere 6 künstliche Nester an geeigneten Standorten anzubringen.

Da der Haussperling in seiner Niststandort-Wahl sehr viel flexibler als der Hausrotschwanz und die Mehlschwalbe ist und das Umfeld des Plangebietes ausreichend alternative Neststandorte bietet, sind, außer der für alle Arten zu berücksichtigende Bauzeitenregelung, keine Maßnahmen bzw. besondere Regelungen im Bebauungsplan für diese Tierart notwendig.

5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünungen 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).

Aus diesen Gründen bestimmt der Bebauungsplan, dass Dachflächen, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, zum überwiegenden Anteil (mindestens 60 %) zu begrünen sind. Die Regelungen gem. § 32 a NBauO sind hiervon unberührt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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

Die Bestandsbäume, die sich in den in den Planbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrsräumen befinden, werden unter Erhaltungsschutz gestellt.

5.4 Schutz vor Lärm

Innerhalb des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Vorabschätzung Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 aufgenommen. Die vorläufigen Festsetzungen werden nach Vorlage des Schallgutachtens präzisiert und begründet.

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 Feuerwehzufahrten 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. Den Ergebnissen und Hinweisen der Untersuchung ist Folge zu leisten.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

5.7 Baugrund/ Grundwasserverhältnisse

Für den Planbereich liegt eine Baugrunderkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht⁵⁾ 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 Tönen 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).

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.

5.9 Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kampfmittel

Dem Ordnungsamt liegt keine Dokumentation vor, dass im Planbereich eine Kampfmittelsondierung in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt ist. Gleichzeitig liegt dem Ordnungsamt für den öffentlichen Verkehrsweg Porschestraße ein Luftbildauswertungsergebnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover (KBD) aus dem Jahre 2008 vor. Für diesen Bereich ist Kampfmittelverdacht durch Bombardierung kartiert.

⁵⁾ 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

Für die Grundstücke Nr. 60 – 68 liegt noch kein Luftbildauswertungsergebnis vom KBD vor. Diese wird im Zuge des Planverfahrens veranlasst. Aufgrund der im Kontext befindlichen Aussagen ist auch hier die Aussage auf einen bestehenden Kampfmittelverdacht durch Bombardierung zu erwarten.

Für die Baugebiete ist 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.

5.10 Hinweise

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

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

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlich festgesetzten Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt.

7. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil
Kerngebiete (MK)	1,11 ha	64%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,63 ha	36%
- Straßenverkehrsfläche	- 0,28 ha	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich	- 0,35 ha	
Gesamt	1,74 ha	100%

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 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“ aufzuheben.

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 1,74 ha Fläche Kerngebiete auf rd. 1,11 ha Fläche und öffentliche Verkehrsflächen auf rd. 0,63 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 Umwelteinwirkungen⁶⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung eines Gutachtens zu Schallimmissionen (*sobald dieses vorliegt*),
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im 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 Landschaft⁷⁾
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ 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 Bodens⁸⁾.

Art der Berücksichtigung:

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

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Schutz von Kulturgütern⁹⁾.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung des Denkmatalas,
- Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde,
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmalen und Hinweise im Bebauungsplan.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁰⁾, 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, gering 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 gravierenden baulichen Veränderungen zu rechnen.

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁰⁾ 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 gering erheblich zu werten.

Innerhalb der Betriebsphase gehen von den Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzungen keine besonderen Immissionen aus. Lärmimmissionen der im Gebiet zulässigen und vorgesehenen Gastronomieangebote unterliegen den Regelungen der für Gewerbebetriebe gelten Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)¹¹⁾, so dass von dort aus allenfalls nicht erhebliche Beeinträchtigungen für Be- und Anwohner ausgehen.

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

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.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Artenschutzprüfung (ASP)¹²⁾ 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 Dach- und Fassadenspalten 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 sicherzustellen, dass sich hier zwischen der Bestandsuntersuchung und den Abrissmaßnahmen keine Fledermäuse ansiedeln, gibt die ASP

¹¹⁾ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)

¹²⁾ LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung für die BraWo-Arkaden in Wolfsburg, Lüneburg, 08.09.2021

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

die Empfehlung, die vorhandene Parkgaragen-Beleuchtung bis zum Abriss des Gebäudes beizubehalten. Alternativ ist der Abriss fachgutachterlich zu begleiten (biologische Baubegleitung).

Diese Empfehlungen hat der Bebauungsplan verbindlich aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen für diese Tiergruppe ergeben sich demnach weder in der Bau- noch in der Betriebsphase. Im Rahmen der Betriebsphase ergeben sich durch die Anlage von Dachbegrünungen Verbesserungen für die Tierartengruppe, da Dachbegrünungen einen Jagdlebensraum für die Tiere darstellen.

Mit Abriss des Gebäudebestandes gehen Brutstätten geschützter Singvögel verloren. Dabei kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass der Verlust der Brutstätten nur für die Arten Hausrotschwanz und Mehlschwalbe eine Gefährdung der Population darstellt, da diese beiden Tierarten im Wesentlichen durch ein unzureichendes Nistangebot gefährdet sind. Für die Mehlschwalbe sind daher bereits spätestens unmittelbar im Vorfeld der Abrissmaßnahmen/Nestbeseitigung künstliche Ersatzquartiere im Umfeld zu schaffen. Darüber hinaus sind nach Quartiersfertigstellung zusätzliche Niststätten für die Mehlschwalbe und den Hausrotschwanz innerhalb des Quartiers bereitzustellen.

Für alle anderen untersuchten und angetroffenen Tierarten sind keine Gefährdungen zu erwarten, da diese in ihrer Niststandort-Wahl sehr viel flexibler sind und das Umfeld des Plangebietes ausreichend alternative Neststandorte bietet.

Die Abrissmaßnahmen sind auf die Herbst- und Wintermonate begrenzt, so dass sich für brütende Vögel keine Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeit ergeben. Innerhalb der Betriebsphase sorgen die an den neuen Gebäuden zu schaffenden künstlichen Nisthilfen für einen Ausgleich der verlorengehenden Niststätten. Beeinträchtigungen während der Betriebsphase ergeben sich demnach nicht.

2.3 Schutzgut Fläche

2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Planung beansprucht auf insgesamt rd. 1,74 ha private Grundstücksflächen in einer Größe von rd. 1,11 ha und öffentliche Verkehrsflächen auf rd. 0,63 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 ergibt sich durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase. Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 Asphaltten 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 bleibt 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 Ausbauphase asphalt 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 weder innerhalb der Bau- noch der Betriebsphase. Neuversiegelungen werden nicht 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.

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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 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

Mit Verringerung der Grundfläche des in der Porschestraße neu geplanten Gebäudes, ist es möglich, die Platanen-Allee in der Porschestraße durch zusätzliche Bäume zu ergänzen. Die Baumallee als strukturierendes Element der Porschestraße wird damit aufgewertet.

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

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 „Piazetta Gebäude“, ein weiteres Einzeldenkmal (Objekt-ID 43980450, Objekt-Nr. 1863).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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 gegebene Pflicht gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt. Insofern werden mögliche Beeinträchtigungen kultureller Schutzgüter vermieden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich 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.

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

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierartengruppe Fledermäuse setzt der Bebauungsplan für den Abriss des Parkhauses Schillerstraße eine biologische Baubegleitung fest. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die nächtliche Beleuchtung des Parkhauses bis zum Abriss beibehalten wird.

Zu einer Verbesserung des Planbereichs als Jagdlebensraum für Fledermäuse tragen die festgesetzten Dachbegrünungen bei.

Um die Zerstörung von Nestern während der Brut und Aufzucht von Vögeln auszuschließen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Gebäudeabrissmaßnahmen nur innerhalb der Herbst- und Wintermonate zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Für die Mehlschwalbe sind im Vorfeld von Nestbeseitigungen künstliche Ersatzquartiere im Umfeld zu schaffen. Darüber hinaus sind nach Fertigstellung des BraWo-Arkaden-Quartiers auch innerhalb des Planbereichs selber weitere Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe aber auch für den Hausrotschwanz zu schaffen. Die Maßnahmen sind verbindlich im Bebauungsplan gesichert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

Schutzgut Boden

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens bestehen Hinweise in der Begründung zum Umgang mit Bodenaushub. Das Verbringen von möglicherweise belasteten Böden an ungeeignete 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

Eine Alternative zur Entwicklung des Plangebiets zu einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO besteht wegen der geplanten Nutzungsmischung aus Gewerbe (Hotel) und dem Wohnen nicht.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ließe die vorhandene und weiterhin zu erhaltende Hotelnutzung außer Acht und kommt damit nicht in Frage. Die Festsetzung eines besonderen Gebietes (sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO) zugunsten eines Beherbergungsbetriebes und dem Wohnen würde sich nur begründen lassen, wenn hier ein vom allgemeinen Wohnen abweichendes Wohnen begründet werden soll. Dieses ist nicht beabsichtigt.

4.0 Zusätzliche Angaben

- 4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf
-

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

- 4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
-

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

- 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
-

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

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

(wird im Rahmen der Umweltprüfung ergänzt)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Stadtmitte

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:** 3,7

Bruttofläche:	1,74 ha	=	100 %
MK	1,11 ha	=	64 %
Verkehrsflächen:	0,63 ha	=	36 %

Eingriffsbilanzierung Anwendung des sog. „Baurechtskompromiss“**Externe Ausgleichsfläche:** keine