

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wallring-Ost", IN 235 Stadtgebiet zwischen Wolfenbütteler Straße, Hennebergstraße, Bürgerpark, Östlichem Umflutgraben der Oker, Bürgerbadepark, Augusttorwall, Lessingplatz, John-F.-Kennedy-Platz, Löwenwall, Magnitorwall, Theaterwall, Am Fallersleber Tore, Botanischer Garten, Kasernenstraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße und Campestraße
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.08.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

23.09.2015

29.09.2015

06.10.2015

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 5 und 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Wallring-Ost“, IN 235, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

Aufstellungsbeschlüsse und Planungsziel

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes umfasst den östlichen Bereich des Braunschweiger Wallrings, der - den Umflutgräben der Oker folgend - als durchgängiger Grünbereich die Braunschweiger Innenstadt umschließt. Aufgrund der hohen Bedeutung des Wallrings für die Gesamtstadt erfolgte die Formulierung der grundlegenden Planungsziele auf der Basis eines „Gesamtkonzeptes“, dem der Verwaltungsausschuss am 4. Mai 2010 zugestimmt hat. Das „Gesamtkonzept“ war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung und bildete die Grundlage für die Erarbeitung sämtlicher Bebauungspläne am Wallring.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit der Aufstellung der übrigen Wallring-Bebauungspläne ebenfalls am 4. Mai 2010 gefasst. Er soll gemeinsam mit den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen „Wallring-West“, IN 215, und „Wallring-Nord“, IN 234, die planungsrechtliche Grundlage zum Schutz der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten dieses Bereichs schaffen.

Bereits bei der Fassung der Aufstellungsbeschlüsse wurde sowohl von Seiten der Politik als auch von Seiten der Bürger angeregt, die Geltungsbereiche zu vergrößern und sich bei der Geltungsbereichsabgrenzung an den in der Wallringsatzung enthaltenen Straßenzügen zu orientieren. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss am 6. Dezember 2011 den Geltungsbereich um die außerhalb der Umflutgräben gelegenen Flächen sowie um Teilflächen des Bebauungsplanes „Wallring-Süd“, IN 236, erweitert.

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen nochmals geringfügig verändert. Der Verwaltungsausschuss fasste zur Planfassung der öffentlichen Auslegung einen entsprechenden Beschluss.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung haben sich der Stadtbezirksrat Innenstadt und der Planungs- und Umweltausschuss dafür ausgesprochen, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Fußwegeplanung zwischen Klint und Löwenwall stehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu belassen. Aufgrund dieses eindeutigen politischen Votums, den Weg trotz der veränderten finanziellen Situation weiterzuverfolgen, und dem Umstand, dass der Rat 2005 den Weg öffentlich gewidmet hat, hat sich der Verwaltungsausschuss diesem Vorschlag angeschlossen. Die damit im Zusammenhang stehenden Flächen verblieben im Geltungsbereich.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 12. August 2014 bis zum 12. September 2014 durchgeführt. Den eingegangenen Anregungen wurde teilweise gefolgt. Sie wurden bereits zum Beschluss der öffentlichen Auslegung thematisiert.

Von den angeschriebenen Stellen haben insbesondere die IHK und die TU Braunschweig Bedenken erhoben. Den Anregungen der TU Braunschweig wurde weitestgehend gefolgt. Den Bedenken der IHK, wonach die getroffenen Festsetzungen eine zu starke Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten darstellen, wurde nicht gefolgt, da die Sicherung der hohen städtebaulichen Qualitäten des Wallrings höher gewichtet wurden als die vollumfängliche Beibehaltung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke.

Zur langfristig geplanten Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark erhoben das Staatstheater selbst sowie das Staatliche Baumanagement Bedenken. Mit Überplanung der Flächen als öffentliche Grünfläche genießen die Theaterwerkstätten an diesem Standort zwar weiterhin Bestandsschutz, wesentliche bauliche Veränderungen/Erweiterungen wären jedoch künftig nicht mehr genehmigungsfähig. Da aus heutiger Sicht kurz- bis mittelfristig nicht mit einer Verlagerung der Werkstätten zu rechnen sei, wurde zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes gefordert, Neubaumaßnahmen in größerem Umfang auch künftig zuzulassen. Darüber hinaus wünscht das Staatstheater, das weitere Bebauungsplanverfahren von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig zu machen.

Der vorhandene Standort der Theaterwerkstätten ist nicht weiter ausbaufähig. Er entspricht weder den heutigen noch den künftigen Anforderungen an den Theaterbetrieb. Gewünschte Nutzungserweiterungen des Theaters sind am Standort nicht realisierbar. Vom Theater selbst wird daher ein Produktionszentrum an anderer Stelle im Stadtgebiet für sinnvoll

erachtet. Insofern stellt die Ausweisung öffentlicher Grünflächen in diesem Bereich keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Interessen des Theaters dar. Die Stadt wird das Theater seinen Möglichkeiten entsprechend bei der Suche nach einem Ersatzstandort unterstützen. Das weitere Bebauungsplanverfahren kann aber nicht von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig gemacht werden. Um bis dahin auch am jetzigen Standort eine Grundflexibilität beizubehalten, sind Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten in eingeschränktem Maß festgesetzt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bedenken aus den genannten Gründen nicht zu folgen. Dieser Vorschlag erfolgt in dem Wissen, dass hier ggf. eine Entschädigungspflicht für die Stadt entsteht. Mit dem neuen Bebauungsplan wird in die bisher festgesetzte und tatsächlich ausgeübte Nutzung eingegriffen. Daher richten sich etwaige Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach dem Planungsschadensrecht gemäß §§ 39ff BauGB. Allein die Kosten, die durch mögliche Entschädigungen/Übernahmeansprüche für das Theater entstehen, werden nach ersten Schätzungen mit ca. 750.000 Euro veranschlagt. Der Nutzen, der dadurch der Stadt entsteht, rechtfertigt aus Sicht der Verwaltung diese Kosten.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 28. April 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 12. Mai 2015 bis zum 12. Juni 2015 durchgeführt.

Bereits zur öffentlichen Auslegung wurde beschlossen, an dem öffentlichen Fußweg zwischen Klint und Löwenwall festzuhalten. Den Anregungen der Bürgerschaft „Magni“ wurde insofern bereits gefolgt.

Das Bürgerforum „Wallring“ wendet sich gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut, gegen die Festsetzung von Mischgebieten entlang der den Wallring kreuzenden Straßen sowie gegen die geplante Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall. Es bemängelt, dass ohne seine Einbindung die Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall wieder in die Planung aufgenommen und zur Abstimmung gestellt wurde. Dem Wunsch nach einem kompletten Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften haben sich 28 Bürgerinnen und Bürger angeschlossen.

Die Wallring-Planungen sind intensiv mit dem Bürgerforum Wallring abgestimmt worden. Das Bürgerforum hatte damit starken Einfluss auf die Planungsinhalte und wurde weit über die sonst üblichen und vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungen einbezogen. Allerdings ist die Arbeitsgruppe kein Entscheidungsgremium. Die Entscheidungen über die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes obliegen allein den politischen Gremien. Die Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall wurde daher ohne nochmalige Rücksprache mit dem Bürgerforum, dem Votum der politischen Gremien folgend, wieder in die Planung aufgenommen. Für die Umsetzung des geplanten Fußweges sind gesonderte Beschlüsse auf der Grundlage einer zu aktualisierenden Kostenschätzung notwendig.

Die Anregungen des Bürgerforums zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wurden ebenfalls bereits zum Beschluss der öffentlichen Auslegung thematisiert (vgl. DS Nr. 17392/15). Auch in Kenntnis der abweichenden Auffassung des Bürgerforums wurde die öffentliche Auslegung mit großer Mehrheit beschlossen. Die Verwaltung schlägt unverändert vor, den Anregungen des Bürgerforums nicht zu folgen. Schank- und Speisewirtschaften sind in Allgemeinen Wohngebieten ohne Einschränkungen zulässig und tragen nicht zuletzt zu deren Qualität bei. Ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen kann trotz der noch gültigen Wallringsatzung in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut städtebaulich nicht ausreichend begründet werden. Dort sollen Schank- und Speisewirtschaften und auch Läden

nur dann zulässig sein, wenn sie den Nutzungscharakter der Allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigen und sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Entlang der großen Magistralen, den Hauptein- und ausfahrtstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem im „Gesamtkonzept Wallring“ einvernehmlich formulierten Planungsziel, wonach sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie vor allem Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen. Die Festsetzung von Mischgebieten ist daher in diesen Bereichen folgerichtig, auch wenn teilweise im Bestand das Wohnen deutlich überwiegt.

Die o. g. Schreiben sind gemeinsam mit den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen in der Anlage Nr. 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Dem in der Stellungnahme Nr. 32 geäußerten Wunsch, die Art der baulichen Nutzung zwischen dem Klint und dem Löwenwall klarer voneinander abzugrenzen, soll entsprochen werden. Die Planzeichnung soll durch eine Nutzungsabgrenzung ergänzt werden. Es handelt sich um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen, so dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden kann. Darüber hinaus sind aus der öffentlichen Auslegung keine zwingenden Änderungserfordernisse für den vorliegenden Bebauungsplan hervorgegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen Nr. 5 und 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Wallring-Ost“, IN 235, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

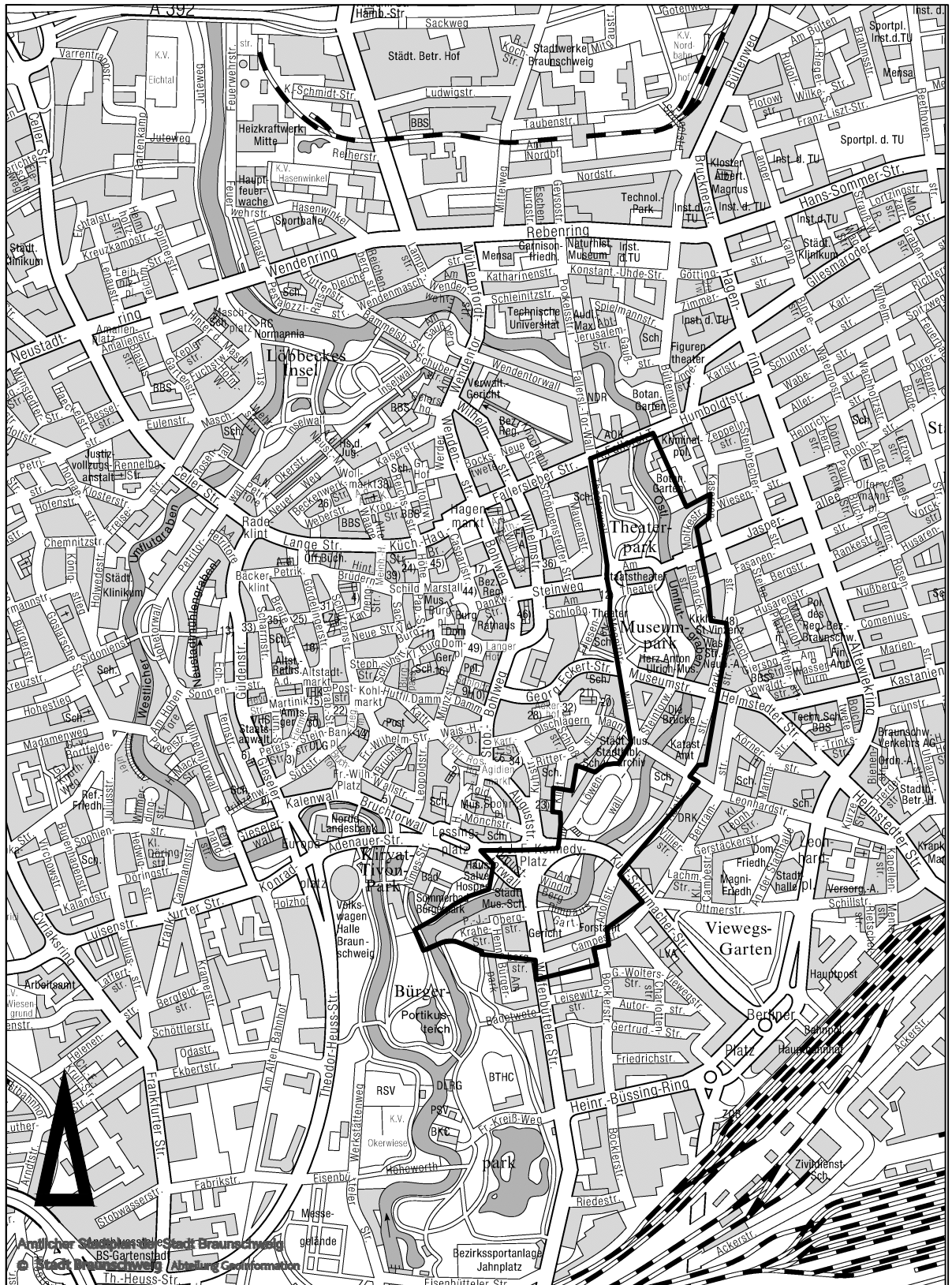
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring - Ost

IN 235

Übersichtskarte

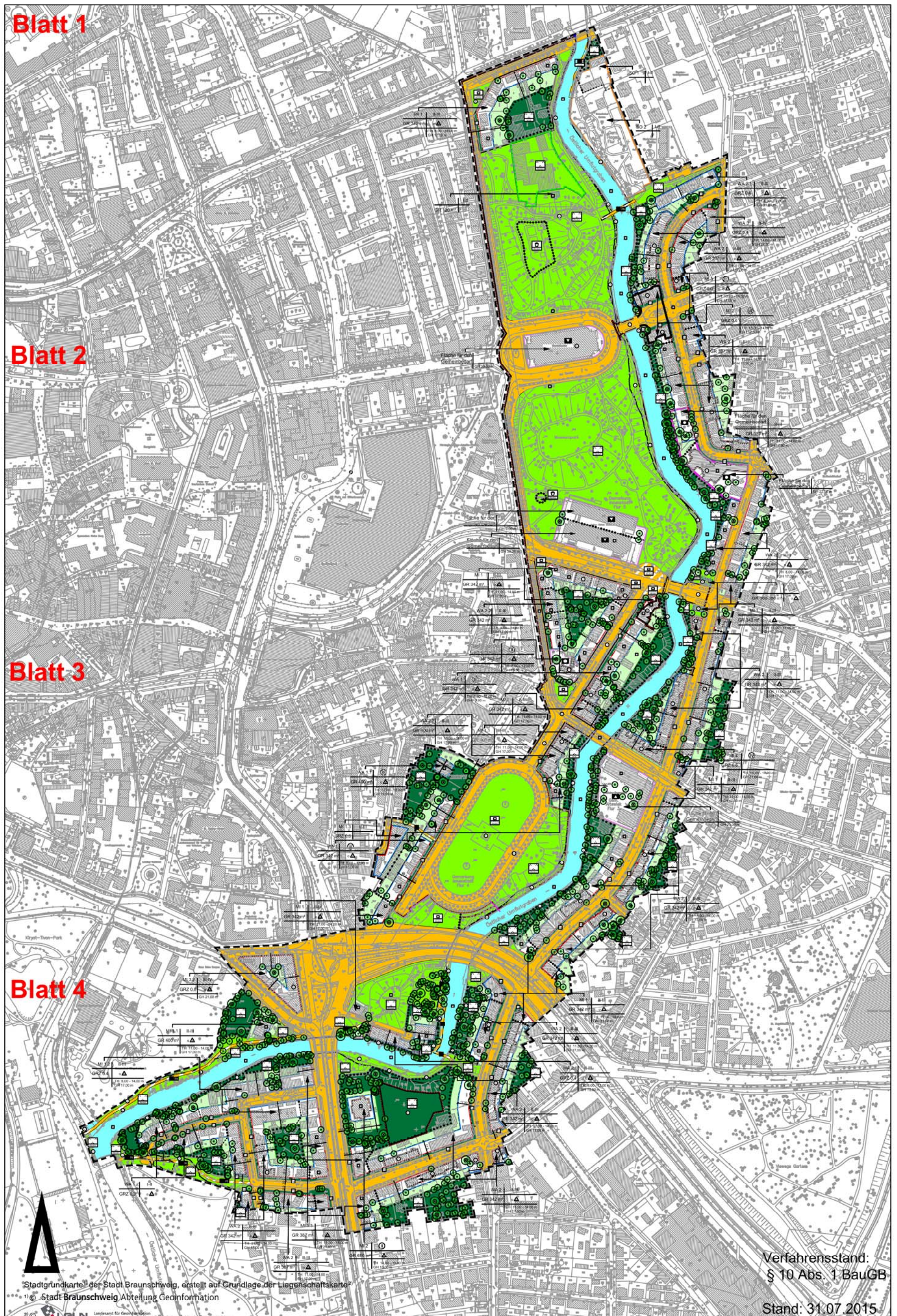


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Walling - Ost

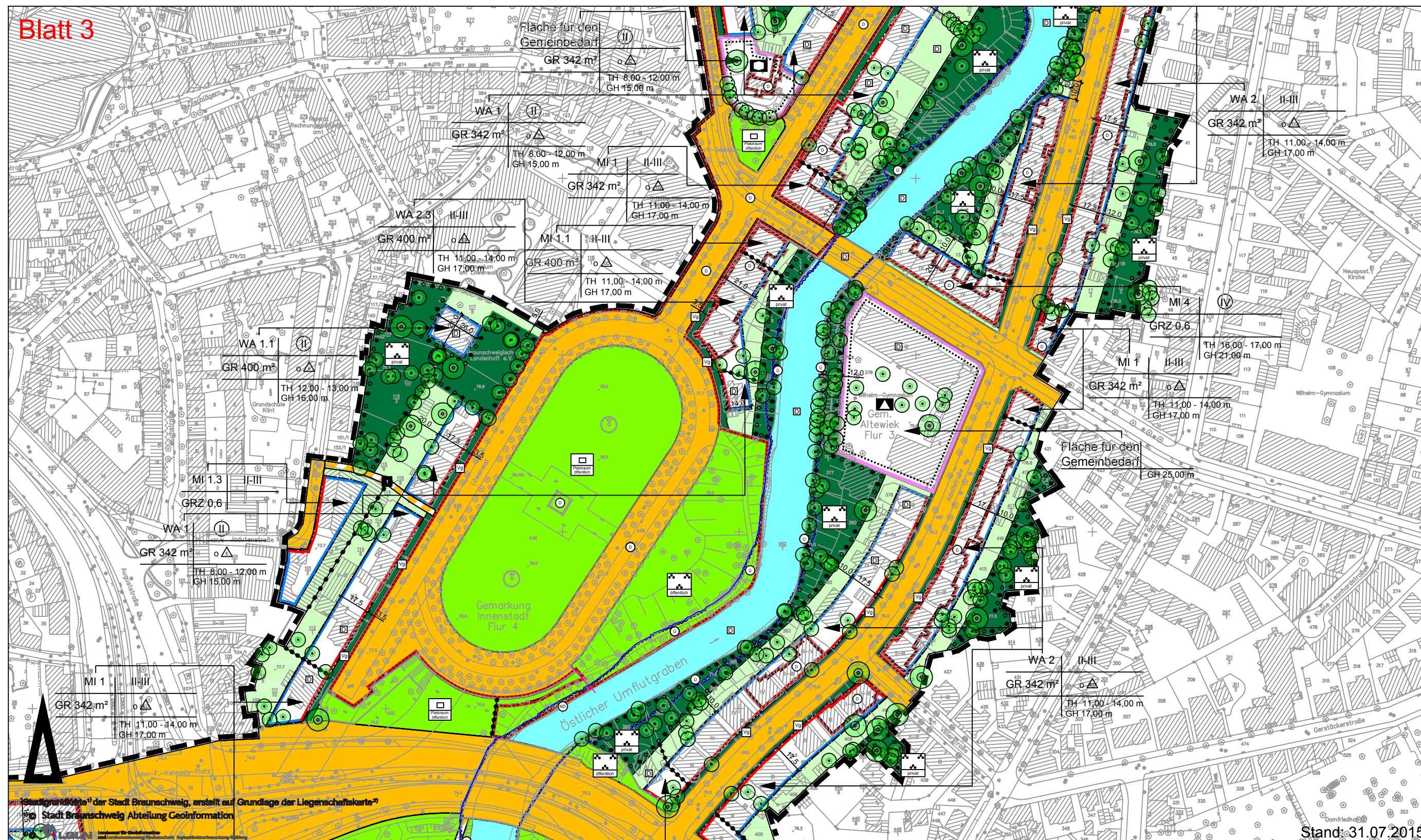
IN 235

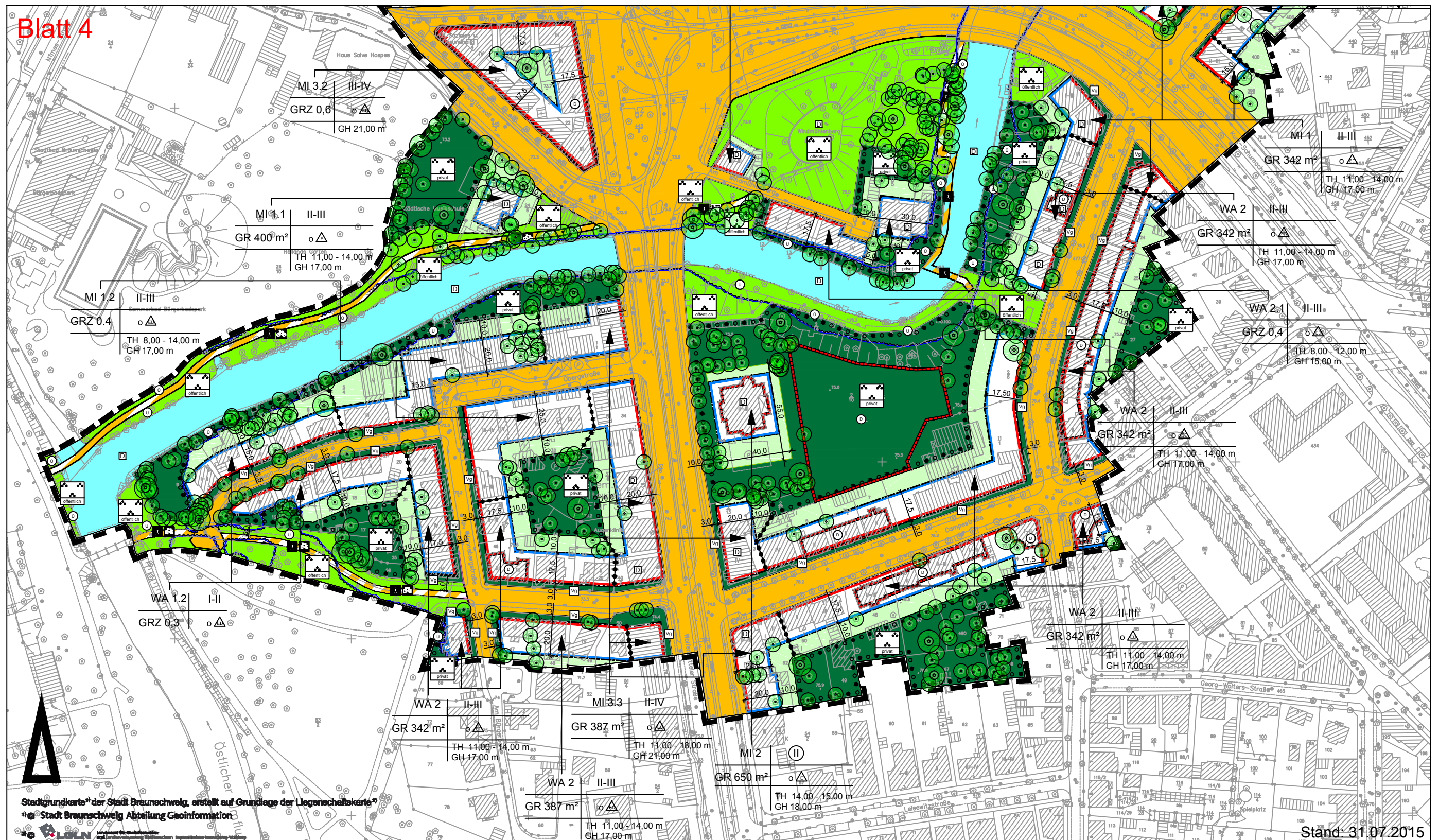
Übersichtsplan











Blatt 5

Planzeichenerklärung

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
SO Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt, entsprechend textlicher Festsetzung

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
GR 342 m² maximal zulässige Grundfläche
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH 7,50 - 12,50 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
GH 7,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend textlicher Festsetzung

Flächen für den Gemeinbedarf

- Schule**
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- oder Fuß- und Radweg
öffentlicher Fußweg über Wasserfläche (Steg)
privater Fußweg über Wasserfläche (Steg) mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
Platzraum (öffentlich)

Grünflächen

- Parkanlage (öffentlich)**
Platzraum (öffentlich)
VG Verkehrsgrün (öffentlich)
Grünfläche (privat) Zweckbestimmung-Garten
Vg Grünfläche (privat) Zweckbestimmung-Vorgarten
Spielplatz (öffentlich)

Wasserflächen

- Wasserflächen**
Überschwemmungsgebiet

Maßnahmen für Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume Kategorie I, entsprechend textlicher Festsetzung**
zu erhaltende Bäume Kategorie II, entsprechend textlicher Festsetzung
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entsprechend textlicher Festsetzung
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Nachrichtliche Übernahmen

- denkmalgeschützte Gesamtanlage**
denkmalgeschützte Einzelanlage
Naturdenkmal

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches**
Nutzungsabgrenzung

Bestandsangaben

- öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)**
Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
Flurstücksgrenze
vorh. Geschosszahl
Flurstücksnummern
Höhenangaben über NN
Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring Ost

IN 235

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<u>Allgemeine Wohngebiete</u>
1.1	In sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 2.1, WA 3 sind ergänzend folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • nicht störende Handwerksbetriebe.
1.3	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2.2 und WA 2.3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für sportliche Zwecke.
1.4	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 2.1, WA 3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen, • Anlagen für sportliche Zwecke.
1.5	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2.2 und WA 2.3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen.
1.6	In sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
1.7	Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind auf dem Grundstück

Campestraße 7 (Gemarkung Altewiek, Flur 4, Flst.Nr.: 11/1) Erweiterungen und Änderungen der dort bestehenden gewerblichen Einrichtungen gemäß § 1 Abs.10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit die vorhandenen Nutzungen genehmigt sind und die sonst auf dem Grundstück geltenden Festsetzungen eingehalten werden. Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit es sich um Nutzungen im Sinne der Pkt. 1.1, 1.2 und 1.4 handelt.

Nutzungsänderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen sowie im Bereich privater Grünflächen zulässig. Erneuerungen der in diesen Bereichen bestehenden Anlagen sind unzulässig.

2. Mischgebiete

- 2.1 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sonstige Gewerbebetriebe.

- 2.2 In den Mischgebieten ist folgende Nutzung nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

- 2.3 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

3. Sonstige Sondergebiete

- 3.1 Das Sondergebiet SO 1 erhält die Zweckbestimmung „Hochschule/ Museum“. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Einrichtungen der Technischen Universität sowie des Naturhistorischen Museums dienen.

- 3.2 Das Sondergebiet SO 2 erhält die Zweckbestimmung „Botanischer Garten“. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb

eines Botanischen Gartens dienen. Der Botanische Garten ist entsprechend seiner Nutzung gärtnerisch anzulegen.

4. Nutzung für kulturelle Zwecke

Innerhalb der in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Torhäuser; Haeckelsches Gartenhaus) ist ausschließlich eine Nutzung für kulturelle Zwecke zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich durch Eintrag in die Planzeichnung. Sie gilt im Sinne des § 16 BauNVO für die Summe aller baulichen Anlagen je Grundstück.

1.2 Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 40 vom Hundert und durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den straßenabgewandten Seiten von bis zu 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Die Summe aller Gebäudevorsprünge je Gebäudeseite darf maximal der Hälfte der jeweiligen Seitenlänge entsprechen. An Gebäudeecken sind auf einer Länge, die mindestens einem Viertel der jeweiligen Gebäudeseite entspricht, Gebäudevorsprünge unzulässig.

Diese Festsetzung gilt nur, sofern keine festgesetzten Grünflächen angrenzen.

Gebäudevorsprung im Sinne dieser Festsetzung ist ein aus der Fluchtlinie des Baukörpers hervorspringender Gebäudeteil, der sich vom Boden aus über wenigstens eine Etage des Baukörpers erstreckt.

1.4 Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone, sowie vortretende Gebäudeteile wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker, dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO überschreiten, soweit die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt und die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile entlang der Baulinien ist unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

Die Festsetzung unter Teil B Örtliche Bauvorschriften Pkt. V. 1 ist zu beachten.

1.5 An rechtmäßig errichteten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der festgesetzten Bauflächen sowie im Bereich privater Grünflächen dürfen ausnahmsweise untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1 m neu angebracht werden, soweit die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.

Die Festsetzung unter Teil B Örtliche Bauvorschriften Pkt. V. 1 ist zu beachten.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze, Tiefgaragen sowie an das Gebäude direkt anschließende, maximal 5 m tiefe Terrassen zulässig.

Die Festsetzung unter Pkt. IV. 2 ist zu beachten.

2.2 Grenzen nicht überbaubare Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen, sind diese von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätzen freizuhalten. Fahrradabstellanlagen sind zulässig. Restmüll- und Wertstoffbehälter sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Adolfstraße 13 (Gemarkung Altewiek, Flur 4, Flst.Nr.: 420) sowie Adolfstraße 28 (Gemarkung Altewiek, Flur 4, Flst.Nr.: 398).

3. Gebäudebreiten

In den Baugebieten darf die Gebäudebreite der einzelnen baulichen Anlage im Sinne des § 22 BauNVO 10 m nicht unter- und 18 m nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine Gesamtbreite von 28 m nicht überschreiten.

Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone, Wintergärten sowie vortretende Gebäudeteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker dürfen die Gebäudebreiten bis zu 1 m überschreiten, ohne auf die Gebäudebreite angerechnet zu werden.

Ausnahmsweise darf bei einem Neubau die Mindestgebäudebreite um maximal 1 m unterschritten werden, wenn aufgrund zu geringer Grenzabstände zur Nachbarbebauung eine Neubebauung ansonsten nicht möglich ist.

Die Sondergebiete, die Flächen für den Gemeinbedarf (Theater, Herzog-Anton-Ulrich-Museum, Bestandsfläche St.-Vinzenz-Krankenhaus), die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 sowie die Mischgebiete

MI 1.2, MI 1.3, MI 2, MI 3.1, MI 3.2 und MI 4 sind von den Festsetzungen der Gebäudebreite ausgenommen.

4. Bauweise

In den Mischgebieten MI 3.1 und MI 4 ist eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Dort muss auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Satellitenschüsseln, Funkantennen oder Solaranlagen dient und die technischen Anlagen mindestens 1 m von der Dachkante zurückgesetzt sind.

- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse um maximal ein Vollgeschoss ist zulässig, wenn beim Ausbau bestehender Dächer die maximal zulässige bzw. zwingend vorgeschriebene Geschossigkeit überschritten wird. Die bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen sind einzuhalten.

III Höhe der baulichen Anlagen

1. Bezugspunkt

Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2. Traufhöhen/ Gebäudehöhen/ Sockelhöhen

- 2.1 Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ergeben sich durch Eintrag in die Planzeichnung.

Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen von Außenwand und Dachhaut im obersten Geschoss.

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

- 2.2 Ausnahmsweise darf bei einem Neubau die Mindesttraufhöhe um maximal 2 m unterschritten werden, wenn aufgrund zu geringer Grenzabstände zur Nachbarbebauung eine Neubebauung ansonsten nicht möglich ist.

- 2.3 Die Sockelhöhe darf höchstens 1,50 m betragen.

Sockelhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) und dem Bezugspunkt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf (bis auf den Erweiterungsbereich des Krankenhauses) sowie die Baugebiete WA 1.1 und MI 2 sind von der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe ausgenommen.

3. Überschreitung der festgesetzten Höhen

- 3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu max. 1 m überschritten werden, soweit die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile, Lüftungsanlagen,

IV Stellplätze und Garagen

1. Oberirdische Garagen und Stellplätze

- 1.1 Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.2 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb der festgesetzten Vorgärten, als auch innerhalb bestehender Vorgärten unzulässig.

Die Festsetzungen unter Pkt. VI.3.4 sind zu beachten.

- 1.3 Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zu sonstigen öffentlichen Flächen müssen sie einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

2. Tiefgaragen

Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten, soweit sie mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 50 cm überdeckt sind, ein niveaugleicher Anschluss an die Geländeoberfläche hergestellt wird und sie begrünt werden.

Eine Unterbauung privater Grünflächen ist mit Ausnahme der Vorgärten nicht zulässig. In den Baugebieten WA 1.1 und MI 2 sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.

3. Grundstückszu- und -ausfahrten

Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig.

Wenn brandschutztechnische Notwendigkeiten es erfordern, sind Ausnahmen möglich. Die Gemeinbedarfsflächen, die Sondergebiete sowie das Mischgebiet MI 2 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

V Bauliche Anlagen in festgesetzten privaten Grünflächen

1. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgärten
 - 1.1 Die festgesetzten Vorgärten sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
 - 1.2 Einfriedungen sind zulässig.

Tiefgaragen sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäß Pkt. II 1.4 und II 1.5, die in die Vorgärten hineinragen, sind zulässig.
Die Festsetzungen unter Pkt. IV.2 sind zu beachten.

Restmüll- und Wertstoffbehälter, Sicht- und Windschutzanlagen sowie Fahrradabstellanlagen sind in den festgesetzten Vorgärten unzulässig.
 - 1.3 Die festgesetzten Vorgärten dürfen auf einer straßenseitigen Länge von insgesamt 5 m je Grundstück für Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge unterbrochen werden.
Die Festsetzung unter Pkt. IV. 3 ist zu beachten.
2. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind bauliche Anlagen nur wie folgt zulässig:
 - Gartenpavillons und Gewächshäuser ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
 - Garten- und Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 22 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 200 m² pro Grundstück hat,
 - Freisitzflächen und Terrassen,
 - eigenständige überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 25 m², sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
 - Feuerungsstätten (z.B. Außenkamine und feststehende Grills), soweit sie in Verbindung mit Freisitzflächen und Terrassen errichtet werden,
 - Kinderspielplätze,
 - Schwimmbecken und -teiche bis zu einer Gesamtgröße von 100 m³ Beckeninhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
 - Einfriedungen, Pergolen sowie Sicht- und Windschutzanlagen,
 - Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.
 - Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m und einer Mindestgröße der privaten Grünfläche von 500 m² pro Grundstück ist ein Bootshaus ohne Aufenthalts-

räume bis zu einer Größe von 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

- Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m ist ein Steg ohne Aufbauten bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von 2 m zulässig. Auf Grundstücken mit einer Uferlänge kleiner als 20 m ist ausnahmsweise ein Steg als Gemeinschaftsanlage für zwei Grundstücke zulässig, soweit die vorgenannte Größe eingehalten wird. Die festgesetzte Größenbeschränkung gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen.
- Anlagen für die Kleintierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von 15 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.

VI Grünordnung

1. Private Grünflächen

Sämtliche festgesetzten privaten Grünflächen sind vollflächig zu begrünen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind als parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen zu erhalten und zu entwickeln.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze zu erhalten:

- Laubbäume einschließlich Obstbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden,
- Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z.B. Eibe und Rotdorn ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
- Bei mehrstämmigen Gehölzen wird die Summe der Einzelstammumfänge zugrunde gelegt.

2.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze der **Kategorie I** sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um fünf Meter erweiterten Kronenbereich unzulässig.

2.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze der **Kategorie II** sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Baumstandorten auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fällung ausnahmsweise zulässig, soweit im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder An-

- zeigeverfahrens der Standort unter Berücksichtigung des Kronenbereichs für die Errichtung einer baulichen Anlage vorgesehen und diese innerhalb von 6 Monaten nach Fällung zulässigweise realisiert wird.
- 2.4 Ein Nachpflanzgebot besteht für die gemäß Pkt. VI. 2.1 bis 2.3 zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Grundstücksbegrünung gemäß Pkt. VI. 3 erfüllt sind.
3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.1 In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei sind pro angefangene 150 m² zu begrünender Fläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt sind mindestens folgende Gehölzpflanzungen durchzuführen:
- Auf Flächen, die größer als 75 m² und kleiner als 150 m² je Grundstück sind und auf einer Länge von mind. 6 m eine Breite von 6 m haben, sind ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
 - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 150 m² je Grundstück sind je angefangene 300 m² ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume/Obstbäume und fünf Sträucher zu pflanzen.
 - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 600 m² je Grundstück sind zusätzlich je angefangene 600 m² ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 3.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie sonstige vorhandene Bäume und Sträucher, die die in den Festsetzungen gemäß Pkt. VI. 3.1 und VI. 3.2 formulierten Anforderungen erfüllen, können hierauf angerechnet werden.
- 3.4 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze zusätzlich zu den gemäß Pkt. VI. 3.1 und VI. 3.2 anzupflanzenden Bäumen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und in die Stellplatzanlage zu integrieren. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und 9 m² Fläche als Baumscheibe herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- Angrenzend an öffentliche Flächen sind Stellplätze (mit Ausnahme ihrer Zufahrtsseite) mit einer 0,80 m bis 1,00 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.5 Für die anzupflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 16 – 18 cm
 - Obstbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 – 12 cm
 - Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 – 100 cm (artbedingte Abweichungen sind möglich).
- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.7 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
4. Öffentliche Grünflächen
- 4.1 In den Straßenzügen Steintorwall, Theaterwall, Magnitorwall und am Löwenwall sowie Am Fallersleber Tore, Jasperallee, Museumstraße, Moltkestraße, Bismarckstraße, Adofstraße und Campestraße ist der alleeatige Charakter mit beidseitig bzw. einseitig begleitenden Baumstandorten dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- Für Neuanpflanzungen sind Laubbäume in der Charakterart des Straßenzuges zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 – 20 cm). Bei Neuanpflanzungen im Bereich vorhandener Kastanien sind diese durch widerstandsfähigere Baumarten derselben Pflanzqualität zu ersetzen.
- 4.2 In Ergänzung zu den zeichnerisch festgesetzten Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Integration einzelner Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen zulässig.
- 4.3 Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gelegenen Theaterwerkstätten sind ausnahmsweise Um- und Anbauten zulässig. Anbauten sind zulässig, soweit die zum Zeitpunkt der Satzung vorhandene Grundfläche insgesamt um nicht mehr als 8 vom Hundert überschritten wird.

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

Das Gelände der Theaterwerkstätten am Theaterwall 20 ist in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Auf der Fläche sind die existierenden Gebäude und versiegelten Flächen zu beseitigen. Die Fläche ist als Parkanlage nach historischem Vorbild herzustellen. Auf ihr sind Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen sowie Wege anzulegen.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1.3 in sämtlichen Baugebieten.

In den Sondergebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2. gelten nur die Festsetzungen der Punkte IX – XIV.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Erweiterungsbereich des Krankenhauses in der Bismarckstraße (Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke) gelten alle Punkte der Örtlichen Bauvorschrift.

II Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

III Fassaden und Fassadengliederung

1. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude nur geglättete Putze und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausgeschlossen.
2. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. In den Baugebieten WA 2, WA 2.1, WA 3, MI 1, MI 3, MI 3.1, MI 3.2, MI 3.3 und MI 4 ist für Sichtmauerwerk auch eine naturrote/ ziegelrote Farbe zulässig.
3. Die Außenwände der Gebäude können mit hellen Verkleidungen kombiniert werden, sofern die Flächen der Verkleidungen nicht mehr als 40 % je geschlossener Fassadenseite aufweisen. Imitatmaterialien sind unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierte Wandflächen sind durch mindestens vier der folgenden Gestaltungselemente zu gliedern:
 - Gesims-, Schmuckbänder, Lisenen,
 - Brüstungselemente unter Fenstern,
 - Fensterrahmen,
 - Fensterteilungen,
 - Eckbetonungen,
 - Risalite,
 - Erker.

IV Fenster

1. Fenster sind nur in stehenden Formaten (geringere Breite als Höhe) zulässig.

Ausgenommen sind Kellerfenster und Fenster in Mezzaningeschossen (Mezzanin = niedriges Zwischen- oder Halbggeschoss).

2. Fensterteilungen sind glasteilend auszuführen. Aufgesetzte Sprossen und Imitate sind unzulässig.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° unzulässig. Übereinanderliegende und versetzt übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

V Balkone und Terrassen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Balkone und Terrassen sind unzulässig.
2. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Austritte bis max. 60 cm Tiefe in Verbindung mit bodentiefen Fenstern (Französische Fenster) zulässig.
3. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude dürfen Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, wenn direkt an die überbaubare Grundstücksfläche private oder öffentliche Grünfläche anschließt.

VI Dächer und Dachaufbauten

1. Mit Ausnahme des Mischgebietes MI 3.2 sind für sämtliche Hauptgebäude nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Die Mischgebiete MI 1 (gilt nur für die Gebäude an der Museumstraße), MI 3, MI 3.1, MI 3.3 sowie MI 4 sind von der Beschränkung der maximalen Dachneigung ausgenommen.
2. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Tonziegeln oder Blecheindeckungen auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Schiefer oder nicht engobierte Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig. Zwerchhäuser oder Gauen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen wie das Hauptdach.

Im Mischgebiet MI 3.2 ist als Dacheindeckungsmaterial geneigter Dächer ausnahmsweise auch Glas zulässig.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Anordnung von Dachterrassen unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dacheinschnitte sind unzulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal ein Viertel der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 2 m, der zum First mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dacheinschnitten muss mindestens 4 m betragen.

5. Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
6. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten. Dachgauben, die nicht als Eckgauben ausgeformt sind, müssen zudem mit einem Mindestabstand von 1 m zum First, zu Graten und Kehlen sowie zu den Giebelwänden errichtet werden.
7. Übereinander und versetzt übereinander angeordnete Dachgauben sind unzulässig.

VII Hauseingänge

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugebiete WA 1.1, WA 2.1, MI 1.2, MI 2, MI 3.1 sowie MI 4.

VIII Markisen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Markisen sind nur zulässig, soweit sie nicht mehrere Fenster überdecken. Feststehender Sonnenschutz ist unzulässig.

IX Garagen und Nebenanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc. dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen angeordnete Nebenanlagen können auch in Holz ausgeführt werden.
2. Bootsstege und Bootshäuser sind nur in Holz zulässig.

X Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Einfriedungen sind transparent aus Metall mit senkrechten Stäben und / oder als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen. Die Einfriedungen sind mit Steinsockeln in einer Höhe von maximal 50 cm über der Geländeoberfläche zu kombinieren.

Die Hecken müssen eine Mindesthöhe von 60 cm, Metalleinfriedungen eine Mindesthöhe von 90 cm über der Geländeoberfläche erreichen. Hecken dürfen eine Höhe von 1 m, in den Zu- und Abfahrtsbereichen von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, wobei der Sockel auf die Gesamthöhe anzurechnen ist.

Von den Höhenfestsetzungen sind Einfriedungen auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgenommen. Dies gilt nicht für die Erweiterungsfläche des Krankenhauses.

2. Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Grünflächen sowie entlang sonstiger öffentlicher Wege sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Kombination mit einem Drahtzaun ist zulässig, wenn der Zaun in der Hecke oder auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird.
3. Einfriedungen entlang öffentlicher Wasserflächen sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen oder als Drahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Übersteigen die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche, ist zu den öffentlichen Wasserflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
4. Sicht- und Windschutzanlagen müssen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu sonstigen öffentlichen Wegen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Zu den öffentlichen Wasserflächen der Okerumflut ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
5. Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

XI Werbeanlagen

1. Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im gesamten Planungsgebiet ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage zulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten, den Sondergebieten sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Torhäuser; Haackelsches Gartenhaus) sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich der Gebäude mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 0,5 m² zulässig.

Auf dem Grundstück Campestraße 7 (Gemarkung Altewiek, Flur 4, Flst.Nr.: 11/1) sind zusätzlich zu dieser Festsetzung auch Sameltafeln mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 3 m² zulässig.

4. Ist der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar ist die Werbetafel abweichend auch am Gartentor oder an der Gebäudeecke zulässig, die an der Grundstückszufahrt liegt. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Grundstückszufahrt ist jedoch generell unzulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen mit ihrer Oberkante maximal 3 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die festgesetzte Maximalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
6. In den Mischgebieten sind Werbetafeln sowohl im Eingangsbereich als auch über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss zulässig.

Im Eingangsbereich dürfen sie eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht übersteigen. Über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss dürfen sie eine Höhe von 60 cm nicht übersteigen.

Werbeanlagen an der Fassade über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss können in Form von Einzelbuchstaben, als Schriftzug auf ein Trägermedium oder als Front des Trägermediums gefertigt werden. Für das Trägermedium sind als Hintergrund für Schriftzüge nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht übersteigen.
7. In den Mischgebieten sind über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss Werbeanlagen auch in Form von Auslegern zulässig. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
8. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in Mischgebieten zulässig. Akustische Werbeanlagen, Werbefahren sowie Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

XII Technische An- und Aufbauten

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Solarzellen, Sonnenkollektoren, Windräder sowie Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig.

XIII Abweichungen

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten, denkmalpflegerische Vorgaben oder brandschutztech-

nische Notwendigkeiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen.

XIV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Ordnungswidrig handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, wer der festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
2. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor Beginn von Baumaßnahmen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.
3. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.
4. Die Entnahme von Wasser aus der Oker ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
5. Im gesamten Geltungsbereich muss mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
6. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen. Verläuft auf dem Grundstück eine Versorgungsleitung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (Ermittlung durch den NLWKN) angegeben.
2. Der östliche Okerumflutgraben ist Bau- und Bodendenkmal gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring - Ost

IN 235

Begründung und Umweltbericht - Entwurf

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
4	Umweltbericht	8
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Gesamtabwägung	72
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	74
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	74
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	75
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	76

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 19. Mai 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet. Das Plangebiet ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus gekennzeichnet. Eine im Planungsgebiet unterirdisch verlegte Hauptversorgungsleitung ist als Vorranggebiet für eine 110 kV-Leitung gekennzeichnet. Weiterhin liegt ein Teil des Planungsgebietes im Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seinem derzeit rechtswirksamen Stand. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für einen Großteil des Plangebietes Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Flächen sind zusätzlich mit der Kennzeichnung *Wall* versehen. Die Kennzeichnung *Wall* ist in der Legende als Grünfläche mit Bebauung nach Satzung erläutert. Die im Regionalen Raumordnungsprogramm gekennzeichnete Hauptversorgungsleitung Elektrizität ist ebenfalls dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert das charakteristische Verteilungsmuster von Bebauung und Grünflächen. Mit seinen die Grünstrukturen schützenden Festsetzungen kann er damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Bebauungspläne

Für den größten Teil des Planungsgebiets gilt derzeit der seit 1939 rechtskräftige Bebauungsplan IN 1. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die überbaubaren Flächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festsetzt. Weder die Art, noch das Maß der baulichen Nutzung sind geregelt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am damaligen Gebäudebestand. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grün- bzw. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Daneben gilt die sogenannte Wallringsatzung aus dem Jahr 1951. Sie verweist auf den Bebauungsplan IN 1. Gemäß dieser rein textlichen Satzung darf nur innerhalb der (im IN 1) als bebaubar ausgewiesenen Fläche gebaut werden. Die Wallringsatzung regelt darüber hinaus die Art der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Bauweise. Es werden in Abhängigkeit der

Straßenzüge maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse in offener Bauweise zugelassen. Gewerbliche Anlagen aller Art werden ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Büros, Kliniken und ähnliche Nutzungen, die den Wohncharakter der Straßen nicht beeinträchtigen.

Im Geltungsbereich des IN 235 sind folgende Straßenzüge von der Wallringsatzung erfasst:

Mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaubar sind:
Theaterwall, Magnitorwall, Steintorwall, Löwenwall, Peter-Joseph-Krahe-Straße sowie Wolfenbütteler Straße.

Mit höchstens drei Vollgeschossen bebaubar sind:
Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße, Museumstraße, Adolfstraße, Obergstraße, Hennebergstraße.

Die Straßenzüge Am Fallersleber Tore, Parkstraße, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Kurt-Schuhmacher-Straße, John-F.-Kennedy-Platz, Augusttorwall, Am Windmühlenberg sowie Campestraße sind nicht Teil der Wallringsatzung. Dies erklärt sich zum Teil aus der Lage sowie aus der Historie. Die Straßenzüge Am Fallersleber Tore, Leonhardstraße und Helmstedter Straße kreuzen den Wallring. Dort siedelten sich naturgemäß auch gewerbliche Nutzungen an. Der John-F.-Kennedy-Platz sowie die Kurt-Schuhmacher-Straße entstanden als Verbindungsachse zur Innenstadt erst nach dem Krieg im Zusammenhang mit der Verlagerung des Hauptbahnhofes.

Der Bebauungsplan IN 1 und die Wallringsatzung werden im Geltungsbereich des IN 235 in elf Bereichen von Bebauungsplänen aus jüngerer Zeit überdeckt. In den Überdeckungsbereichen sind die Wallringsatzung und der IN 1 durch die neueren Pläne außer Kraft gesetzt.

Der nachfolgenden Tabelle können die neben dem IN 1 und der Wallringsatzung geltenden Bebauungspläne entnommen werden.

Geltendes Planungsrecht – (neben IN 1 und Wallringsatzung)				
Nr.	Lage	Rechtskraft	Art der Nutzung	Vollgeschosse
IN 7	Am Fallersleber Tore	1974	WR (reines Wohngebiet) Fußweg (entlang der Oker)	
IN 8	Theaterwall	1976	Gemeinbedarfsflächen Theater, Kleines Haus, Kulissenhaus, öffentliche Grün- und Wasserflächen	
IN 18	Kreuzung Augusttorwall	1958	Straßenverkehrsflächen festgesetzt	
IN 167	Gaußschule, Städtisches Museum	1971	Gemeinbedarfsfläche Museum (für Löwenwall 16)	
HA 4	Moltkestraße	1948	Verkehrsfläche / Vorgarten	
AW 2	Kurt-Schu-	1958	Verkehrsfläche	

Geltendes Planungsrecht – (neben IN 1 und Wallringsatzung)				
Nr.	Lage	Rechtskraft	Art der Nutzung	Vollgeschosse
	macher-Straße			
AW 18	Helmstedter Straße / Adolfstraße	1949	Private Grünflächen	
AW 32	Wolfenbüttler Straße	1969	Verkehrsflächen	
AW 33	Hennebergstraße	1958	WA (Allgemeines Wohngebiet)	max. III
AW 36	Obergstraße	1973	MK (Kerngebiet)	max. III / IV
AW 94	Leisewitzstraße-Nord	2001	WA (Allgemeines Wohngebiet)	mind. II, max. III
AW 95	Bertramstraße-Nordwest	2003	WA (Allgemeines Wohngebiet)	mind. II, max. III
WI 10	Bürgerpark	1980	Öffentliche Grünflächen	

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings.

Der Bebauungsplan bildet gemeinsam mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen IN 215, Wallring- West, und dem IN 234, Wallring- Nord, die planungsrechtliche Grundlage zum Schutz der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten dieses Bereichs.

Der Wallring umschließt als durchgängiger Grünbereich die Braunschweiger Innenstadt und stellt eines der bedeutendsten städtebaulichen und stadthistorischen Elemente der Braunschweiger Stadtgestalt dar. Er bildet gleichsam das „Rückgrat“ der Stadt und verleiht ihr Individualität. Gleichzeitig bilden die ehemaligen Wallanlagen als grünbestimmte Zone einen Puffer zwischen der hochverdichteten Innenstadt und den sich daran anschließenden Wilhelminischen Ringgebieten.

Als Befestigungsanlage entstanden, wurde der Bereich von 1801 bis 1831 geschleift und in Grünanlagen umgestaltet. Der ursprüngliche Verlauf des barocken Festungsterns ist auch heute noch gut erkennbar. Die Bebauung folgte dem unter der Leitung von Peter Joseph Krahe 1803 konzipierten Wallringplan mit seinen der Oker folgenden Promenaden. Danach bestimmen axial ausgerichtete Straßenräume, an denen sich großzügige parkartige Gärten mit repräsentativen Villen aufreihen, geometrisch geformte Plätze und im Kontrast dazu stehende naturnah gestaltete Parkanlagen bis heute das Bild.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des IN 1 und der Wallringsatzung ein den heutigen Regelungserfordernissen entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, um gemeinsam mit den anderen Wallring-Plänen den Charakter des Braunschweiger Wallrings auch zukünftig

zu erhalten. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz sowie Neubauten in das Bild der historischen Bebauung einfügen und damit unerwünschten Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans „Wallring-West“ wurde deutlich, dass der Plan in einen Gesamtzusammenhang zu stellen ist, da nur so die städtebaulichen Planungsziele für Bürger und Politiker nachvollziehbar und begründbar sind. Daher hat die Verwaltung Anfang 2008 entschieden, anhand einer Bestandsaufnahme und Bewertung für den gesamten Wallring, ein Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung zu erarbeiten.

Am 04. Mai 2010 hat der Verwaltungsausschuss dem Gesamtkonzept zugestimmt und auf der Grundlage dieses Konzeptes Aufstellungsbeschlüsse unter anderem auch für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Im Gesamtkonzept wurden die im Folgenden genannten Planungsziele entwickelt. Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Erfordernisse erfolgt die verbindliche Sicherung der nachfolgenden Ziele durch mehrere Bebauungspläne. Auch wenn die Einzelpläne unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen örtlichen Situation in ihren Festsetzungen variieren, verfolgen sie in weiten Teilen gleichgerichtete Interessen.

Für sämtliche Bereiche des Wallrings gelten daher folgende übergeordnete Planungsziele:

1. *Oberstes Planungsziel ist es, die in der Großform angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings zu erhalten, den Wallring vor unerwünschten Fehlentwicklungen zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln.*
2. *Die Wohnnutzung ist zu stärken, insbesondere entlang der Wallstraßen. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen ist eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich. Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen sind auszuschließen.*
3. *Die villenartige, überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die sich vorwiegend innerhalb der Umflutgräben befindet, ist zu erhalten. Neubauten und bauliche Ergänzungen haben sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen. Hinterliegerbebauungen sind unzulässig. Die mit der Villenbebauung korrespondierenden großen Gärten sind zu erhalten. Nebenanlagen im Bereich der Gärten sind unzulässig. Ausnahmen sind an bestimmte einzuhaltende Rahmenbedingungen zu knüpfen.*
4. *Der Promenadencharakter der Wallstraßen ist zu erhalten. Die Straßenbäume sind zu erhalten. Die Vorgartenbereiche sind zu erhalten, weiterzuentwickeln und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Einfriedungen haben sich der repräsentativen Architektur am Wallring anzupassen, ihre Höhe muss begrenzt werden.*

5. *Einstellplätze sind ausschließlich auf dem Grundstück, vorzugsweise in Tiefgaragen, zulässig. Es ist nur eine Zu- und Abfahrt pro Grundstück zulässig.*
6. *In den durch verkehrliche Barrieren zerschnittenen Bereichen sind zum einen die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings zu stärken und zum anderen die Magistralen städtebaulich zu fassen und die früheren Torsituationen sind nachzuempfinden.*
7. *Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
8. *Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
9. *Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadthistorische Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona¹) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (z.B. Stege, Bänke) zu schaffen.*
10. *Negative Umweltentwicklungen oder Eingriffe sind zu vermeiden, um den Wallring in seinen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf seine klimaökologische Funktion, zu erhalten und zu stärken.*

Aufgrund der breiten öffentlichen Diskussionen zum Erhalt des Wallringcharakters wurde auch bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans das „Bürgerforum Wallring“ einbezogen. Besonderes Anliegen des Bürgerforums ist es, dass bei der baulichen Fortentwicklung des Wallrings verstärkt auf die vorhandene historische Bausubstanz Rücksicht genommen wird.

Ziel der zum vorliegenden Bebauungsplan dazugehörigen Örtlichen Bauvorschrift soll es daher sein, planungsrechtliche Vorgaben für Neu- und Umbaumaßnahmen zu machen, die sich an der historischen Bausubstanz orientieren. Die gestalterischen Festsetzungen sollen Bezug auf die am gesamten Wallring vorherrschenden Gestaltungsmerkmale nehmen. Gestalterische Besonderheiten einzelner Teilbereiche sollen überwiegend zurückgestellt werden, um am Wallring ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern.

¹ *Via Corona – Projekt im Zusammenhang mit der Kulturhauptstadt Bewerbung Braunschweigs. In dem Zusammenhang ist die Idee des fußläufigen Ringschlusses um die Oker entstanden und konzeptionell erarbeitet worden.*

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 57 ha umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings von der Straße Am Fallersleber Tore im Norden bis zur Campestraße/Peter-Joseph-Krahe-Straße im Süden. Die historischen Parkanlagen Theaterpark und Museumspark, der klassizistisch geprägte Löwenwall sowie die Grünflächen Am Windmühlenberg sind Teil des Geltungsbereiches.

Durch die Festsetzungen von Baufeldern entlang der Straßen und von privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der hier typischen straßenbegleitenden Bebauung und den dazu korrespondierenden, zum Teil großen Gärten sichergestellt werden. Dazu dienen die unter Punkt 5 der Begründung beschriebenen Festsetzungen zur Gliederung und zur Regelung von Nutzungen auf den als private Grünflächen ausgewiesenen rückwärtigen Grundstücksbereichen. Neue Bauvorhaben, die einen Verlust dieser Grünbereiche und Störungen der Wohnruhe mit sich bringen würden, werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es um die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Struktur des östlichen Wallrings geht, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Der innerhalb der Okerumflut befindliche Bereich und der Botanische Garten sind als städtisch geprägter Freiraum - Landschaftsraum „Wallanlagen“ - im Landschaftsrahmenplan erfasst.

Er wird als überwiegend durch Grün- und Parkanlagen erlebbarer Freiraum eingestuft. Als Einzelziele werden der Erhalt der innerörtlichen siedlungsnahe Freiräume und Parks und die Förderung naturnaher und kulturhistorischer Elemente benannt.

Für die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 39. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Tiere, Pflanzen, Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Klima, Luft	39. BImSchV, Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle
Lärm	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Wasser	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz / WHG) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG)

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

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

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltmedien werden im tatsächlichen Istzustand sowie in den nach dem geltenden und zukünftigen Recht zulässigen Ausprägungen beschrieben. In der vergleichenden Betrachtung zur Beurteilung des Bebauungsplans IN 235 i. S. der Eingriffsregelung sind die nach geltendem Recht und nach Vollzug einer nach dem neuen Planungsrecht des IN 235 zulässigen baulichen Entwicklung anzunehmenden Umweltauswirkungen maßgebend. Für die Umweltmedien werden ggf. die gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelwerke zugrunde gelegt.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Im Bestand:

Der Bereich des östlichen Wallrings ist von Wohngebieten geprägt. Das Gebiet ist mit freiberuflichen Nutzungen wie Büros, Praxen und Kanzleien durchmischt. Abseits der Hauptverkehrsströme gelegen, bietet es seinen

Bewohnern ein ruhiges Wohnumfeld und einen hohen Wohnwert aufgrund der intensiven Durchgrünung sowohl im Straßenraum als auch im Bereich der Privatgärten. Die Wohnqualität wird durch die Nähe zur Innenstadt sowie zum Theater- und Museumspark, zum Botanischen Garten, den öffentlichen Grünanlagen am Löwenwall, Windmühlenberg sowie zum Wasser bestimmt. Die Oker und die sie begleitenden teils privaten, teils öffentlichen Grünflächen haben wichtige Funktionen sowohl für Erholung und Klima für die gesamte Stadt Braunschweig als auch als wohnungsnaher Freiraum für die Anwohner.

Ohne Bebauungsplan:

Das Bestreben, insbesondere in den historischen, oftmals sehr repräsentativen Gebäuden, Büro- und Geschäftshäuser anzusiedeln, ist groß. Damit einher geht eine Störung des ruhigen Wohnumfeldes. Weiterhin besteht der Wunsch nach Nachverdichtungen insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Dies führt zu einem Verlust der Grünstruktur sowie der Großform Wallring als signifikantes Identitätsmerkmal der Stadtgestalt Braunschweigs.

Ohne Bebauungsplan können wesentliche Ziele zur Herstellung weiterer öffentlicher Wege sowie zur Schaffung von Aufenthaltsbereichen am Wasser nicht gesichert werden und das übergeordnete Planungsziel zur Herstellung eines fußläufigen Ringschlusses im Verlauf der Okerumflut wäre gefährdet.

Mit Bebauungsplan:

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Wohnnutzung gestärkt und es wird verhindert, dass Hinterliegerbebauungen zu weiterer Verdichtung mit den entsprechenden Erschließungsverkehren und den Ruhestörungen im Gebiet führen. Darüber hinaus werden die Grünflächen und der Großgrünbestand als Voraussetzungen für die daran gebundene Erholungsnutzung und die klimatisch-lufthygienischen Wohlfahrtswirkungen geschützt und weiterentwickelt.

Durch die Festsetzung des bisherigen Standortes der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche wird eine wesentliche Ergänzung des innerstädtischen Freiraumangebotes perspektivisch ermöglicht.

Für den geplanten fußläufigen Ringschluss, der auf möglichst weiten Strecken direkt dem Verlauf der Oker folgt, werden mit dem Bebauungsplan Abschnitte davon planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden die bestehenden Spielflächen für Kinder und Jugendliche planungsrechtlich gesichert.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Bestand:

Der östliche Wallring ist im Verbund mit der Okerumflut prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand.

stand. Dieser ist vornehmlich in den rückwärtigen Bereichen der Privatgärten, in den öffentlichen Parkanlagen am Theaterpark, Museumspark, Löwenwall und Windmühlenberg zu finden und bestimmt das Gesicht des Wallrings als trennendes Element zwischen mittelalterlicher Innenstadt und den späteren gründerzeitlichen Stadterweiterungen aus der Zeit des beginnenden 20. Jahrhunderts.

Im Planungsgebiet wurden in einem Abstand von 50 m zu den angrenzenden Straßen sämtliche Bäume ab einer bestimmten Qualität erfasst und bewertet (Bäume ab Stammumfang 80 cm, bei Arten mit geringem Dickenwachstum wie z. B. Rotdorn oder Eibe ab 50 cm, bei mehrstämmigen Bäumen wurde dabei die Summe der Einzelstammumfänge zu Grunde gelegt). Abgängige Bäume wurden nicht aufgenommen. Auf Grundstücken mit einer vergleichsweise geringen Gesamttiefe und Arrondierungsbereichen durch den geschwungenen Uferverlauf der Okerumflut wurde der Baumbestand flächendeckend erfasst, d. h. auch über die o. g. 50 m-Zone hinaus. Bäume auf den öffentlichen Grundstücken wurden nicht erfasst, da diese durch die Stadt in eigener Regie gepflegt werden.

Die Bestandserfassung hat ergeben, dass im Bereich des Wallrings auch viele fremdländische Arten vorzufinden sind wie Götterbaum, Ginkgo, Magnolie, Platane, Japanische Blütenkirsche und Kaukasische Flügelnuss. Diese Baumarten werden insbesondere durch das Alter des Gebiets und die Größe der Grundstücke begünstigt. Die Artenvielfalt der Bäume ist gegenüber anderen Bereichen Braunschweigs deutlich erhöht.

Der Wallring hat aufgrund seines Großgrünbestands eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Der im Geltungsbereich gelegene östliche Umflutgraben besitzt darüber hinaus eine wichtige Bedeutung als Vernetzungs- und Leitlinienelement für das Stadtgebiet Braunschweigs.

Der Baumbestand und die parkartigen Gärten sind Lebensraum zahlreicher Vogelarten. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen fünf als streng geschützte Arten zu berücksichtigen sind. Von den 39 Arten, die im Gebiet als Brutvögel (Brutnachweis, Brutverdacht) auftreten, sind vier in Niedersachsen im Bestand gefährdet: Feldsperling, Haussperling, Kleinspecht, Teichhuhn. Hervorzuheben ist das Auftreten der drei streng geschützten Arten Eisvogel, Grünspecht und Teichhuhn. Der Eisvogel ist zudem im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Viele der nachgewiesenen Arten nutzen die älteren Baumbestände zur Anlage ihrer Bruthöhlen oder sind „Folgenutzer“ solcher Spechthöhlen oder nutzen andere Baumhöhlen (Faulstellen, ausfallende Astlöcher, abstehende Rinde u. ä.) als Brutplatz. Dazu gehören alle Meisenarten, Kleiber, Bunt-, Grün- und Kleinspecht oder Halbhöhlenbewohner wie Gartenrotschwanz, Garten- und Waldbaumläufer oder Trauerschnäpper.

Andere Arten sind bei der Nahrungssuche auf alte, grobborkige Gehölze spezialisiert: Garten- und Waldbaumläufer, Kleiber und auch die o. g.

Spechtarten. Andere Arten bevorzugen beim Nestbau ebenfalls ältere, mög-

lichst hohe, großkronige Bäume: z. B. Mäusebussard, Eichelhäher, Rabenkrähe oder Ringeltaube.

Insgesamt bieten die öffentlichen Grünanlagen, die parkartigen Gärten der Privatgrundstücke und die die Okerumflut begleitenden Gehölze und Uferbereiche vielen, teilweise gefährdeten, seltenen oder geschützten Arten Brutlebensraum und Nahrungsrevier im sonst nur für wenige Vogelarten als Lebensraum geeigneten innerstädtischen Bereich. Zudem stellen die Wallringanlagen entlang der Okerumflut für zahlreiche Arten ein „grünes Band“ dar, welches Lebensräume südlich und nördlich der Stadt vernetzt und von zahlreichen Arten als Wanderkorridor quer durch die Stadt genutzt wird.

Darüber hinaus ist das Vorhandensein weiterer streng geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, nachgewiesen. Im Zuge der Begehungen 2012 wurden mindestens sieben Fledermausarten im Untersuchungsgebiet Wallring - Ost festgestellt. Des Weiteren wurden vereinzelt unbestimmte Kontakte von Fledermäusen aus der Gattung *Myotis* festgestellt. Diese Kontakte können die Arten Wasserfledermaus, Große/Kleine Bartfledermaus und Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) betreffen. Die Rufe, die der Gattung der Langohrfledermäuse (*Plecotus spec.*) zugeteilt wurden, können Nachweise für das Braune und das Graue Langohr sein, da die Artunterscheidung mittels Detektor nicht möglich ist. Bisher liegen aus dem Stadtgebiet Braunschweig nur Nachweise für das Braune Langohr vor.

Im Zuge der Detektorbegehungen konnte ein Sommerquartier der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet Wallring – Ost aufgefunden werden. Es handelt sich dabei um ein Gebäudequartier. Ob es sich bei dem Quartier um eine Wochenstube oder um ein Zwischenquartier handelt, kann jedoch nicht abschließend beantwortet werden. Hier wurden drei bis vier Zwergfledermäuse beim morgendlichen Schwärmen vor dem Quartier beobachtet. Das Quartier konnte allerdings im August und September nicht erneut bestätigt werden.

Weiterhin wird ein Balzquartier des Großen Abendseglers im Gartenbereich ebenfalls am Grundstück Peter-Joseph-Krahe-Straße 7 vermutet. Der Quartierbaum konnte nicht direkt ermittelt werden, da er sich auf einer privaten Grünfläche befand. Im Bereich sind allerdings mehrere starke Bäume mit einem Bruthöhendurchmesser > 50 cm vorhanden. Es konnten dort Soziallaute eines Großen Abendseglers festgestellt werden. In mehreren Bereichen des direkt anschließenden Bürgerparks werden alljährlich balzende Große Abendsegler nachgewiesen.

Die Bereiche der privaten Grünflächen entlang des östlichen Umflutgrabens weisen ein hohes Quartierpotential für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten auf. Diese Flächen konnten bei den nächtlichen und morgendlichen Begehungen nicht aufgesucht werden. Für diese Bereiche sind Baumquartiere z.B. für die Wasserfledermaus, den Großen Abendsegler oder die Rauhaufledermaus zu vermuten.

Im Rahmen der Kartierung konnte für die Bereiche Löwenwall, Windmühlenberg, Bürgerpark – Peter-Joseph-Krahe-Straße, eine hohe Bedeutung als Jagdgebiete für die Artengruppe der Fledermäuse nachgewiesen werden. Es wurde hier von den festgestellten Fledermausarten je nach Art mehr oder weniger regelmäßige Jagdaktivität nachgewiesen. Des Weiteren spielt der

östliche Umflutgraben insbesondere für die Wasserfledermaus, aber auch für Arten wie den Großen Abendsegler und die Fransenfledermaus, eine wichtige Rolle als Jagdhabitat und Ausbreitungsachse.

Die privaten Grünflächen, die direkt an den östlichen Umflutgraben anschließen, bieten Arten wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus und der Fransenfledermaus ideale Jagdgebiete und potentielle Quartierstandorte. Die öffentlichen Grünflächen im Bereich Theater-, Museums- und Bürgerpark werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von mehreren Fledermausarten regelmäßig zur Jagd aufgesucht.

Die Ergebnisse einer Potenzialabschätzung zur Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Untersuchung der Fledermausfauna hat im B-Plangebiet ein Vorkommen von mindestens sieben Fledermausarten ergeben. Diese profitieren von der für das Innenstadtgebiet besonders hohen Vielfalt und dem Strukturreichtum an altem Baumbestand, von größeren Freiflächen der Gärten sowie von den Wasserflächen der Okerumflut. Aufgrund der hohen Aktivität der jagenden Fledermäuse sowie der Vielzahl an potentiellen Quartierstandorten sind Teilbereiche des Untersuchungsgebiets für diese geschützte Artengruppe von hoher Bedeutung.

Bezüglich der Avifauna ist aufgrund der relativ hohen Artenvielfalt (39 Brutvogelarten) dem untersuchten Gebiet ebenfalls eine hohe Wertigkeit zuzuschreiben. Die Vorkommen vieler Arten – auch streng geschützter und/oder gefährdeter Arten – ist an die Bestände der älteren, parkartigen Gehölzbestände gebunden, in denen sie geeignete Brutplätze vorfinden. Das gilt vor allem für Höhlen- und Nischenbrüter. Besonders bedeutsam sind die Vorkommen von Vogelarten, die gegenüber Störungen empfindlicher als andere Arten sind und dennoch hier in der Braunschweiger Innenstadt geeignete, relativ ungestörte Lebensräume finden können. Dazu zählen z.B. der Eisvogel, die festgestellten Greifvogelarten oder der Grünspecht. Zudem stellt die Oker mit ihren Uferbereichen einschl. der angrenzenden Gärten für mehrere an Gewässer und Auenbereiche gebundene Arten (Eisvogel, Nachtigall, Stockente, Teichhuhn u.a.) einen Verbindungskorridor zwischen den nördlich von Braunschweig gelegenen Gewässern bzw. Feuchtgebieten (NSG Braunschweiger Okeraue, Ölpersee) und den im Süden gelegenen okernahen Gewässern (Kennelteiche, Südsee usw.) dar. Darüber hinaus hat das Gebiet eine wichtige Funktion im Biotopverbund zwischen den bedeutsamen Fledermauslebensräumen im südlichen Stadtgebiet (Bürgerpark, Kennel) und den Auenbereichen und Schutzgebieten der nördlichen Okeraue.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gem. den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befindet sich am Löwenwall das ausgewiesene Naturdenkmal einer Sumpfyzypresse ND-BS3.

Über den derzeitigen Bestand hinausgehende Schutzgebietsausweisungen gem. NAGBNatSchG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

Ohne Bebauungsplan:

Die Bäume, die den Wallring prägen, stehen gemäß Wallringsatzung nur im Bereich der Vorgärten und Bauwiche (Bereiche seitlich eines Hauses bzw. zwischen den Häusern) unter Schutz. Jeder Grundstückseigentümer kann in den übrigen Grundstücksbereichen derzeit nach eigenem Ermessen seinen Grünbestand verändern. Dies führt zu einem allmählichen Verlust der den Wallring prägenden Grünstrukturen. Damit ist auch der Lebensraum der dort vorkommenden Tierarten gefährdet. Insbesondere für Vogelarten, die ihre Brutplätze bevorzugt in älteren Gehölzen anlegen (Spechte, Baumläufer u. a.), und für einige Arten der vorkommenden Fledermäuse bedeutet dies einen schleichenden Lebensraumverlust. Davon betroffen sind auch geschützte Arten, deren Lebensstätten nach BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Mit Bebauungsplan:

Die den Wallring prägenden Gärten sowie die an die Okerumflut grenzenden Grundstücksflächen werden als private Grünflächen erhalten und weiterentwickelt. Negativen Auswirkungen auf das Vorhandensein geschützter Tierarten kann wirksamer vorgebeugt werden. Als Lebensstätte für verschiedene, teilweise streng geschützte Vogel- und Fledermausarten geeignete Strukturen, wie Großbäume und Altholzbestände, bleiben erhalten bzw. können sich langfristig entwickeln. Der Großgrünbestand wird im Vermessungsbereich (50 m) mit den Schutzkategorien I und II geschützt. Besonders zu schützende Exemplare mit herausragender Ausprägung zu den Kriterien Alter, Schönheit/Eigenart, und / oder Seltenheit werden als zu erhaltende Einzelbäume der Kategorie I festgesetzt.

Indiz für das „Alter“ ist insbes. der Stammumfang (StU). Für Arten mit „normalem“ Dickenwachstum könnte der Hinweis auf eine besondere Schutzwürdigkeit ab 200 cm StU liegen. Für Arten mit „geringem“ Dickenwachstum ab 100 cm StU. Diese Stammumfänge können jedoch nicht fixes und alleiniges Merkmal für die besondere Schutzwürdigkeit sein. D. h. in Kombination mit anderen der o. g. Kriterien kann im Einzelfall auch ein Baum mit geringerem Stammumfang der Kategorie I zuzuordnen sein bzw. ohne weiteres wertgebendes Merkmal muss der Stammumfang ggf. sogar deutlich größer sein für die Zuordnung zu Kategorie I.

Als Indizien für besondere „Schönheit/Eigenart“ können die prägende Wirkung eines Baumes für das Ortsbild (z. B. durch Größe, Standort, Habitus) oder seine Bedeutung als Charakteristikum für den Wallring sein. Es können auch Baumpaare/ Baumgruppen sein, die als Ensemble wirken.

Eine besondere Schutzwürdigkeit wegen „Seltenheit“ kann angenommen werden insbesondere bei Arten, die allgemein selten/rückläufig sind, z. B. Ulmen, Eiben, aber auch selten bezogen auf den Wallring, z. B. exotische Arten aus der Anlage der Gärten.

Die Erfüllung von nur einem Kriterium reicht in der Regel nicht für die Zuordnung in Kategorie I.

Die sonstigen Gehölze im Vermessungsbereich, die die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, wurden der Kategorie II zugeordnet. Die Bäume, die sich über den Vermessungsbereich hinaus auf den Grundstücken befinden und die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, sind durch eine pauschale / flächenhafte Erhaltungsfestsetzung geschützt.

Durch die Festsetzung des Standortes der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche wird auf den bisher hochgradig versiegelten und bebauten Flächen eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Landschaft“ planungsrechtlich vorbereitet.

4.5.3 Boden

Im Bestand:

Die der Straße abgewandten privaten Hausgärten sind teilweise noch parkartig angelegt, teilweise werden diese Bereiche aber auch als versiegelte Stellplatzanlagen genutzt.

Im gesamten Planungsbereich sind Schwermetallbelastungen durch die Oker nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen kann dementsprechend Bodenaushub anfallen, der nicht uneingeschränkt wiederverwendbar ist. Dadurch wird jedoch die Nutzung und bauliche Entwicklung im Grundsatz nicht behindert. Derzeit wird die Belastungssituation aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Bodenplanungsgebiets werden, in Abhängigkeit von den ermittelten Belastungen, Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

Kampfmittel:

Im gesamten Geltungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierungen), bevor mit Erdarbeiten begonnen wird. Bei der Stadt ist eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vorzulegen.

Ohne Bebauungsplan:

Weitergehende Versiegelungen der privaten Grundstücke, beispielsweise durch die Anordnung von Stellplätzen oder Nebengebäuden, sind im Rahmen des alten Rechts nicht eindeutig geregelt.

Mit Bebauungsplan:

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, die Begrenzung der Baufluchtlinien auf in der Regel maximal 17,50 m bzw. 20 m sowie die geplanten Festsetzungen zum ruhenden Verkehr wird weiterem Verlust von hochwertigem Grün sowie der Versiegelung der zurzeit unversiegelten Gartenbereiche durch rückwärtige Bebauung entgegengewirkt. Das historische Verteilungsmuster von Bebauung und Grün-/Gartenflächen wird gesichert. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nur in geringerem Umfang möglich. Erhebliche negative Umweltauswirkungen i. S. von Eingriffsfolgen treten somit nicht auf, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Flächenversiegelung eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut „Boden“ an diesem Standort planungsrechtlich vorbereitet.

4.5.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Wasserschutzgebiet. Die Okerumflut steht unter Denkmalschutz. Die Oker ist ein Gewässer II. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Oker ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungseinschränkungen im ÜSG sind gemäß Baugesetzbuch und Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Der Bau von Wegen, Brücken, Stegen oder andere Veränderungen im Bereich der Uferböschungen der Oker sind ohne eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde unzulässig.

Vor Überschwemmungsschäden müssen sich die Grundstückseigentümer selbst schützen. Die Entnahme von Okerwasser mit einer Pumpe ist ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis untersagt.

Ohne Bebauungsplan:

Durch den sich steigernden Veränderungsdruck im Gebiet ist eine Entwicklung der Bebauung in Richtung der Uferböschungen nach altem Planungsrecht nur schwer zu verhindern. Das alte Planungsrecht macht keine Aussagen zu Nebenanlagen am Wasser (Stege, Bootshäuser), die aber aufgrund der veränderten Wohn- und Freizeitansprüche vermehrt nachgefragt werden.

Mit Bebauungsplan:

Veränderungen im Böschungsbereich sind stark reglementiert und berücksichtigen die Nutzungseinschränkungen im Überschwemmungsgebiet. Die Funktion der Oker wird durch die Reglementierung baulicher Anlagen am Wasser geschützt.

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für das Schutzgut „Wasser“ eine Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet. Durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Entsiegelung können hier wesentliche Funktionen für den Wasserhaushalt (Versickerungsfähigkeit) wiederhergestellt werden.

4.5.5 Klima, Luft

Klima

Im Bestand:

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen klimatischen Ausgleichsflächen als Klimaoasen im östlichen Innenstadtbereich. Insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen im Sommer und einer damit verbundenen erheblichen Erwärmung der Innenstadt sind solche Ausgleichsflächen von besonderer bioklimatischer Bedeutung.

Ohne Bebauungsplan:

Nachverdichtungen würden zu einem erheblichen Bedeutungsverlust der verbleibenden Restflächen führen.

Mit Bebauungsplan:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionstüchtigkeit des Wallrings aufrechterhalten. Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für das Schutzgut „Klima/Luft“ eine lokale Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet (Entstehung zusätzlicher klimaökologisch und lufthygienisch wirksamer Flächen durch die mit Umsetzung der Maßnahme einhergehende Flächenentsiegelung und Neubegrünung).

Luft:

Im Planungsgebiet können die Luftschadstoffe im Bereich der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. der Helmstedter Straße, Wolfenbütteler Straße oder der Kurt-Schumacher-Straße erhöht sein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Entwicklungen vorbereitet, die zu einer Erhöhung der Luftbelastung führen.

4.5.6 Lärm

Im Bereich der den Wallring kreuzenden Straßen (Radialen), wie z.B. an der Wolfenbütteler Straße oder Kurt-Schumacher-Straße, sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sehr hoch. Ruhige Wohnstraßen sind hingegen die Wallstraßen, wie der Löwenwall, aber auch die außerhalb der Okerumflut gelegenen Straßenzüge, wie die Moltkestraße, Bismarckstraße oder Adolfstraße.

Kommt es im Bereich der Radialen zu einem baulichen Eingriff in die bestehenden Straßen, kann dies eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV bedeuten, die bei Überschreitung der Sanierungswerte dann Anspruch auf passiven Schallschutz auslöst. Diese Erkenntnis beeinflusst auch die Gebietsausweisungen für die Art der baulichen Nutzungen.

Nach neuem Planungsrecht ist keine veränderte Geräuschsituation zu erwarten. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden nicht verändert.

Aufgrund der Lage der geplanten öffentlichen Fußwege entlang der Oker können Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die geplanten Fußwege stellen keinen Eingriff in bestehende öffentliche Straßen dar. Wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass sich gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) daraus kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der umliegenden Wohnnutzungen ableiten lässt.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet ist Teil des stadthistorisch äußerst bedeutsamen Bereichs der östlichen Wallanlagen. Es umfasst das Gebiet entlang des Östlichen Umflutgrabens der Oker und reicht vom denkmalgeschützten Theaterpark bis hin zum Bürgerpark, der ebenfalls unter Schutz steht.

Im Planungsgebiet steht eine Vielzahl von Gebäuden unter Denkmalschutz. An dieser Stelle seien nur die größten und am stärksten prägenden Gebäude genannt, wie das Staatstheater, das Herzog Anton Ulrich-Museum oder das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße. Entlang der Straßen Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße und Adolfstraße existieren mehrere Gebäudeensembles, die gesamthaft unter Denkmalschutz stehen. Sie sind im Bebauungsplan als denkmalgeschützte Gesamtanlagen gekennzeichnet. Im Planungsgebiet befinden sich mehrere freistehende, denkmalgeschützte Villenbauten, wie die Villa Gerloff am Löwenwall, die Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße oder die ehemalige Villa Hörstel, das Gebäude der Städtischen Musikschule am Augusttorwall. An der Helmstedter Straße betonen die sich symmetrisch gegenüberstehenden Torhäuser von Krahe die Einfahrt in die Innenstadt.

Aber auch bauliche Anlagen wie z.B. Brückenbauten stehen unter Denkmalschutz. Im Planungsgebiet stehen die Theaterbrücke, die die Innenstadt (Steinweg/Am Theater) mit der Jasperallee und dem östlichen Ringgebiet verbindet, die Steintorbrücke, die am Steintor die Promenade (Museumstraße/Steintorwall) mit der Hauptaussfallstraße nach Osten (Helmstedt, Magdeburg) verbindet und die Leonhardbrücke, die die Promenade (Magni- u. Steintorwall) mit der Leonhardstraße verbindet unter Schutz.

Aber nicht nur bauliche Anlagen sind geschützt, sondern auch die dem Wallringplan von Krahe folgenden ehemaligen Promenaden wie Theaterwall, Magnitorwall, Steintorwall und Augusttorwall sowie die historisch angelegten Park- und Grünanlagen Theaterpark, Museumpark und Windmühlenberg. Als Kernstück des südöstlichen Wallgebietes ist der nach antiken Pferderennbahnen gestaltete Löwenwall zu nennen, der gemeinsam mit dem im Zentrum des Platzes befindlichen Obelisken gesamthaft unter Denkmalschutz steht.

Die Okerumflut ist Bau- und Bodendenkmal. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in einen Bereich mit einer sehr hohen Dichte an archäologischen Kulturdenkmalen. Im Boden des historischen Siedlungsraumes innerhalb der Umflut und im Bereich der Wallanlagen sind umfangreiche Spuren zur Stadtgeschichte sehr wahrscheinlich. Aber auch in einzelnen Bereichen außerhalb der Umflut wie z.B. in Rimpaus Garten und den Grundstücken Wolfenbütteler Str. 2 und 3 a sind bereits Reste früherer Siedlungen oder Bestattungsplätze gefunden worden. Bei jeder Baumaßnahme muss mit Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Im Einzelfall muss der Belang „Archäologie“ im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen berücksichtigt werden. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss,

dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Der Bebauungsplan gibt eine zusammenfassende, graphische Darstellung der Denkmale auf dem Stand des Verzeichnisses von September 2014 wieder. Seine diesbezüglichen Angaben ersetzen nicht die erforderliche Auskunftseinholung bei der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall. Denkmale sind entsprechend den einschlägigen Gesetzen zu behandeln. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz gibt auf, Baudenkmale zu erhalten (§ 6 NDSchG). Dies schließt auch die Umgebung ein. Danach dürfen Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen deren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen (§ 8 NDSchG).

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, den Theaterpark in einem weiteren Teil seiner historischen Ausdehnung wiederherzustellen und das Haeckelsche Gartenhaus als Bestandteil des Parkkonzeptes wieder erlebbar werden zu lassen.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 235 nicht zu erwarten.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Da mit dem Bebauungsplan der östliche Teil des städtebaulichen Ensembles Wallring geschützt wird, stehen Standortalternativen zur Planinhaltsbewältigung grundsätzlich nicht zur Verfügung und Alternativlösungen mit ggf. auch geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nur im Rahmen bisher geltenden Planungs- und Eigentumsrechts konfliktfrei möglich.

Grundlage für die Beurteilung des IN 235 im Sinne der Eingriffsregelung ist der gemäß den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen anzunehmende Zustand des Gebiets. Insoweit beeinflusst die bestehende Rechtsunsicherheit die Beurteilungskriterien und Maßstäbe einer eindeutigen und rechtskonformen Bewertung der Bestandssituation.

Die unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken sichert das alte Planungsrecht als private Grünflächen, ohne dass dabei die heute geltende Baunutzungsverordnung angewendet werden könnte. Eindeutige Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie zu Nebenanlagen, wie sie heute von der Baunutzungsverordnung vorgegeben werden, sind nicht anwendbar. Es gibt also keine klaren Vorgaben, wie mit diesen Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen umzugehen ist. Die Genehmigungspraxis weist im Bezug auf diesen Punkt daher auch über die Jahre eine sehr unterschiedliche Vorgehensweise auf. Heute ist ganz klar geregelt, dass Stellplätze und Ga-

ragen sowie Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig sind, sofern sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen oder im Bebauungsplan dazu reglementierende Festsetzungen getroffen wurden. Festgesetzte Grünflächen gehören nicht zu den Baugebieten und sind daher von diesen Anlagen freizuhalten. Eine sinngemäße Übertragung dieser Regelung auf das alte Recht wurde regelmäßig dadurch erschwert, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 die überbaubaren Flächen eng um den damals vorhandenen Gebäudebestand gezogen sind und die übrigen Flächen als private Grünflächen festgesetzt sind. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind notwendige Anlagen in einem Baugebiet, deren Vorhandensein im gültigen Planungsrecht ausgeblendet wurde. Aufgrund der veränderten Lebenssituation wurden in der Vergangenheit daher immer wieder Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen klar geregelt und gesteuert.

Das Gebiet wird heute entlang der ehemaligen Promenaden Magnitorwall, Steintorwall und Löwenwall durch eine villenartige Bebauung geprägt. Im Bereich außerhalb der Okerumflut herrscht eine gründerzeitliche Bebauung vor, die sich als villenartige Bebauung, durchmischt mit Geschosswohnungsbauten darstellt.

Der Bebauungsplan IN 235 will durch entsprechende Regelungen verhindern, dass auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere Bebauung entstehen kann und leistet damit für die Schutzgüter des Naturhaushaltes, den Menschen sowie für das Landschaftsbild/Ortsbild einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und langfristigen Verbesserung der strukturellen Ausprägungen.

Der vorliegende Bebauungsplan reglementiert die Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen und setzt einen schmalen Korridor baulicher Nutzungen fest. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist in der Regel mit 17,50 m bzw. mit 20 m festgesetzt. Garagen und offene Garagen (Carports) sollen ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig sein. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen werden mit Auflagen versehen, die einer Versiegelung der Grünbereiche vorbeugen.

Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen des vorliegenden Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauungen ermöglicht, da sich die festgesetzten maximalen Grundflächen am historischen Gebäudebestand orientieren und der vorhandene Gebäudebestand auf die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen anzurechnen ist.

Durch den Bebauungsplan IN 235 werden klare Begrenzungen der baulichen Ausnutzung vorgegeben. Die prägenden Gehölzbestände werden gesichert und es wird eine qualitative und quantitative Gehölzausstattung in den Gartenflächen festgesetzt. Damit können wertvolle Umweltausprägungen besser geschützt und für die Zukunft qualitativ gestärkt werden. Nach der bisherigen Rechtslage ist dies nicht möglich.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan IN 235 keine negativen Umweltveränderungen im Sinne von Eingriffsfolge-vorbereitet werden, sodass ein Ausgleichserfordernis rechtlich nicht festzu-stellen ist.

Mit Aufhebung der Festsetzung „Flächen für Gemeinbedarf“ (bisher geltender Bebauungsplan IN 8; vgl. Pkt. 2.3) am Standort der Theaterwerkstätten und planungsrechtlicher Neufestlegung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bereitet der Bebauungsplan IN 235 an die- sem Standort eine wesentliche Verbesserung der Funktions- und Leistungs- fähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor. Der vorliegen- de Bebauungsplan IN 235 löst selbst kein Ausgleichserfordernis aus. Damit diese Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB aber einem anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann, wird der Bereich der Theaterwerkstätten gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die entsprechenden Zuordnungsmodalitäten sind zu gegebener Zeit abschließend zu prüfen.

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

Abfallrechtliche Belange können ggf. im Rahmen künftiger Bautätigkeiten insbesondere hinsichtlich der Entsorgung der beim Abriss von Gebäuden oder beim Aushub von Baugruben anfallenden Abfälle berührt sein.

Es ist davon auszugehen, dass Boden, der aus dem Planungsbereich abge- fahren werden soll, zum Teil einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung zugeführt werden muss. Hierzu sind ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderun- gen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Okerauen, ist verunreinigter Boden zu erwarten. Diese Materialien unterliegen nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsicht- lich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien im Planungsbereich wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Stand 2003 hingewiesen.

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

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Derartige Maßnahmen sind aufgrund der strukturschützenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht notwendig.

4.8 Zusammenfassung

Bestand:

Das Planungsgebiet ist Teil des historisch äußerst bedeutsamen Bereichs der östlichen Wallanlagen. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Okerumflut, umfasst aber auch die angrenzenden Straßen Moltkestraße, Jasperallee, Bismarckstraße, Parkstraße, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Adolfstraße, Kurt-Schumacher-Straße, Campestraße, Wolfenbütteler Straße, Obergstraße, Hennebergstraße und Peter-Joseph-Krahe-Straße.

Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung des Wallrings stehen eine Vielzahl von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, wie z.B. Brückenbauten, sowie die ehemaligen Promenaden und historischen Parkanlagen unter Denkmalschutz.

Der östliche Wallring ist im Verbund mit der Okerumflut prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Planungsgebiet befindet sich hochwertiger, teilweise aus der Entstehungszeit der historischen Gärten stammender erhaltenswerter Baumbestand. Die Artenvielfalt der Bäume ist gegenüber anderen Bereichen Braunschweigs deutlich erhöht.

Der Wallring hat aufgrund seines Großgrünbestands eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Baumbestand und die parkartigen Gärten sind Lebensraum zahlreicher Brutvögel. Auch ist das Vorhandensein weiterer geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäusen nachgewiesen. Der im Geltungsbereich gelegene Östliche Umflutgraben besitzt darüber hinaus eine wichtige Bedeutung als Vernetzungs- und Leitlinienelement für das Stadtgebiet Braunschweigs.

Das Gebiet gehört mit seinen mittleren Kaltluftproduktionsraten zu den wichtigen Ausgleichsflächen im östlichen Innenstadtbereich. Die Oker und die öffentlichen Grünflächen am Theaterpark, Museumpark, Löwenwall und der Windmühlenberg haben eine wichtige Funktion sowohl als wohnungsnaher Freiraum, als auch als Erholungsraum für die gesamte Stadt Braunschweig. Öffentliche Wege entlang der Oker sowie Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser, die diese Strukturen erlebbar machen, sind in den öffentlichen Grün- und Parkanlagen vorhanden.

Planung:

Durch die Festsetzungen von Baufeldern entlang der Straßen und von privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der hier typischen straßenbegleitenden Bebauung und den dazu korrespondierenden Gärten sichergestellt werden.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Wohnnutzung gestärkt und es werden Hinterliegerbebauungen verhindert. Das historische Verteilungsmuster von Bebauung und Grün-/Gartenflächen wird ge-

sichert. Neue Bauvorhaben, die einen Verlust dieser Grünbereiche und Störungen der Wohnruhe mit sich bringen würden, werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Darüber hinaus werden die Grünflächen und der Großgrünbestand geschützt und weiterentwickelt.

Negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten kann somit vorgebeugt werden und es werden Festsetzungen getroffen, die die klimatische Funktionstüchtigkeit des Wallrings aufrechterhalten.

Das übergeordnete Planungsziel, einen fußläufigen Ringschluss herzustellen, der auf möglichst weiten Strecken direkt dem Verlauf der Oker folgt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in weiteren Abschnitten planungsrechtlich vorbereitet. Dies trägt zur Steigerung der Erholungsfunktion bei. Aufgrund der Lage der öffentlichen Fußwege können wesentliche Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan IN 235 kann der quantitative und qualitative Schutz wertvoller Umweltausprägungen für die Zukunft verbessert und negativen Entwicklungen kann wirksam entgegen gesteuert werden. Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf dem Gelände der Theaterwerkstätten wird für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild lokal eine wesentliche Verbesserung planungsrechtlich vorbereitet.

5 Begründung der Festsetzungen

Planungsziele

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen darauf, die noch weitestgehend vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen zu erhalten und die prägenden Bestandteile des Ortsbildes um ihrer städtebaulichen Qualität und Funktion willen für die Zukunft fortzuschreiben.

Grundlage sämtlicher Festsetzungen sind die im Gesamtkonzept für den Wallring erarbeiteten übergeordneten Planungsziele. Damit wird sichergestellt, dass sich der östliche Wallring als Teil des Gesamtsystems und nicht losgelöst von den anderen Teilbereichen des Wallrings entwickelt.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 57 ha umfasst den gesamten östlichen Teil des Wallrings von der Straße Am Fallersleber Tore im Norden bis zur Campestraße/Peter-Joseph-Krahe-Straße im Süden. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Bebauungsplan „Wallring-Nord“, IN 234, an. Die historischen Parkanlagen Theaterpark und Museumspark, der klassizistisch geprägte Löwenwall sowie die Grünflächen am Windmühlenberg sind Teil des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich liegen sowohl die Bereiche der ehemaligen Promenaden innerhalb der Umflutgräben als auch die Straßenzüge außerhalb der Oker-

umflut. Innerhalb der Umflutgräben sind der Theaterwall, Museumstraße, Magnitorwall, Steintorwall, Löwenwall, John-F.-Kennedy-Platz, Am Windmühlenberg, und Augusttorwall Teil des Geltungsbereiches. Außerhalb der Umflutgräben gehören die Straßen Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Campestraße, Obergstraße, Peter-Joseph-Krahe-Straße, Hennebergstraße sowie Teile der Jasperallee, Helmstedter Straße, Leonhardstraße, Kurt-Schuhmacher-Straße sowie Wolfenbütteler Straße zum Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 04. Mai 2010 geändert. Bereits bei der Fassung der Aufstellungsbeschlüsse wurde sowohl von der Politik als auch von Bürgern angeregt, die Geltungsbereiche der Wallring-Pläne zu vergrößern und sich bei der Geltungsbereichsabgrenzung an den in der Wallringsatzung enthaltenen Straßenzügen zu orientieren. Insbesondere im östlichen Bereich sollten die Straßenzüge mit beiden Straßenseiten in die Bebauungspläne aufgenommen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss am 6. Dezember 2011 den Geltungsbereich um die östlichen Straßenseiten von Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße und Adolfstraße erweitert. Darüber hinaus wurden auch der südlich der Humboldtstraße gelegene Teil des Botanischen Gartens, der Bereich um den John-F.-Kennedy-Platz sowie die vorher im Bereich des Bebauungsplanes „Wallring-Süd“ gelegenen Bereiche um den Augusttorwall und um die Obergstraße/ Hennebergstraße/ Peter-Joseph-Krahe-Straße aufgenommen.

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Entwurfes wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 6. Dezember 2011 nochmals geringfügig verändert. Der Verwaltungsausschuss fasste am 28. April 2015 einen entsprechenden Beschluss. Die Änderungen umfassen folgende Bereiche:

1. Die im Zusammenhang mit dem fußläufigen Ringschluss um die Oker stehende geplante Wegeverbindung entlang des Stadtbades soll bis zum Anschluss an den vorhandenen Weg im Bereich des bestehenden Hotels am Bürgerpark planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen wurden daher in den Geltungsbereich aufgenommen (vgl. Pkt. 5.10.3).
2. Die im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen im Bereich der Peter-Joseph- Krahe-Straße/ Hennebergstraße benötigten Flächen wurden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. Pkt. 5.10).
3. Auf dem ursprünglich zum Garten des Grundstücks Löwenwall 16 (Gerloffsche Villa) gehörenden Grundstück (Gemarkung Innenstadt, Flur 4, Flst. Nr. 117/10) sind Garagen für das Gebäude Klint 4 geplant. Als Nebenanlage ist der Garagenneubau an dieser Stelle zulässig. Der Garten der Gerloffschen Villa wurde 2011 aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale gestrichen. Diese Streichung geht auf ein Gutachten der TU Braunschweig von 2007 und eine Beurteilung durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege von 2008 zurück,

wonach in dem Garten keinerlei historisch wertvolle Gartensubstanz mehr besteht. Da damit der Denkmalschutz aufgehoben wurde und für die Umsetzung der Planung keine Bäume gefällt werden müssen, wurde eine entsprechende Bauvoranfrage positiv beschieden. Das Grundstück wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.

4. Ein zwischen der Adolfstraße Nr. 5 und der Bertramstraße Nr. 68 gelegenes rückwärtiges Grundstück (Gemarkung Altewieck, Flur 3, Flst. Nr. 41) wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es klar zur Bertramstraße orientiert ist und die Ziele für den Wallring nicht für die Bertramstraße gelten.

5.2 Übersicht der einzelnen Baugebiete

In diesem Bebauungsplan werden über 20 verschiedene Baugebiete festgesetzt. Zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit werden sie an dieser Stelle in einer Tabelle dargestellt. Gebiete mit der gleichen Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse werden dabei immer zu einem Gebiet zusammengefasst.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird zwischen Wohn- und Mischgebieten (WA, MI), Sonderbauflächen (SO) und den Flächen für den Gemeinbedarf unterschieden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan sämtliche am Wallring vorkommenden Baustrukturen auf, die Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, die gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung inner- und außerhalb der Okerumflut, den gründerzeitlich geprägten Geschossbau, und er beinhaltet eine Vielzahl großer Solitärbauten wie das Theater oder das Herzog-Anton-Ulrich-Museum.

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
WA 1 Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden, Steintorwall, Magnitorwall, Löwenwall	allgemein zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. ausnahmsweise zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 12 m maximale Gebäudehöhe = 15 m	GR = 342 m ²	offen, nur Einzelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
WA 1.1 freistehende Villa (Solitär), Villa Gerloff am Löwenwall 16-18	wie WA 1	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 12 - 13 m maximale Gebäudehöhe = 16 m	GR = 400 m ²	offen, nur Einzelhäuser zulässig
WA 1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser mit Siedlungscharakter außerhalb der Okerumflut Peter-Joseph-Krahe-Straße	wie WA 1	I – II entspricht der Wallringsatzung	GRZ = 0,3	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 2 gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung durchmischt mit gründerzeitlichem Geschosswohnungsbau, überwiegend außerhalb der Okerumflut Moltkestraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Campestraße, Am Windmühlenberg 2-5	allgemein zulässig: wie WA 1, zusätzlich nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Campestr. 7	II-III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 11 - 14 m, Mindesttraufhöhe in der Parkstraße = 8 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 387 m ² in der Moltkestraße, Bismarckstraße, Hennebergstraße GR = 342 m ² im übrigen Bereich	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
WA 2.1 Doppelhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung, nördlich Moltkestraße sowie gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung Am Windmühlenberg 6	wie WA 2	II-III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 12 m, maximale Gebäudehöhe = 15 m	GRZ = 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 2.2 villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Magnitorwall	wie WA 1	II-III Wallringsatzung gibt max. II vor, historischer Bestand aber höher Traufhöhe = 8 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 342 m ²	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 2.3 villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Steintorwall südl. der Leonhardstraße	wie WA 1	II-III Wallringsatzung gibt max. II vor, historischer Bestand aber höher Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 400 m ²	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
WA 3 gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau außerhalb der Okerumflut, Kasernenstraße 12,12 a	wie WA 2	III-IV Traufhöhe = 14 - 18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m	GRZ = 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 1 überwiegend gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung innerhalb und außerhalb der Okerumflut, Am Fallersleber Tore/ Theaterwall, Museumstraße, Helmstedter Str., Leonhardstraße/ Adolfstr., Leonhardstraße/ Steintorwall, Kurt-Schumacher Str./Löwenwall, Kurt-Schumacher-Str./Adolfstraße, Am Windmühlenberg	allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke	II-III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 11 - 14 m, Mindesttraufhöhe Am Fallersleber Tore/ Theaterwall = 8 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 342 m²	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 1.1 villenartige Bebauung entlang der ehemaligen Promenade am Steintorwall südl. der Leonhardstraße sowie freistehende Villa (Solitär) südlich des Augusttorwalls (Städtische Musikschule)	wie MI 1	II-III Wallringsatzung gibt am Steintorwall max. II vor, historischer Bestand aber höher Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GR = 400 m²	offen, am Steintorwall: Einzel- und Doppelhäuser, Villa am Augusttorwall: nur Einzelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
MI 1.2 Büro-und Verwaltungsgebäude verschiedener Zeitepochen an der Obergstraße	wie MI 1	II-III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,4	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 1.3 Baublock am Klint	wie MI 1	II-III	GRZ = 0,6	keine Festsetzungen
MI 2 freistehende Villa (Solitär), ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Str. 2	wie MI 1	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 14 - 15 m, maximale Gebäudehöhe = 18 m	GR = 650 m²	offen, nur Einzelhäuser zulässig
MI 3 gründerzeitliche Geschossbauten an der Jasperallee	wie MI 1	zwingend III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 13-14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,6	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 3.1 gründerzeitliche Geschossbauten an der Jasperallee	wie MI 1	zwingend III entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 13 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	GRZ = 0,6	abweichend, Grenzbebauung zwingend

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
MI 3.2 gründerzeitliche Geschossbauten am Augusttorwall	wie MI 1	III-IV maximale Gebäudehöhe = 21 m	GRZ = 0,6	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 3.3 gründerzeitliche Geschossbauten sowie villenartige Bebauung an der Wolfenbütteler Straße	wie MI 1	II-IV Wallringsatzung max. II, historischer Bestand teilweise höher Traufhöhe = 11 - 18 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m	GR = 387 m ²	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI 4 gründerzeitliche Geschossbauten an der Leonhardstraße	wie MI 1	zwingend IV Traufhöhe = 16 - 17 m, maximale Gebäudehöhe = 21 m	GRZ = 0,6	abweichend, Grenzbebauung zwingend
SO1 Flächen südlich der Humboldtstraße	Gebäude und Anlagen, die der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule sowie des Naturhistorischen Museums dienen	I-II	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen
SO2 südlicher Teil des Botanischen Gartens	Botanischer Garten mit den dazugehörigen Gebäuden und Einrichtungen	I-II	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
Bauflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen Torhäuser an der Helmstedter Straße, Haeckelsches Gartenhaus am Theaterwall 19	Nutzung für kulturelle Zwecke	I und I-II	GR = 100 - 150 m ² und GR = 120 m ² (Gartenhaus)	offen, nur Einzelhäuser zulässig, keine Festsetzungen für das Gartenhaus
Flächen für den Gemeinbedarf Theater Herzog Anton Ulrich-Museum Erweiterungsbau St.-Vinzenz-Krankenhaus, Bismarckstr. 10 Bestandsfläche Erweiterungsfläche	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	maximale Gebäudehöhe = 30 m maximale Gebäudehöhe = 30 m max. Gebäudehöhe = 9 m maximale Gebäudehöhe = 22 m II-III Traufhöhe = 11 - 14 m, maximale Gebäudehöhe = 17 m	keine Festsetzungen keine Festsetzungen keine Festsetzungen keine Festsetzungen GR = 387 m ²	keine Festsetzungen keine Festsetzungen keine Festsetzungen offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bezeichnung und Lage	Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	Grundfläche/GRZ	Bauweise
Kindergarten am Magnitorwall 7	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	zwingend II entspricht der Wallringsatzung Traufhöhe = 8 - 12 m maximale Gebäudehöhe = 15 m	GR = 342 m²	offen, nur Einzelhäuser zulässig
Wilhelm-Gymnasium	Schule	maximale Gebäudehöhe = 25 m	keine Festsetzungen	keine Festsetzungen

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Das übergeordnete Planungsziel ist unter Punkt 3 der Begründung genannt. Es lautet wie folgt:

Die Wohnnutzung ist zu stärken, insbesondere entlang der Wallstraßen. Entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen ist eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich. Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen sind auszuschließen.

Das Planungsgebiet ist demzufolge in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt:

1. Wohngebiete entlang der ehemaligen Promenaden, in denen die Wohnnutzung besonders gestärkt wird. Für die Wohngebiete, die außerhalb der Okerumflut liegen, weitet sich das Nutzungsspektrum auf.
2. Gebiete entlang der kreuzenden Straßen und Magistralen, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen.

Allgemeine Wohngebiete

Die Nutzungsgliederung der Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich am Bestand, der durch ein gehobenes Wohnniveau gekennzeichnet ist. Die Wohngebiete sind in der Regel mit freiberuflichen Nutzungen stark durchmischt, die auch künftig zulässig sind. Gemäß dem Planungsziel soll die Tendenz der Ansiedlung von Bürogebäuden ohne Wohnnutzung – insbesondere in den Villen entlang der ehemaligen Promenaden – nicht weiter erhöht werden.

Im Gesamtkonzept Wallring wurden entlang der ehemaligen Promenaden und in den Bereichen innerhalb der Okerumflutgräben die am stärksten geschützten Wohnbereiche definiert. Diesem Planungsziel entsprechend werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die vom Gesetzgeber für zulässig festgelegten Nutzungen eingeschränkt werden. Damit werden die Wohnnutzungen besonders geschützt und der Charakter der ehemaligen Promenaden wird im Sinne der Wallringsatzung nicht beeinträchtigt.

WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2.2, WA 2.3:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind in den Wohngebieten am Steintorwall, am Magnitorwall sowie am Löwenwall unzulässig. Dies entspricht sowohl der Wallringsatzung, wonach gewerbliche Anlagen und Läden ausgeschlossen sind, als auch dem Planungsziel, entlang der ehemaligen Promenaden die Wohnnutzung besonders zu stärken. In dem vom Wohnen geprägten Teil der Peter-Joseph-Krahe-Straße werden diese Nutzungen aufgrund der Lage der Straße am Bürgerpark und der damit verbundenen Wohnruhe ebenfalls ausgeschlossen.

In den genannten Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig, da sie in der Regel keinen Konflikt zur Wohnnutzung und zum Promenadencharakter der Wallstraßen darstellen. Dazu zählen beispielsweise ein Frisör- oder Massagesalon, nicht aber ein Tischler, eine Schlosserei, ein Zimmereibetrieb oder eine KFZ-Reparaturwerkstatt. Grundsätzlich muss jedoch der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

WA 2, WA 2.1, WA 3:

In den Bereichen außerhalb der Okerumflutgräben (Moltkestraße, Kasernenstraße, Bismarckstraße, Parkstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Campestraße) sowie in der Straße Am Windmühlenberg werden die Nutzungen dahingehend erweitert, dass dort die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit derartiger Anlagen ist, dass der Nutzungscharakter des Allgemeinen Wohngebietes durch die Ausnahme nicht beeinträchtigt wird und die Einrichtungen der Versorgung des Gebietes dienen. Nicht störende Handwerksbetriebe sollen in diesen Wohngebieten generell zulässig sein.

Zwar gehört ein Großteil dieser Straßenzüge zur Wallringsatzung, jedoch wurde im Gesamtkonzept Wallring einvernehmlich festgelegt, dass sich in den Bereichen außerhalb der Okerumflut das in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungsspektrum öffnen soll.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Gemeindehäuser, Begegnungsstätten oder Teile von Krankenhäusern) sollen im gesamten Planungsgebiet allgemein zulässig sein. Das heißt, sie sind auch in den von Wohnnutzung ge-

prägen, stärker geschützten Bereichen entlang der Wallringstraßen als eigenständige Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sind zum einen mit den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vereinbar, zum anderen decken sie einen sich aus dem Gebiet heraus möglicherweise entwickelnden Bedarf an z.B. Betreuungseinrichtungen für Alte und Kranke oder für Kinder. Die Anlagen sind unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit und unter Berücksichtigung möglicher Immissionen im Sinne des § 15 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Grund hierfür ist der mit diesen Nutzungen oftmals verbundene hohe Flächenanspruch in Verbindung mit dem dazugehörigen Verkehrsaufkommen, das besonders in den Abendstunden auftritt. Sportstätten sind somit nur genehmigungsfähig, wenn von der geplanten Anlage keine oder nur eine geringe Beeinträchtigung der geschützten Wohnnutzung zu erwarten ist.

Im Sinne der gültigen Wallringsatzung wird es zwar als durchaus sinnvoll angesehen, Büros, Kanzleien und Praxen nach wie vor am Wallring planungsrechtlich zuzulassen, die Wohnnutzung soll jedoch auch künftig überwiegen. Der Anteil reiner Büro- und Geschäftshäuser soll daher nicht weiter erhöht werden. Reine Büro- und Geschäftshäuser sind aufgrund der Wohngebietsausweisungen dann nur noch in den Mischgebieten zulässig. Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur Räume und keine Gebäude zulässig. Gemäß Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.01.1984 wurde bezüglich der Regelungen des § 13 BauNVO davon ausgegangen, dass in Mehrfamilienhäusern nicht mehr als die Hälfte der Nutzfläche eines Gebäudes auf die freiberufliche Nutzung entfallen darf.

Vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, sind nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Dies entspricht auch der derzeit noch rechtskräftigen Wallringsatzung.

Mischgebiete

Entlang der großen Magistralen, den Hauptein- und -ausfahrtstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Die örtlichen Verhältnisse in der näheren Umgebung der Mischgebiete sind im Verlauf der den Wallring kreuzenden Straßen ähnlich. Es besteht somit eine klare Abgrenzung zu den tangentialen Zwischenräumen, die verstärkt dem Wohnen dienen sollen und i.d.R. als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Die Nutzungsfestsetzung entspricht weiterhin dem im „Gesamtkonzept Wallring“ formulierten Planungsziel, wonach sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie vor allem Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies an folgenden Stellen der Fall:

- Am Fallersleber Tore/Theaterwall: **MI 1**,
- Jasperallee: **MI 3, MI 3.1**,
- Museumstraße/Helmstedter Straße: **MI 1**,
- Leonhardstraße: **MI 1, MI 1.1, MI 4**,
- Kurt-Schumacher-Straße: **MI 1**,
- Augusttorwall: **MI 1.1, MI 3.2**,
- Wolfenbütteler Straße und Obergstraße: **MI 1.2, MI 2, MI 3.3**.

In der Obergstraße wird orientierend am Bestand ebenfalls ein Mischgebiet, **MI 1.2**, festgesetzt. Die Verwaltungsgebäude der Bombardier-Werke an der Obergstraße liegen u.a. in diesem Bereich. Für den gesamten Bereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan AW 36 von 1973 Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Übernahme dieser Nutzungsfestsetzung ist aufgrund der abweichenden Planungsziele im neuen Bebauungsplan nicht sinnvoll. Für die Flächen soll daher Mischgebiet festgesetzt werden. Die Größe des Mischgebietes widerspricht zwar der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes, wonach nur entlang der den Wallring kreuzenden Straßen Mischgebiete festgesetzt werden, ein Allgemeines Wohngebiet würde aber die Ausübung der verwirklichten Nutzungen der Grundstücke in nicht vertretbarer Weise erschweren.

Der am Klint gelegene Baublock wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet, **MI 1.3**, festgesetzt.

Der Gesetzgeber gibt vor, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzenden Wohnnutzungen in den Wallstraßen berücksichtigend, werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Mischgebieten im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weiter eingeschränkt. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, sind generell ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Mischgebieten ausgeschlossen, um die mit diesen Anlagen verbundenen Störungen zu vermeiden.

Flächen für den Gemeinbedarf, sonstige Sondergebiete

Im Planungsgebiet sind verschiedene Gemeinbedarfsflächen (Theater, Herzog-Anton- Ulrich-Museum, St. Vinzenz-Krankenhaus, Kindergarten am Magnitorwall, Wilhelm-Gymnasium) festgesetzt. Sie werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als kulturellen Zwecken- bzw. gesundheitlichen/ sozialen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt. Das Wilhelm-Gymnasium ist mit seinen dazugehörigen Flächen als Schule festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete sind im Bereich des Botanischen Gartens festgesetzt. Sie unterscheiden sich wesentlich von den nach §§ 2 bis 10 BauNVO festsetzbaren Gebieten.

SO 1: Dieses Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Hochschule/ Naturhistorisches Museum. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Dort sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Einrichtungen der Technischen Universität sowie des Naturhistorischen Museums dienen.

SO 2: Dieses Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Botanischer Garten. Dort sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb eines Botanischen Gartens dienen. Es wird planungsrechtlich gesichert, dass die Grünflächen gärtnerisch gepflegt werden.

Nutzung für kulturelle Zwecke

Torhäuser, Haeckelsches Gartenhaus: Die an der Helmstedter Straße bestehenden Torhäuser sowie das im Theaterpark liegende, ehemalige Haeckelsche Gartenhaus werden aufgrund ihrer Lage innerhalb von Park- und Grünflächen als überbaubare Flächen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Gebäude öffentlich genutzt werden und sich die Nutzungen der umgebenden Park- und Grünfläche unterordnen. Aufgrund ihrer stadthistorischen Bedeutung sollen ausschließlich Nutzungen für kulturelle Zwecke (Museum, Ausstellungsgebäude etc.) zulässig sein.

Von diesen Einrichtungen sollen keine weiteren baulichen Entwicklungen initiiert werden. Das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Gebäude soll beibehalten bzw. im Fall des Haeckelschen Gartenhauses wieder hergestellt werden und bauliche Maßnahmen sollen sich in das Bild der historischen Park- und Grünanlagen einfügen (siehe hierzu auch Pkt. 5.11.4 der Begründung).

Sicherung bestehender Nutzungen

Auf dem **Grundstück Campestraße 7** liegen die ehemaligen Voigtländer-Werke. In den Gebäuden befanden sich die Büros und Fertigungsräume der ältesten feinmechanisch-optischen Werke der Welt. Das Werk wurde 1971 geschlossen. Seitdem haben sich eine Vielzahl kleinerer Büros und Unternehmen in den ehemaligen Werksgebäuden angesiedelt. Das Grundstück liegt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2**.

Bei sämtlichen bestehenden Nutzungen handelt es sich um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind. Mit Hinweis auf die Wallringsatzung wird aber insbesondere die Neuanlage nicht störender Gewerbebetriebe in den Wohngebieten am Wallring ausgeschlossen.

Am generellen Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird aufgrund der Bedeutung des Wallrings festgehalten. Da es sich aber um bestehende Nutzungen in einem stadthistorisch wichtigen Gebäude handelt, die sich in ihre Umgebung einfügen und den Nutzungscharakter der umgebenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, sollen sie innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** auch künftig zulässig sein.

Der Gesetzgeber eröffnet im § 1 Abs.10 BauNVO die Möglichkeit, dass für vorhandene Anlagen in überwiegend bebauten Gebieten, die bei der Überplanung künftig unzulässig wären, im Bebauungsplan Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zugelassen werden können.

- Erweiterungen und Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.
- Nutzungsänderung ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart.

Um die bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken und den Fortbestand planungsrechtlich zu sichern, wird in den Bebauungsplan daher die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen, die einen erweiterten Bestandsschutz sichert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind gegeben. Es handelt sich im Verhältnis zur Größe des Baugebietes um ein Grundstück von geringerem Flächenumfang.

Für das Grundstück sind die sonst geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung einzuhalten. Lediglich Nutzungsänderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen und im Bereich der privaten Grünflächen zulässig, um den Gebäudekomplex der ehemaligen Voigtländer-Werke in seiner Gesamtheit erhalten zu können.

Allerdings sind nur Nutzungen möglich, die der Bebauungsplan im übrigen WA 2-Gebiet auch zulässt.

Eine Erneuerung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Voigtländer-Werke ist aufgrund ihrer Lage allerdings unzulässig. Sie liegen in einem von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Darüber hinaus stellen die ehemaligen Werksgebäude einen in die rückwärtigen Grünbereiche hineinreichenden Gebäudekomplex dar. Im Falle abgängiger Gebäude ist daher eine Wohnnutzung herzustellen, die sich ihrer Umgebungsbebauung anpassend in den straßenbegleitenden, überbaubaren Flächen herzustellen ist.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Das übergeordnete Planungsziel ist unter Punkt 3 der Begründung genannt. Es lautet wie folgt:

Die villenartige, überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die sich vorwiegend innerhalb der Umflutgräben befindet, ist zu erhalten. Neubauten und bauliche Ergänzungen haben sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen. Hinterliegerbebauungen sind unzulässig. Die mit der Villenbebauung korrespondierenden, großen Gärten sind zu erhalten. Nebenanlagen im Bereich der Gärten sind unzulässig. Ausnahmen sind an bestimmte einzuhaltende Rahmenbedingungen zu knüpfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie in den übrigen Wallring-Bebauungsplänen auch, im Bebauungsplan größtenteils durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächen, der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen wurde aufgrund der sehr unterschiedlich großen Grundstücke im überwiegenden Teil des Planungsgebiets verzichtet. Dies entspricht dem Planungsziel, wonach unabhängig von den Grundstücksgrößen möglichst einheitliche, am historischen Gebäudebestand orientierte Gebäudekubaturen errichtet werden sollen.

Durch die überbaubaren Flächen werden nur im Bereich von Baulücken (Bismarckstraße, Adolfstraße) zusätzliche Bebauungen ermöglicht. Hinterliegerbebauungen können aufgrund der straßenbegleitenden Lage der überbaubaren Flächen ausgeschlossen werden. Dort wo bereits eine rückwärtige Bebauung existiert, wie z.B. in der Campestraße 7, können trotz festgesetzter straßenbegleitender Bauflächen Hinterliegerbebauungen ausgeschlossen werden, da der Gebäudebestand auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen ist.

5.4.1 Grundflächen/Grundflächenzahlen

Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Summe der baulichen Anlagen je Grundstück. Die Werte werden weitestgehend einheitlich festgesetzt und dürfen durch Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr überschritten werden (siehe dazu Pkt. 5.7).

Die im überwiegenden Teil des Planungsgebietes festgesetzte maximale Grundfläche von 342 m² resultiert aus den festgesetzten, maximalen Gebäudetiefen von 17,50 m, den festgesetzten, maximalen Gebäudebreiten von 18 m sowie den textlich festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Gebäudevorsprünge. Diese Werte orientieren sich am historischen Gebäudebestand und an den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren mehrere zusammenhängende Abschnitte, die von der sonst im Bereich des Wallrings üblicherweise festgesetzten Bautiefe von 17,50 m abweichen. Es handelt sich um Bereiche, die durch gründerzeitliche Bebauung geprägt sind. Dort bestehen einheitlich Bautiefen von 20 m und mehr. Im IN 1-Plan wurden in diesen Bereichen teilweise ebenfalls größere Bautiefen festgesetzt. Für folgende Bereiche werden die Bautiefen bestandsorientiert mit 20 m bzw. 21 m festgesetzt:

- Moltkestraße, **WA 2**,
- Bismarckstraße, **WA 2**,
- Jasperallee, **MI 3, MI 3.1**,
- Leonhardstraße, **MI 4**,
- zum Löwenwall orientierter Teil des Steintorwalls, **WA 2.3, MI 1.1**,
- Wolfenbütteler Straße, **MI 3.3**,

- Obergstraße/ Hennebergstraße, **MI 1.2, WA 2.**

Daraus resultieren für diese Bereiche maximale Grundflächen von 387 m² (maximale Gebäudetiefe von 20 m, multipliziert mit der maximalen Gebäudebreite von 18 m = 360 m², zuzüglich der maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 27 m²) bzw. von sogar 400 m² für den zum Löwenwall orientierten Bereich des Steintorwalls.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächen von 342 m² entspricht bei großen Grundstücken (1000 m² und größer) einer GRZ von 0,2 – 0,3. Bei kleineren Grundstücken (800 m² und kleiner) bzw. Festsetzung größerer Grundflächen wird die für Allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Dies ist dem eingangs erwähnten städtebaulichen Ziel geschuldet, die Gebäudekubaturen am Wall möglichst einheitlich, am historischen Bestand orientiert, zu gestalten und insbesondere die ehemaligen Promenaden in ihrer städtebaulichen Wirkung zu stärken. Im Sinne des § 17 Abs. 3 der BauNVO sind die Überschreitungen der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und städtebaulich begründet ist.

Auf kleinen Grundstücken und dort, wo festgesetzte private Grünflächen angrenzen, kann der Fall eintreten, dass die maximal zulässigen Grundflächen mit den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht erreicht werden können. Rechtlich ist dies unbedenklich. Die zulässige Grundfläche ergibt sich für diese Fälle durch Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen oder durch andere Vorschriften, wie z.B. Abstandsregeln nach Bauordnungsrecht.

In Bereichen in denen sich die gewählte Festsetzungssystematik nicht anwenden lässt, wie z.B. in der Kasernenstraße (**WA 3**) oder dort, wo einheitliche Gebäudekubaturen städtebaulich nicht zwingend notwendig sind, wie z.B. in der Obergstraße (**MI 1.2**), im Baublock am Klint (**MI 1.3**) oder in der Peter-Joseph-Krahe-Straße (**WA 1.2**), werden Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere freistehende denkmalgeschützte Villenbauten wie die Villa Gerloff am Löwenwall (**WA 1.1**), die Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) oder die ehemalige Villa Hörstel am Augusttorwall (**MI 1.1**), in der sich die Städtische Musikschule befindet. Die Villen unterscheiden sich von den straßenbegleitenden Villenbauten insbesondere durch ihre großen Bauvolumina. Da sie den Wallring entscheidend prägen und auch mögliche Neubauten wieder in der Form entstehen können sollen, werden für sie maximale Grundflächen von 400 m² bis 650 m² festgesetzt.

Gemeinbedarfs- und Sondergebiete: Dort werden weder eine maximale Grundfläche noch eine Grundflächenzahl festgesetzt, da diese Bauflächen der jeweiligen Nutzung entsprechend (Theater, Museum) bebaut sind, der Bestand gesichert und nutzungsspezifische Neu- und Erweiterungsbauten ermöglicht werden sollen.

Ausnahmen hiervon bilden die Erweiterungsfläche für das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße sowie die Gemeinbedarfsfläche für den bestehenden Kindergarten am Magnitorwall 7. In beiden Bereichen sollen sich die Gemeinbedarfsbauten in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

Für den Bereich der Erweiterungsfläche des St.-Vinzenz-Krankenhauses wird festgelegt, dass die geplanten Gebäudeerweiterungen den vorhandenen Baumbestand berücksichtigend vom Bestandsgebäude abrücken sollen. Für die geplante Erweiterung des Krankenhauses wird eine straßenbegleitende offene Bebauung festgesetzt. Der Bereich wird wie die übrige Bebauung auch mit einer möglichen Gebäudetiefe von maximal 20 m und einer maximalen Gebäudebreite von 18 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von 387 m² bezieht sich wie alle anderen Angaben hierzu auch auf die einzelnen Baugrundstücke, so dass im Erweiterungsgebiet entsprechende Grundstücksteilungen notwendig werden, um mehrere Gebäude auf dem Grundstück realisieren zu können.

Für den Kindergarten wird ebenfalls eine offene Bauweise mit einer der Umgebung angepassten maximalen Grundfläche von 342 m² festgesetzt.

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

I Vollgeschoss

Torhäuser: Die denkmalgeschützten Torhäuser von Peter- Joseph- Krahe werden bestandsorientiert mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

I - II Vollgeschosse

WA 1.2: In dem von Wohnnutzungen geprägten Bereich der Peter-Joseph-Krahe-Straße herrscht eine ein- und zweigeschossige Siedlungshausbebauung vor. Bestandsorientiert wird daher eine Bebauung mit ein und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Wallringsatzung, die dort ebenfalls höchstens zwei Vollgeschosse zulässt.

SO 1, SO 2: In den Sondergebieten wird aufgrund ihrer Zweckbestimmung für die notwendigen Gebäude eine ein- bis höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Gebäude sollen sich der Gartennutzung unterordnen bzw. aufgrund der Lage am Umflutgraben keine bauliche Dominanz entwickeln.

Haeckelsches Gartenhaus: Das denkmalgeschützte Gebäude von Krahe wird bestandsorientiert mit ein und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zwingend II Vollgeschosse

WA 1, WA 1.1, MI 2: Gemäß dem Planungsziel, die vorhandene Villenbebauung zu erhalten und Neubauten in die Eigenart der vorhandenen Struktur

einzufügen, wird entlang der ehemaligen Wallringpromenaden am Steintorwall, Magnitorwall und am Löwenwall sowie für die ehemalige Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der Wallringsatzung, die dort höchstens zwei Vollgeschosse zulässt. Mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit soll verhindert werden, dass eine eingeschossige stadtrandtypische Bebauung entsteht. Gleichzeitig kann eine optische Drei- oder Viergeschossigkeit, wie sie im Bereich des gründerzeitlich geprägten Geschossbaus auftritt, ausgeschlossen werden.

II - III Vollgeschosse

WA 2, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, MI 1, MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3 : In den Straßenzügen außerhalb der Okerumflut, wie z.B. in der Moltkestraße, Bismarckstraße, Adolfstraße, Hennebergstraße, Obergstraße oder in der Campestraße, in denen eine gründerzeitliche Bebauung vorherrscht, werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand sowie den Vorgaben der Wallringsatzung, die für diese Straßenzüge ebenfalls eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt.

Auch in einigen Bereichen innerhalb der Okerumflut hat sich eine höhere Bebauung entwickelt, wie z.B. in der Straße Am Windmühlenberg (WA 2.1-nicht Wallringsatzung) oder in den Bereichen, die den Wallring kreuzenden Straßen, wie z.B. Am Fallersleber Tore/ Theaterwall (MI1), an der Museumstraße/Magnitorwall (WA 2.2, MI 1), der Leonhardstraße/Steintorwall (WA 2.3, MI 1) oder der Kurt-Schumacher-Straße/ Löwenwall (MI 1). In diesen Bereichen werden ebenfalls mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und in Teilen auch der Wallringsatzung, die für die Museumstraße eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt. Die Leonhardstraße, die Straße Am Fallersleber Tore und die Kurt-Schumacher-Straße sind nicht Teil der Wallringsatzung.

Der Baublock am Klint (MI 1.3) wird bestandsorientiert mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Zwingend III Vollgeschosse

MI 3, MI 3.1: Die Jasperallee, die als städtebaulicher Höhepunkt des östlichen Ringgebietes vom Theater bis zum Stadtpark reicht, liegt in ihrem westlichsten Teil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Der Bereich ist durch eine dreigeschossige, aufgrund der geschlossenen Bauweise recht massiv wirkende Bebauung geprägt und bildet gleichsam den Auftakt der Allee. Diesen Charakter erhaltend wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit auch der Vorgabe der Wallringsatzung, die für die gesamte Allee eine Bauung mit höchstens drei Vollgeschossen festsetzt.

II - IV Vollgeschosse

MI 3.3: Entlang der Wolfenbütteler Straße hat sich trotz der Vorgaben der Wallringsatzung, die für die gesamte Straße eine höchstens zweigeschossi-

ge Bebauung festschreibt, eine recht heterogene Bebauung entwickelt. Den Bestand berücksichtigend wird daher eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt.

III - IV Vollgeschosse

WA 3: Das im Einmündungsbereich der Moltkestraße liegende, aber bereits zur Kasernenstraße gehörende Grundstück ist Teil des Geltungsbereiches. Die viergeschossige Gründerzeitbebauung dieses Grundstücks prägt mit ihrem massiven Giebel den Kreuzungsbereich. Die Bebauung wird daher bestandsorientiert mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt und der zum Kreuzungsbereich orientierte Teil des Grundstücks ist von Bebauung freizuhalten.

MI 3.2: Der zwischen dem Augusttorwall und dem John-F.-Kennedy-Platz gelegene dreigeschossige Baublock stellt aufgrund seiner exponierten Lage eine besondere städtebauliche Situation dar. Es handelt sich um einen in Mittellage städtischer Hauptverkehrsstraßen gelegenen Baublock mit erheblicher Fernwirkung. Diese Situation berücksichtigend werden bestandsorientiert mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Der Augusttorwall ist nicht Teil der Wallringsatzung.

Zwingend IV Vollgeschosse

MI 4: Die auf der Nordseite der Leonhardstraße gelegene geschlossene Zeile viergeschossiger Bauten wird bestandsorientiert mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Neubauten in das vorhandene Bild einfügen und die lange Front der einheitlich gestalteten Häuser nicht durch eine niedrigere oder wesentlich höhere Bebauung gestört wird. Die Leonhardstraße ist nicht Teil der Wallringsatzung.

Bereiche ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Teil der **Gemeinbedarfsflächen** (Theater, Herzog-Anton-Ulrich-Museum, St. Vinzenz-Krankenhaus, Wilhelm-Gymnasium) werden nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern nur bestandsorientiert maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Es handelt sich um große, frei stehende Gebäude, die sich gegenüber der übrigen Bebauung sowohl von ihrem Bauvolumen, als auch von ihrer Gebäudehöhe und Nutzung absetzen.

Ausnahmen hiervon bilden die Erweiterungsfläche für das St.-Vinzenz-Krankenhaus in der Bismarckstraße (II-III Vollgeschosse) sowie die Gemeinbedarfsfläche für den bestehenden Kindergarten am Magnitorwall 7 (zwingend II Vollgeschosse). In beiden Bereichen sollen sich die Gemeinbedarfsbauten in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

Insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Bereichen außerhalb der Okerumflut kann der Fall eintreten, dass aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ein Dachausbau nicht möglich wäre. Dachgeschosse

können Vollgeschosse sein, wenn sie über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m und mehr aufweisen. Um bei noch nicht ausgebauten Dächern bestehender Gebäude die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke dennoch zu ermöglichen, wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit gilt nur für Bestandsgebäude. Die Überschreitung darf ein Vollgeschoss nicht übersteigen, um ein Einfügen des Gebäudes in die umgebende Bebauung nach wie vor gewährleisten zu können. Darüber hinaus sind die vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen einzuhalten.

5.4.3 Höhen baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden die Trauf- und Gebäudehöhen bestandsorientiert festgesetzt, um Neubauten den historischen Vorbildern der Wallbebauung anzupassen und insbesondere entlang der ehemaligen Promenaden ein möglichst homogenes städtebauliches und architektonisches Bild zu vermitteln. Die Bestandshöhen wurden stichpunktartig über Luftbilder ermittelt.

In Anpassung an die historische Bausubstanz und den repräsentativen Baustil werden im Verhältnis zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse hohe Mindesttraufhöhen festgesetzt, um darüber die für die historische Bebauung typischen Sockel- und Attikaausbildungen sowie hohe Geschosshöhen zu initiieren. So werden beispielsweise für eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen, Mindesttraufhöhen von 8 m und Maximalwerte von 12 m festgesetzt. Eine 8 m hohe Traufausbildung kann z.B. über zwei mal 3 m für die Geschosse sowie jeweils 1 m für Sockel und Attika, Drempel oder Kniestock erreicht werden.

Für die Bebauung, die mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind die Traufhöhen entsprechend höher mit mindestens 11 m (z.B. drei mal 3 m und jeweils 1 m für Sockel und Attika) und maximal 14 m festgesetzt. Für die Bereiche, in denen eine Bebauung mit mindestens zwei oder drei und maximal vier Vollgeschossen bzw. zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt ist, werden Mindesttraufhöhen zwischen 11 m und 16 m und maximal 18 m festgesetzt.

Die festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen in Ausnahmefällen um maximal 2 m unterschritten werden, wenn eine Neubebauung nur mit außergewöhnlichen bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten zu realisieren ist oder aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Nachbarbebauung unmöglich wäre. Mit dieser Ausnahme von der festgesetzten Mindesttraufhöhe soll vermieden werden, dass sich ein Neubau beispielsweise aufgrund der sich nach hinten verjüngenden Grundstücksgrenzen ebenfalls verschmälern muss, um das Bauordnungsrecht einzuhalten. Aus gestalterischen Gründen wird in diesem Fall auf einen möglichst einheitlichen Gebäudekubus unter Einhaltung der festgesetzten Mindestgebäudebreiten von 10 m Wert gelegt (vgl. Pkt. 5.4.4).

Zusätzlich zu den Traufhöhen werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um einen möglichst einheitlichen oberen Dachabschluss zu gewähr-

leisten und um zu steile und damit für die Umgebung untypische Dachneigungen zu vermeiden. Die Dachneigungen sind zusätzlich in den gestalterischen Festsetzungen geregelt.

Zu hohe Gebäudesockel können zum Straßenraum einen abweisenden Eindruck vermitteln. Daher wird die höchst mögliche Sockelhöhe mit 1,50 m festgesetzt. Mit der Festlegung der Maximalhöhen für Sockel kann einer negativen Gestaltwirkung auf den Straßenraum vorgebeugt werden. Dies ist besonders wichtig, da die Bebauung straßenbegleitend ausgebildet werden soll.

Die Gebäude der Gemeinbedarfsflächen (bis auf den Erweiterungsbereich des Krankenhauses) , die Gerloffsche Villa am Löwenwall (**WA 1.1**) und die ehemalige Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei den Gebäuden handelt es sich um Solitärebauten (freistehend), die aufgrund der großen Bauvolumen in der Regel höhere Sockel aufweisen.

Die Ausbildung von Sockeln ist nicht zwingend festgelegt. Es können also unter Einhaltung der festgesetzten Mindesttraufhöhen auch Gebäude ohne Sockel errichtet werden. Auf eine Festsetzung der Mindesthöhe von Sockeln wird verzichtet, um altersgerechtes und barrierefreies Wohnen ohne größere Rampenanlagen zu ermöglichen.

Technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge, konstruktiv bedingte Bauteile wie Überzüge, Satelliten, Antennen und Lüftungsanlagen sind notwendige Anlagen. Sie dürfen jedoch die Dachlandschaft und den öffentlichen Raum nicht übermäßig stören, indem sie die festgesetzte Gebäudehöhe beliebig überschreiten. Innerhalb der Baugebiete dürfen die technischen Anlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur um 1 m überschreiten. Damit sie vom Fußweg nicht eingesehen werden können und als störend empfunden werden, sind sie mindestens 1 m von der Dachkante zurückzusetzen.

Die Blätter 1 + 2 in der Anlage zur Begründung verdeutlichen die festgesetzten Gebäudekubaturen in ihrer möglichen Minimal- und ihrer möglichen Maximalvariante.

5.4.4 Gebäudebreiten

Ausgehend von den vorhandenen Bauvolumina wird im gesamten Geltungsbereich im Sinne des § 22 BauNVO eine Mindestgebäudebreite von 10 m sowie eine maximale Gebäudebreite von 18 m festgesetzt. Die Werte beziehen sich auf die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht der einzelnen baulichen Anlage. Doppelhäuser dürfen an der Straßenseite eine Gesamtbreite von 28 m nicht überschreiten. Diese Werte orientieren sich am Bestand. Damit wird garantiert, dass sich Neubauten in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen. Es werden sowohl zu große als auch zu kleine Baukörper verhindert. Mit der Mindestbreite soll darüber hinaus städtebaulich eine Straßenraumkante gesichert werden, mit der maximalen Breite hinge-

gen der durchgrünte Charakter des Wallringgebietes auch von der öffentlichen Straße aus erlebbar bleiben.

Die festgesetzten Mindestgebäudebreiten dürfen in Ausnahmefällen um maximal 1 m unterschritten werden, wenn eine Neubebauung nur mit außergewöhnlichen bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten zu realisieren oder aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Nachbarbebauung unmöglich wäre. Diese Festsetzung korrespondiert mit der ausnahmsweisen Unterschreitungsmöglichkeit der Mindesttraufhöhe und berücksichtigt die Tatsache, dass im östlichen Wallringbereich die tatsächlich vorhandenen Grundstücksbreiten teilweise nur wenig mehr als 10 m aufweisen (vgl. Pkt. 5.4.3).

Von der Festsetzung der Gebäudebreiten ausgenommen sind die Sondergebiete, die Gemeinbedarfsflächen sowie die Allgemeinen Wohngebiete in der Peter-Joseph-Krahe-Straße (**WA 1.2**), die Gerloffsche Villa am Löwenwall (**WA 1.1**), die Mischgebiete in der Obergstraße (**MI 1.2**) und am Klint (**MI 1.3**), die ehem. Villa Rimpau in der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**), die Mischgebiete an der Jasperallee (**MI 3.1 und MI 4**) sowie in der Leonhardstraße und das Mischgebiet am Augusttorwall (**MI 3.2**).

Bei den Gebäuden der Gemeinbedarfsflächen sowie dem WA 1.1 (Gerloffsche Villa) und dem MI 2 (Rimpausche Villa) handelt es sich in der Regel um die großen freistehenden Gebäude (Solitäre) am Wallring, so dass aufgrund der Bauweise von dieser Regelung abgewichen wird. Die Gebäude im Bereich der Sondergebiete sind aufgrund der besonderen Nutzung von der Festsetzung ausgenommen. In den Mischgebieten an der Jasperalle und in der Leonhardstraße weichen die Gebäudebreiten aufgrund der dort vorhandenen Bauweise ab. In der Peter-Joseph-Krahe-Straße sowie in der Obergstraße und am Klint besteht aufgrund der dort vorhandenen Baustruktur keine städtebauliche Notwendigkeit der Festsetzung von Gebäudebreiten. Bei dem in Mittellage öffentlicher Verkehrsflächen gelegenen Baublock am Augusttorwall (MI 3.2) sind insbesondere bei den Eckgebäuden abweichende Gebäudebreiten städtebaulich vertretbar.

5.5 Bauweise

Fast im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung sowie den Vorgaben der Wallringsatzung. Die Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen zu den Gebäudebreiten.

Entlang der ehemaligen Promenaden (**WA 1, WA 1.1, MI 2**) werden der villenartigen Bebauung entsprechend ergänzend zur Festsetzung der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Für die Gründerzeitbebauung in der Jasperallee und in der Leonhardstraße (**MI 3.1 und MI 4**) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist die Bebauung bestandsorientiert als Grenzbebauung auszuführen.

Der Nutzung und vorhandenen Bauweise entsprechend wird für den überwiegenden Teil der Gemeinbedarfsflächen sowie für die Sondergebiete keine Bauweise festgesetzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den vorhandenen Straßenverläufen. Sie werden orientierend am Bestand und am noch rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 überwiegend in einer Tiefe von 17,50 m straßenbegleitend festgesetzt (vgl. hierzu auch Punkt 5.4.1). Damit werden Hinterliegerbebauungen vermieden und Überbauungen der zum Teil großen, parkartigen Gärten verhindert.

Um den Charakter der ehemaligen Promenaden zu erhalten und die straßenraumbildende Wirkung der Bebauung insgesamt zu stärken, werden entlang allen Straßen Baulinien festgesetzt. Sie liegen entweder direkt auf den Straßenbegrenzungslinien oder grenzen an die festgesetzten Vorgärten an.

Ausgenommen hiervon sind sämtliche Solitärbauten (freistehende Gebäude), da sie aufgrund ihrer Lage nicht straßenraumbestimmend sind, so dass eine Sicherung über Baulinien nicht notwendig ist.

Auf den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zu bauen. Damit wird der Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung gestärkt. Textlich ist festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Erkern bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig ist. Dies entspricht den historischen Vorbildern. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hingegen ist entlang der festgesetzten Baulinien unzulässig, um die angestrebte räumliche Wirkung nicht zu verwässern.

Die zu den Gärten orientierten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit maximal 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Die Vorsprünge dürfen maximal 50 % der Gebäudebreite betragen und die Gebäudeecken sind auszusparen. Damit werden bauliche Erweiterungen in Richtung der Gärten ermöglicht und zugleich wird einer städtebaulich unerwünschten Massivität der Gebäude vorgebeugt. Beeinträchtigungen in Richtung der angrenzenden Nachbarn können mit dieser Festsetzung vermieden werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht im Bereich angrenzender, festgesetzter privater Grünflächen, da sie innerhalb dieser baulichen Anlagen unzulässig bzw. stark eingeschränkt sind.

Textlich wird festgesetzt, dass an rechtmäßig errichteten Gebäuden außerhalb der festgesetzten Bauflächen sowie an rechtmäßig errichteten Gebäuden, die im Bereich privater Grünflächen liegen, ausnahmsweise bis zu 1 m vortretende Gebäudeteile wie z. B. Balkone, Windfänge oder Erker angebracht werden dürfen. Der Gebäudebestand außerhalb überbaubarer Flächen hat zwar Bestandsschutz, Sanierungsmaßnahmen, die über den Bestandsschutz hinausgehen oder die vorhandene Kubatur des Gebäudes verändern, sind aber unzulässig. Diese Festsetzung ermöglicht somit Wohnwerterhöhungen am außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Ge-

bäudebestand, ohne damit die anderen Festsetzungen, die dem Schutz der Gärten dienen, zu konterkarieren.

5.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der ruhende Verkehr ist weitestgehend innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Einzig nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um die Bereiche der nicht überbaubaren Flächen (in der Planzeichnung hellgrün dargestellt) nicht in einer Weise zu versiegeln, die den eingangs genannten Planungszielen zuwiderläuft, sollen die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen nur bis zu 40 vom Hundert (40 %) überschreiten dürfen. Bezogen auf die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 342 m² heißt das, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich noch ca. 137 m² Fläche für z.B. vier Stellplätze mit der dazugehörigen Zu- und Abfahrt und evtl. noch Fläche für ein Nebengebäude oder eine Terrasse möglich ist. Eine darüberhinausgehende Versiegelung ist nicht beabsichtigt.

Diese Festsetzung soll nicht für Tiefgaragen gelten. Tiefgaragen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschreiten (171 m²), da der ruhende Verkehr vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen ist. Sie haben in dem Fall die unter Punkt 5.8 beschriebenen Auflagen zu erfüllen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen in einigen Bereichen nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Es sind Gärten oder Bereiche in denen die Bebauung nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Die so entstandenen Vorflächen sind befestigt und bestimmen den Charakter der öffentlichen Straßenräume ganz wesentlich mit. Es handelt sich um die kleinen Plätze im Vorfeld der Gebäude Helmstedter Straße/Ecke Adolfstraße und Helmstedter Straße/Ecke Parkstraße. Diese kleinen platzartigen Aufweitungen sind im Zusammenhang mit der historischen Platzfolge der Torhäuser zu betrachten. Weiter handelt es sich um das Vorfeld der auf der Nordseite der Leonhardstraße bestehenden gründerzeitlich geprägten Bauzeile.

Für diese Flächen wird festgesetzt, sie von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Fahrradabstellanlagen sind zulässig. Hingegen sollen Restmüll- und Wertstoffbehälter nur ausnahmsweise zulässig sein. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Restmüll- und Wertstoffbehältern ist, dass der öffentliche Straßenraum durch die Aufstellungsart und die Anzahl der Container in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

5.8 Stellplätze und Garagen

Um die störenden Wirkungen des ruhenden Verkehrs in diesem stadträumlich und stadthistorisch so herausragenden Bereich minimieren zu können, sind Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbauba-

ren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind sie aus dem vorgenannten Grund nur in Mindestabständen von 3 m zu den Straßen und von 1 m zu sonstigen öffentlichen Flächen zulässig.

Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, wenn die Tiefgaragen eine vegetationsfähige Überdeckung aufweisen, mit der Geländeoberfläche niveaugleich abschließen und begrünt werden. Tiefgaragen dürfen, wenn sie die vorgenannten Bedingungen erfüllen, ausnahmsweise auch in den festgesetzten Vorgärten liegen. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel Einstellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen. Stellplätze hingegen dürfen weder in den festgesetzten, noch in den bestehenden Vorgärten angelegt werden, um die Wirkung dieser für den Straßenraum nicht einzuschränken.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen. Lediglich auf den sehr großen Grundstücken der Gerloffschen Villa am Löwenwall (**WA 1.1**) und der ehemaligen Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße (**MI 2**) sind Tiefgaragen ausnahmsweise auch im Bereich privater Grünflächen zulässig, wenn die vorgenannten Bedingungen eingehalten werden und die parkartige Gestaltung der Gärten nicht beeinträchtigt wird. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung und Anlage von Stellplätzen werden im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen getroffen, siehe dazu auch Pkt. 5.11.3.

Weiterhin wird, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und insbesondere um die festgesetzten Vorgärten in ihrer Wirkung zu stärken, pro Grundstück nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zugelassen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Gemeinbedarfsflächen, die Sondergebiete sowie das Mischgebiet MI 2 (ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße). Für diese Bereiche ist bereits jetzt absehbar, dass die Festlegung auf eine Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m aus Brandschutzgründen nicht möglich ist. Es handelt sich oftmals um Gebäude, die in der Regel über mehr als einen Brandabschnitt in die Tiefe ausgedehnt sind, so dass 3 m breite Zu- und Ausfahrten nicht ausreichend sind. Bei den Sondergebieten könnte die Gebietsnutzung zu Konflikten mit dieser Festsetzung führen, so dass auch dort Ausnahmen möglich sind. Wenn brandschutztechnische Notwendigkeiten es erfordern, sind generell Ausnahmen von dieser Festsetzung möglich.

5.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuser oder Terrassen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind sie hingegen stark reglementiert, um die Grün- und Freiraumstrukturen zu schützen und strukturverändernde Verdichtungen zu vermeiden. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgärten unzulässig,

um diese in ihrer Wirkung für den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

Bootshäuser und Stege sollen, vorbehaltlich notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen, in privaten Grünflächen mit einer Mindestgröße von 500 m² bzw. ab einer Uferlänge von mind. 20 m auf den Grundstücken an der Okerumflut zulässig sein. Damit wird man dem veränderten Freizeitverhalten gerecht. Auch diese Einrichtungen sind in ihrer Größe beschränkt, um negativen Beeinträchtigungen der öffentlich zugänglichen Okerumflutgräben vorzubeugen. Die an die Oker grenzenden Gemeinbedarfsflächen (St.-Vinzenz-Krankenhaus und Wilhelm-Gymnasium) sind aufgrund ihrer Nutzung von den Größenbeschränkungen für Stege ausgenommen.

5.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand vorhandener Straßen und Wege im Planungsgebiet.

Neue Festsetzungen werden in geringem Ausmaß für den Fuß- und Radverkehr getroffen (vgl. Punkt 5.10.3) sowie in Bereichen, in denen Ergänzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig werden. So wird der geplante Wendehammer am Ende der Peter-Joseph-Krahe-Straße planungsrechtlich gesichert. Die Peter-Joseph-Krahe-Straße wird derzeit überplant und soll 2016 erneuert werden. Die derzeit als Umfahrung genutzte Wegeverbindung zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße soll für den motorisierten Verkehr künftig gesperrt werden und die Peter-Joseph-Krahe-Straße soll als Sackgasse enden. Dafür ist aufgrund der Länge und Uneinsehbarkeit des Straßenendes zwingend ein Wendehammer erforderlich. Der vorhandene Weg zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße soll künftig nur für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden können. Es handelt sich um eine wichtige Radwegeverbindung im Zuge des Fahrradstraßenkonzeptes. Sie wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Am Kreuzungspunkt von Museumstraße und Steintorwall wird das historische Ensemble als kreisförmige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgeschrieben. Der Löwenwall sowie die durch Grünflächen bestimmten kleineren Plätze im Bereich der Ausfallstraßen (Am Fallersleber Tore, Museumstraße, Leonhardstraße) werden als öffentliche Grünflächen ebenfalls mit der Zweckbestimmung des öffentlichen Platzraums festgesetzt (vgl. Punkt 5.10.4).

Im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-Straße mit dem Wallring sollen, dem übergeordneten Planungsziel entsprechend, die öffentlichen Verkehrsflächen enger gefasst und zugunsten öffentlicher Grünflächen zurückgedrängt werden. Damit kann die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Wallrings gestärkt werden.

So soll der Platz, auf dem früher einmal die Reiterstandbilder standen, ein von Grünflächen bestimmter Platz werden (vgl. Pkt. 5.10.4). Darüber hinaus

sollen auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße Verkehrsflächen zurückgebaut werden. Voraussetzung dafür ist der Entfall des Parkstreifens mit der angrenzenden ehemaligen Bushaltestellen-Wartefläche auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße sowie die Reduzierung der Breite des auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Straße gelegenen Gehweges von derzeit ca. 6 m auf insgesamt 3 m. Weitere Reduzierungen der öffentlichen Verkehrsflächen wären möglich, wenn die derzeit in Mittellage vorhandene Bushaltestelle an den Fahrbahnrand verlegt werden würde. Allerdings verschlechtern sich bei dieser Lösung die Umsteigewege der Fahrgäste, so dass diese Überlegung den Planungen nicht zu Grunde gelegt wurde.

5.10.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das innerstädtische Quartier ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. An verschiedenen Stellen queren bzw. tangieren unterschiedliche Linien den östlichen Teil des Wallrings.

Entlang des Theater- und Magnitorwalls sowie auf sämtlichen den Wallring kreuzenden Straßen verkehren verschiedenste Stadt- und Regionalbuslinien. Die Straßenbahn verbindet über den Magnitorwall/Leonhardstraße, die Kurt-Schumacher-Straße und die Wolfenbütteler Straße die Außenbezirke Braunschweigs mit der Innenstadt.

5.10.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen Haupteerschließungsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen wird mit diesem Plan nicht vorbereitet.

5.10.3 Fuß- und Radverkehr

Die bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwege liegen entweder im Bereich öffentlicher Verkehrs oder öffentlicher Grünflächen und sind im Plan nicht gesondert dargestellt.

Im Planungsgebiet bestehen folgende bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindungen:

- die klassische Wallringpromenade, bestehend aus Theaterwall, Magnitorwall, Löwenwall,
- für den Radverkehr sind sämtliche den Wallring kreuzenden Straßen sowie die außerhalb der Okerumflut gelegenen Straßenzüge von der Moltkestraße, über die Bismarckstraße, Parkstraße, bis hin zur Adolfstraße, Campestraße, Hennebergstraße bedeutsam,
- für die Fußgänger stellen vor allem die historischen Parkanlagen attraktive Wegeverbindungen dar, da sie insbesondere den Zugang zum Wasser ermöglichen.

Dem übergeordneten Planungsziel folgend, die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Oker zu stärken und das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen, werden auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes „Wallring“ ergänzende Festsetzungen von Fuß- und Radwegen getroffen. Die neuen Wege werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg oder mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, so dass in der Planzeichnung das ergänzende Wegenetz gut deutlich wird. Da es sich um Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen handelt, werden die im Folgenden aufgeführten Wege künftig aber nicht in der Baulast des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr liegen. Konkrete Planungen für die Wegeverbindungen liegen derzeit noch nicht vor. Sie sind mittel-bis langfristig geplant.

Folgende Wegeverbindungen sollen ausgebaut bzw. neu angelegt werden:

1. Die beiden Teile des Botanischen Gartens sollen entlang der Oker über eine Fußwegeverbindung miteinander verbunden werden. Die Idee besteht bereits seit etlichen Jahren und soll im Zuge dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Da es sich um eine Wegeverbindung zwischen zwei privaten Grundstücken handelt, wird der Weg als privater Weg festgesetzt. Der Zugang der Öffentlichkeit wird im Plan sichergestellt.
2. Der von der Kasernenstraße zur Oker führende öffentliche Fußweg soll über eine Fußgängerbrücke mit dem Theaterpark verbunden werden.
3. Der vom Löwenwall kommende und unter der Kurt-Schumacher-Straße geführte bestehende öffentliche Fußweg an der Oker soll entlang des stadteigenen Grundstücks in Richtung Süden weitergeführt werden. Im Bereich des angrenzenden privaten Grundstücks in der Straße Am Windmühlenberg 6 ist eine Steglösung über die Oker angedacht. Auf der Höhe des Okerbogens ist eine Fußgängerbrücke geplant, die die Verbindung zum bestehenden öffentlichen Weg im Bereich Rimpaus Garten herstellt.
4. Die bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen über den Windmühlenberg und entlang Rimpaus Garten sollen in Richtung Westen an der Oker fortgesetzt werden. Zwischen der Wolfenbütteler Straße und dem Bürgerpark ist daher auf der Nordseite der Oker, entlang des Stadtbades, eine durchgängige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Der geplante Weg soll über das südlich der Straße Am Windmühlenberg gelegene stadteigene Grundstück direkt an den vorhandenen Weg zum Windmühlenberg anschließen. Damit erhält der derzeit etwas versteckt gelegene Weg zum Windmühlenberg eine direkte Anbindung und Fortsetzung in Richtung Westen.

Voraussetzung für die Herstellung einer über die Wolfenbütteler Straße führenden, direkten Wegeverbindung entlang der Oker, ist der Ab-

riss/Verlagerung des 1958 errichteten Trafohauses am Augusttorwall sowie der Abriss der in diesem Bereich ebenfalls bestehenden ehemaligen Toilettenanlage. Die Gebäude werden derzeit von der Verkehrs- und der Versorgungs AG genutzt. Der Abriss der ehem. Toilettenanlage ist ohne Probleme möglich. Bei einem Abriss des ehemaligen Trafohauses müsste nach bisherigen Abstimmungen, ein an die aktuellen Erfordernisse angepasster Neubau direkt an der Straße errichtet werden.

Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall

Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin eines schmalen Grundstücksstreifens (Flurstücke 115/8, 115/10 und 153/1) zwischen Klint (Ostseite) und Löwenwall (Westseite). Auf diesem durch einen Höhenunterschied von ca. 4-5 m gekennzeichneten Grundstück, das zwischen den Grundstücken Löwenwall Nr. 11 und 12 in den Löwenwall mündet, ist bereits seit langem eine öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes ist ein Weg mit Stufen und Rampenanlagen auszuführen.

Der Weg wurde bereits in Verbindung mit der Sanierung des Magniviertels geplant. Mit dem Weg soll in der Art der Braunschweiger Steigen und Twesten ein direkter Zugang von den Wohnbereichen des Magniviertels zum Löwenwall geschaffen werden. Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 28. Juni 2005 dem Bau der Fußwegeverbindung zugestimmt und auf Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 49.000 Euro die Herstellung des Weges beschlossen. Darauf hin hatte der Rat am 27. September 2005 die öffentliche Widmung des Weges verfügt.

Gegen die Widmung des Weges hatten die Nachbarn geklagt. In einem sechs Jahre währenden Gerichtsverfahren hatte die Stadt zwar obsiegt, die damals zweckgebundenen finanziellen Mittel aus dem ehemaligen Sanierungsgebiet standen dann aber nicht mehr zur Verfügung, so dass der Weg bisher nicht umgesetzt wurde.

Der rechteckige, mit halbrunden Abschlüssen angelegte Rasenplatz wird als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert. Die diesen Bereich einfassenden Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

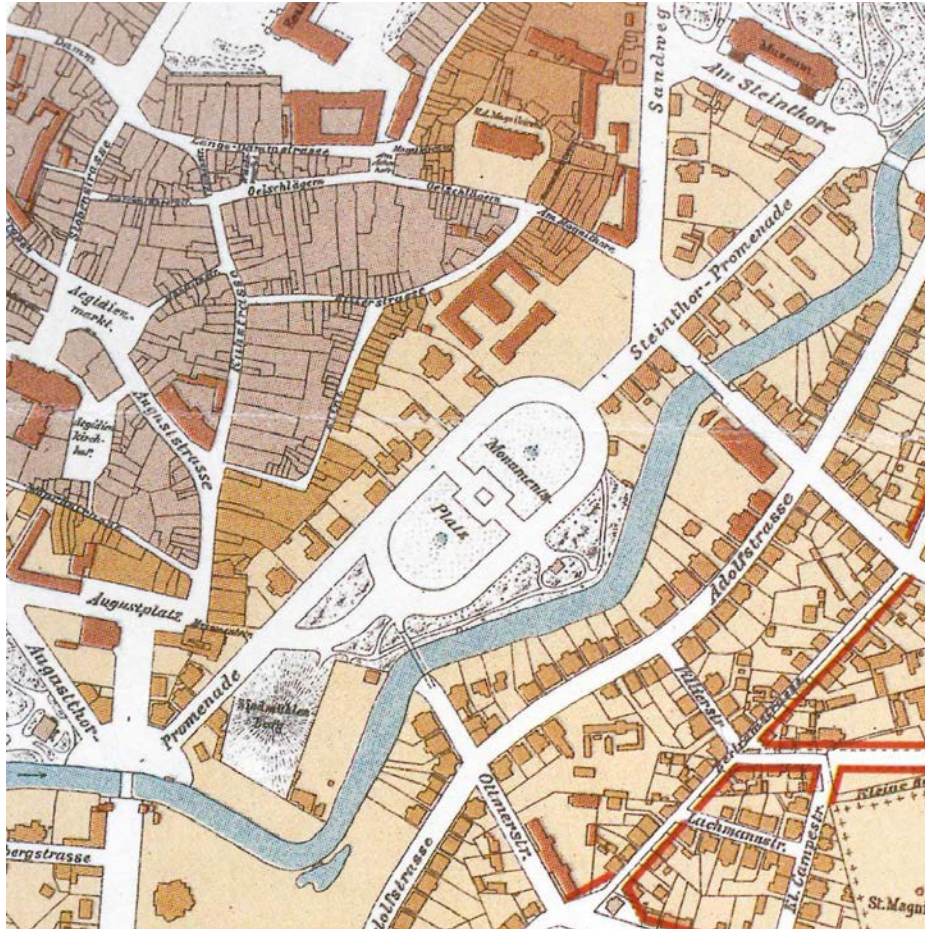
Der Platz der ehemaligen Reiterstandbilder an der Kurt-Schumacher-Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Platzraum festgesetzt, um die historische Verbindung zwischen Löwenwall und Windmühlenberg wieder erlebbar zu machen. Detailplanungen zur Umgestaltung des Platzes liegen noch nicht vor. Die hinzugewonnene Grünfläche sollte aber bruchlos an das Niveau des Löwenwalls anschließen und mit sanftem Gefälle zur Kurt-Schumacher-Straße hin modelliert werden.

Ehemaliger Augusttorplatz/ Am Augusttore

Beide stadträumlichen Situationen sind heute nicht mehr vorhanden. Die Kriegszerstörungen sowie die Anlage des John-F.-Kennedy-Platzes 1963 haben diesen Bereich komplett verändert. Die Wolfenbütteler Straße mündete hier ursprünglich in eine halbkreisförmige Platzanlage, von der aus sich als Dreistrahl die weiteren Wegachsen zu den anschließenden Promenaden (Augusttorwall, Am Augusttore, Löwenewall) auffächerten. Außerhalb des Umflutgrabens markierten auch hier Torhäuser den Stadteingang. Heute erinnern kaum noch Strukturen an die alte Krahesche Planung (siehe Ausschnitt aus dem Ortsbauplan von 1889).

Auf der Grundlage der historischen Planungen wurde im Jahre 2010 von der Stadt ein Konzept zur Neugestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes/ Augusttores entwickelt. Das Konzept nahm die Achse zwischen dem Löwenwall und der Wolfenbütteler Straße wieder auf und schuf zwischen dem John-F.-Kennedy-Platz und dem Windmühlenberg ein Baufeld. Der in jüngster Vergangenheit durchgeführte Platzumbau des John-F.-Kennedy-Platzes sowie die Lage der Stadtbahngleise verhindern allerdings einen derartigen Umbau auf Jahre, so dass diese Überlegungen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Als Fernziel bleiben derartige Überlegungen allerdings bestehen.

Das südlich der Straße Am Windmühlenberg gelegene stadteigene Grundstück soll in Anlehnung des historischen Platzraumes von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Über das Grundstück führt ein geplanter öffentlicher Fuß- und Radweg (vgl. Pkt.5.10.3).



Ausschnitt aus dem Ortsbauplan der Stadt Braunschweig von 1889

Platz am Kreuzungspunkt von Museumstraße und Steintorwall

Der nach historischen Vorgaben kreisrunde, mit Bäumen bestandene Platz stellt den räumlichen Abschluss des Steintorwalls dar. Ein steiler Hügel, der ebenfalls in der Flucht des Steintorwalls liegt, unterstützt den räumlichen Abschluss. Der Platz steht in direkter Blickbeziehung zum Obelisk auf dem Löwenwall und stellt das Gegenüber zu dem Bereich der Torhäuser dar.

Im Zuge der derzeit laufenden Planungen zur Umgestaltung der Museumstraße soll der Platz in seinem historischen Erscheinungsbild wieder hergestellt werden. Der Platz wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Fahrbeziehungen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Kleinere Plätze

Peter Joseph Krahe betonte regelmäßig die Schnittpunkte der Stadtausfahrten mit den Promenaden durch ein Abschrägen der beiden Eckbebauungen. Die Platzbereiche Am Fallersleber Tore als auch an der Museumstraße sind nach diesem Prinzip gestaltet. Sie stellen denkmalgeschützte Ensemble dar und werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum planungsrechtlich gesichert.

Der kleinere Platz im Kreuzungspunkt von Magnitorwall und Steintorwall ist seinem historischen Vorbild folgend, ebenfalls ein von Grünflächen bestimmter Platz. Die vorhandene Grünfläche am Kurt-Seeleke-Platz wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Platzraum festgesetzt.

5.11 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Die übergeordneten Planungsziele sind unter Punkt 3 der Begründung genannt. Sie lauten wie folgt:

- 1. Die den Wallring prägenden Grün- und Freiraumstrukturen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.*
- 2. Die öffentlichen Parkanlagen sind in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.*
- 3. Der Wallring ist als öffentlicher, innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadtgeschichtliche Identifikation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut zu stärken, ist das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben (Okerweg/Via Corona) mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen. Am Wasser sind attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Stege, Bänke) für die Öffentlichkeit zu schaffen.*
- 4. Negative Umweltentwicklungen oder Eingriffe sind zu vermeiden, um den Wallring in seinen Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf seine klimaökologische Funktion zu erhalten und zu stärken.*

Im Umweltbericht werden grünordnerische und naturschutzfachliche Belange für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung übergeordneter fachlicher Zielstellungen untersucht. Der Schutz der Gartenbereiche durch die Festsetzung privater Grünflächen und der am historischen Bestand orientierte Zugschnitt der überbaubaren Flächen, der Erhalt und Schutz des prägenden Großgrüns sowie die Sicherung begrünter Vorgartenzonen in ausgewählten Straßenzügen bilden die Voraussetzungen für den strukturellen Schutz der derzeitigen Grün- und Freiraumausprägungen.

5.11.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ beschränkt sich auf die Bereiche, wo Vorgärten auch im derzeitigen Bestand prägend sind, wie Steintorwall, Magnitorwall oder Löwenwall. Sie werden bestandsorientiert in der Regel in einer Tiefe zwischen 3 m und 5 m festgesetzt. In den außerhalb der Okerumflut liegenden Straßenzügen, wie in der Moltkestraße oder der Bismarckstraße, orientiert sich die Tiefe der Vor-

gärten teilweise an den in breiter Front vorhandenen Baufluchten der Gebäude. Dadurch reduziert sich hier die Tiefe der Vorgärten auf zum Teil sogar nur 1 m.

Für die Vorgärten besteht ein allgemeines Begrünungsgebot, das Raum für individuelle gärtnerische Gestaltung lässt. Dieses wird ergänzt durch Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die das Gestaltbild bzw. die Gestaltwirksamkeit eines Vorgartens maßgeblich prägen. Unterbrechungen der Vorgärten (z.B. für Grundstückszufahrten und -zugänge) sowie die Unterbauung mit Tiefgaragen sind in ihrer Zulässigkeit reglementiert. Sonstige Nebenanlagen, z. B. Restmüll- und Wertstoffbehälter oder auch Fahrradabstellanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die gärtnerische Gestaltung vornehmlich das Bild prägt und darüber den Promenadencharakter der Straßenzüge unterstützt.

Für die rückwärtigen privaten Grünflächen (Garten) wird unter Bezug auf den Charakter der Freiraumausprägungen im Wallringgebiet das Gestaltbild „parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen“ formuliert. Maßgeblich für dieses Bild sind die Gehölzbestände. Um den in diesen Bereichen prägenden Großgrünbestand zu erhalten und zu stärken, wird die Festsetzung um ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot ergänzt.

5.11.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Rahmen der Kartierung erfassten Gehölze² sind aufgrund ihrer maßgeblichen Bedeutung für Ortsbild und Freiraumqualität des Wallringgebietes sowie wegen ihrer vielfältigen stadökologischen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt worden. Herausragende Einzelexemplare (Gehölze der Kategorie I – die über die Kriterien der Gehölzeinmessung hinaus aufgrund herausragender Ausprägungen zu den Kriterien Alter, Schönheit/Eigenart und /oder Seltenheit besonders schutzwürdig sind)³ sind dabei mit einem strengeren Schutz belegt worden. Sie sind bis zu ihrem natürlichen Absterben zu erhalten. Maßnahmen, die ihren Bestand gefährden könnten, sind daher im um 5 m erweiterten Kronenbereich nicht zulässig. Gehölze der Kategorie II, die die Kriterien der Gehölzeinmessung erfüllen, sind ebenfalls grundsätzlich zu erhalten. Bei Gehölzstandorten im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch eine vorzeitige Fällung zulässig, wenn in einem Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren dargelegt wird, dass der Baumstandort für die Errichtung einer dort zulässigen baulichen Anlage beansprucht werden soll.

Darüber hinaus sind in den privaten Grünflächen, die zugleich als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt sind, auch ohne zeichnerische Einzeldarstellung all diejenigen Bäume zu erhalten, die die Kriterien erfüllen, die der Einzelerfassung auf den ausgewählten Grundstücksteilen zu Grunde lagen.

² vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

³ Für die Kriterien der Gehölzeinmessung sowie für die Konkretisierung der Auswahlkriterien der Schutzkategorien: vgl. Umweltbericht Pkt. 4.5.2

Ein Nachpflanzgebot besteht bei natürlichem Absterben der zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die in den folgenden Anpflanzungsfestsetzungen für die Zukunft definierte Mindestausstattung der Flächen mit Gehölzen weiterhin erfüllt ist.

5.11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Baumerhalt werden durch Anpflanzungsfestsetzungen ergänzt. Diese sollen sicherstellen, dass das Bild des Wallrings dauerhaft von der Gehölzausstattung der Grundstücksflächen geprägt wird und ein ausreichender Großgrünbestand als Lebensraum für die festgestellte Tierartenvielfalt wie auch für andere ökologische Funktionen dauerhaft zur Verfügung steht. Die Festsetzungen zielen daher zum einen auf Neuanpflanzungen in Bereichen ab, in denen im Bestand ein geeigneter Gehölzbesatz fehlt, und zum anderen auf Nachpflanzungen, wenn durch das Absterben von Bestandsbäumen die dauerhaft angestrebte Gehölzausstattung auf den Grundstücken nicht mehr erreicht wird.

Die quantitativen Anforderungen an die Ausstattung der Flächen mit Gehölzen sind differenziert für die Baugebietsflächen und die Flächen zum Anpflanzen im Bereich privater Grünflächen festgelegt. Vorhandene Bäume und Sträucher auf den Flächen, die den Anforderungen dieser Festsetzungen entsprechen, sind darauf anrechenbar.

Ein gesondertes Gestaltungserfordernis erzeugen Stellplatzanlagen, wenn sie vier oder mehr Stellplätze umfassen. Um diese Stellplatzanlagen gestalterisch in die Quartiere am Wallring einzubinden, sind sie mit Baumpflanzungen zu versehen, die zusätzlich zu der sonstigen Gehölzausstattung auf den Grundstücken nachzuweisen sind. Die Anforderungen an Größe und Überfahrerschutz der Baumscheiben sind für einen dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Bäume maßgeblich. Zudem unterstützen die begrünten Baumscheiben deren gestalterische Wirkung.

Stellplätze sind zu öffentlichen Flächen ohne Abstandsregelungen zulässig. Um im Einzelfall gestalterisch unbefriedigende Situationen für diese Fälle ausschließen zu können, sind Stellplätze in diesen Fällen mit 0,80 m bis 1,00 m hohen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen.

Die für die Anpflanzungen festgesetzten Pflanzqualitäten stellen einen Kompromiss zwischen zeitnaher Erreichung der gewünschten Wirkung und guter Anwuchsgarantie dar.

Für die gemäß den textlichen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmenden Anpflanzungen sind nachfolgend beispielhaft geeignete und für den Wallring historisch belegte Laubbaumarten zusammengestellt. Die Zusammenstellung beruht auf Angaben zu historischen Pflanzenarten im „Pflege- und Entwicklungskonzept Inselwallpark Braunschweig“. Die Liste dient lediglich als Anregung historisch typische Arten bei Neuanpflanzungen zu verwenden und den Charakter des Wallrings damit auch unter diesem Aspekt für die Zukunft fortzuschreiben. Die Verwendung sonstiger groß- bzw. mittelkroniger Laub- und Obstbaumarten ist selbstverständlich ebenfalls zulässig.

Auswahl historischer Baumarten		
großkronige Laubbäume	mittelkronige Laubbäume	Obstbäume
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)	<u>Äpfel:</u> 'Gelber Bellfleur' 'Gravensteiner' 'Goldrenette von Blenheim' 'Französische Re- nette'
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	
	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)	
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Fraxinus excelsior 'Pendula' (Hänge-Esche)	<u>Birnen:</u> 'Gute Luise'
Fagus sylvatica 'Atropur- purea' (Blut-Buche)	Robinia pseudoacacia 'Tor- tuosa' (Korkenzieher-Robinie)	<u>Kirschen:</u> Sauerkirsche 'Süße Amarelle' Süßkirsche 'Große Schwarze Knorpel- kirsche'
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)		<u>Quitten:</u> 'Portugiesische Quitte'
Platanus x acerifolia (Platane)		<u>Renekloden:</u> 'Große Grüne Re- neklode'
Prunus avium (Vogel-Kirsche)		
Quercus robur (Stiel-Eiche)		
Salix alba (Silber-Weide)		
Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)		
Tilia cordata (Winter-Linde)		

4.11.4 Öffentliche Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Gebiet wird durch öffentliche Grünflächen am Theaterpark, Museum-park, Löwenwall und Windmühlenberg gegliedert. Die Parkanlagen entsprechen weitestgehend der ursprünglichen Wallringplanung von Krahe und stehen daher unter Denkmalschutz.

Sämtliche öffentliche Grünflächen sind als solche festgesetzt. Bestandsorientiert sind sie jeweils als Parkanlage bzw. in Teilbereichen auch als Kinderspielfeld zweckbestimmt.

Die Spielraumversorgung insbesondere für Jugendliche ist im Rahmen zukünftiger Parkpflege- und Entwicklungsplanungen zu prüfen. Standortliche Festlegungen bedürften einer detaillierten Betrachtung und Planung zu den Parkanlagen und sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Die Spielangebote sind hinsichtlich Art und Standort unter Berücksichtigung

denkmal- und immissionsschutzrechtlicher sowie auch naturschutzfachlicher Belange festzulegen. Es wurde textlich festgesetzt, dass in Ergänzung zu den bestandsorientierten zeichnerisch festgesetzten Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ die Integration einzelner Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen zulässig sind.

Darüber hinaus gehende, konkretisierende Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen werden nicht getroffen, da diese durch die Bestandssituation, in Verbindung auch mit dem Denkmalschutz, in ihrem Gestaltbild und ihrer Funktion hinreichend festgelegt sind.

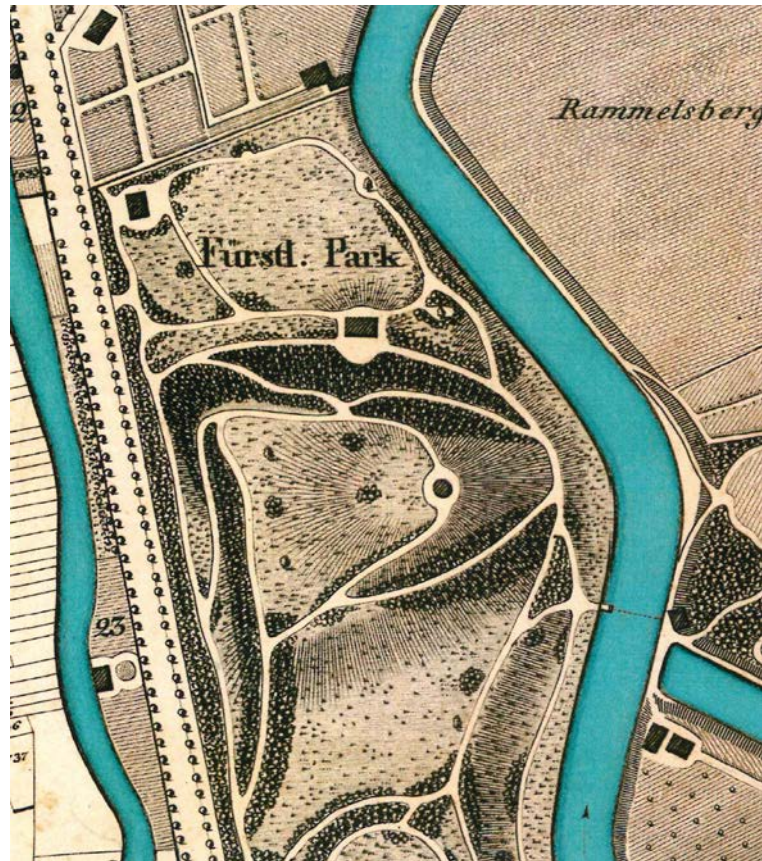
Zusätzlich zu den genannten größeren Parkanlagen werden kleinere Flächen bestandsorientiert als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, wie der vorhandene öffentliche Weg zwischen der Kasernenstraße und der Oker, die die Torhäuser umgebenden öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen im Bereich Rimpaus Garten.

Um die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Okerumflut als Freiraum und stadthistorisches Zeugnis zu stärken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ergänzung des öffentlichen Fußwegeangebotes. Die geplanten Fußwege sowie Fuß- und Radwege werden durch öffentliche Grünflächen begleitet.

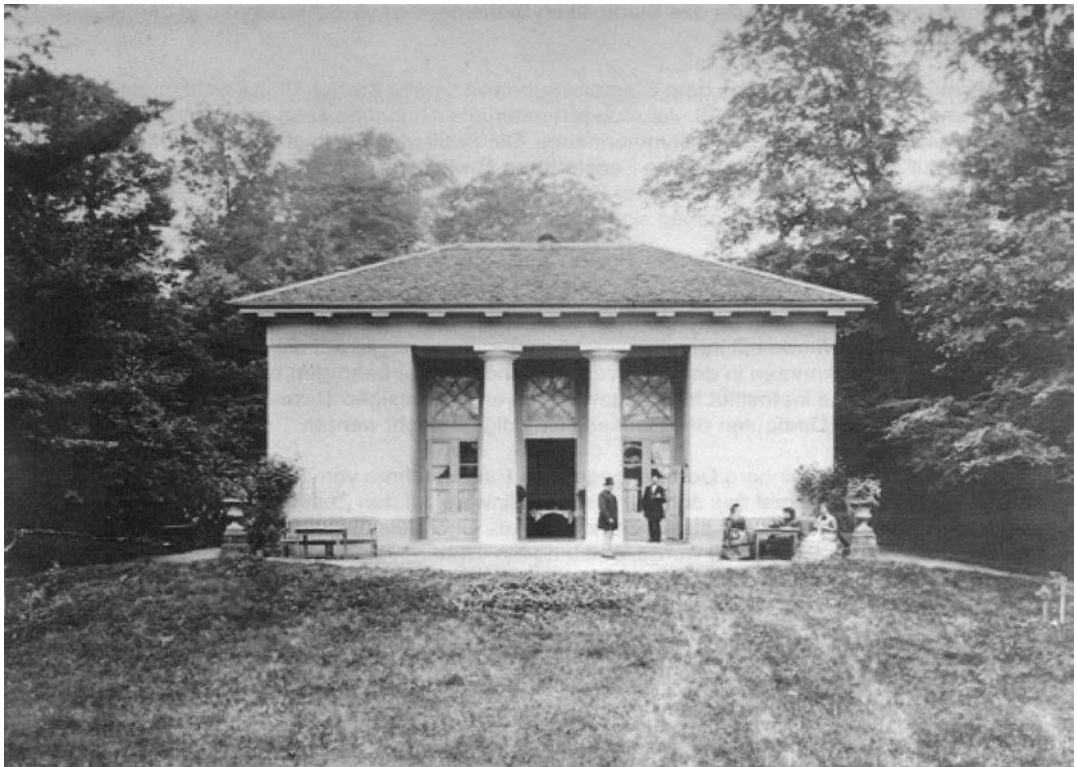
Sowohl für die ehemaligen Promenaden als auch für die übrigen Straßen wird das Gestaltbild eines beidseitig von Bäumen begleiteten, alleeartigen Straßenraumes für die Zukunft festgeschrieben. Dies entspricht dem übergeordneten Planungsziel, den Promenadencharakter der Wallstraßen zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sind Laubbäume in der Charakterart des jeweiligen Straßenzuges zu verwenden, um ein möglichst einheitliches Bild herstellen zu können. Eine Ausnahme stellt hierbei die Rosskastanie dar. Aufgrund eines nicht behandelbaren Schädlingsbefalls der vorhandenen Rosskastanien sollen derzeit keine Bäume dieser Art ersetzt werden. Seit Mitte der neunziger Jahre ist die Krankheit, die durch ein Bakterium in Kombination mit pflanzenschädigenden Pilzarten verursacht wird, bekannt. Die Kastanien sind durch widerstandsfähigere Baumarten derselben Pflanzqualität zu ersetzen, da bei einer Neupflanzung von Kastanien eine Infizierung nicht ausgeschlossen werden kann.

Einbeziehung des Geländes der Theaterwerkstätten in den Theaterpark

Das nördlich des Theaterparks gelegene, landeseigene Gelände der Theaterwerkstätten grenzt direkt an das sogenannte Haeckelsche Gartenhaus. Das Gartenhaus ist 1804/1805 nach Plänen von Peter Joseph Krahe entstanden und ist heute aufgrund der Lage der Theaterwerkstätten kaum noch wahrnehmbar. Ursprünglich war die nach Norden orientierte Hauptfassade des Gebäudes freigestellt und öffnete sich auf eine große Wiese. Durch das unmittelbare Heranrücken der Theaterwerkstätten bis an die nördliche Schauseite des Gartenhauses wurde sowohl die architektonische Bedeutung dieses Gebäudes als auch die gesamte nordöstliche Parkfläche entwertet.



Ausschnitt aus dem Plan mit der Promenade von 1826. Der Ausschnitt zeigt die Lage des ehemaligen Haeckelschen Gartenhauses im Theaterpark.



Nordseite des Haeckelschen Gartenhauses in seiner ursprünglichen Ausformung.

Das Grundstück der Theaterwerkstätten soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die beabsichtigte Grünflächenfestsetzung folgt damit dem übergeordneten Planungsziel, die öffentlichen Parkanlagen in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit ihr wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, die optische Wirkung des ehemaligen Gartenhauses von Krahe sowie die von drei Ost-West-Achsen geprägte Grundkonzeption des Parks wieder herstellen zu können. Darüber hinaus können die 1972 erworbenen Parkflächen westlich der Theaterwerkstätten, die heute durch Zuschnitt und Lage isoliert und als öffentlicher Park „unternutzt“ wirken, über den dann dem Haeckelschen Gartenhaus vorgelagerten Parkbereich vollwertig in den Gesamtpark eingebunden und funktional wie gestalterisch aufgewertet werden. Das Gartenhaus befindet sich in städtischem Besitz.

Die Flächen mit den Theaterwerkstätten sind im geltenden Bebauungsplan IN 8 als „Flächen für den Gemeinbedarf/Zweckbestimmung Theater“ festgesetzt. Die Erschließung der Flächen ist über ein durch den Park geführtes Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Mit Überplanung der Flächen als öffentliche Grünfläche genießen die Theaterwerkstätten an diesem Standort zwar weiterhin Bestandsschutz, wesentliche bauliche Veränderungen/ Erweiterungen wären jedoch künftig nicht mehr genehmigungsfähig. Lediglich Um- und Anbauten sollen in geringfügigem Ausmaß zulässig sein, wenn sie das Bild der historischen Parkanlage nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Anbauten sollen bis zu einer Größe von 8 % der vorhandenen Grundfläche des Bestandes zulässig sein, dies entspricht einer Größe von ca. 200 m². Werden für die Theaterwerkstätten hingegen umfangreichere bauliche Maßnahmen notwendig, sind diese an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.

Im Vorfeld der Trägerbeteiligung wurde mit Vertretern des Landes sowie des Staatstheaters am 25. April 2014 ein Gespräch geführt. Dabei wurde deutlich, dass der vorhandene Standort der Theaterwerkstätten nicht weiter ausbaufähig ist. Er entspricht weder den heutigen noch künftigen Anforderungen an den Theaterbetrieb. Darüber hinaus wurde auf die schwierige, durch den Park führende Erschließungssituation aufmerksam gemacht, die nicht nur der Stadt Probleme bereitet. Lang- bis mittelfristig wird eine Verlagerung der Theaterwerkstätten an einen anderen Standort erforderlich. Insofern stellen die planerische Einbeziehung dieses Bereiches in den Theaterpark und die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan keinen Widerspruch dar. Derzeit steht noch kein Ersatzstandort für die Werkstätten zur Verfügung. Dem Theater wurde aber zugesichert, dass die Stadt Braunschweig das Land bei der Standortsuche unterstützt. Allerdings kann das weitere Bebauungsplanverfahren nicht, wie vom Theater gefordert, von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Theaterwerkstätten abhängig gemacht werden.

Die Festsetzung der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünfläche eröffnet die Chance, die derzeitigen Missstände insbesondere in Bezug auf die Erschließung zu beheben, eingetretene Fehlentwicklungen i. S. der Gärten- und Denkmalpflege zu heilen, das innerstädtische Freiraumangebot zu verbessern und Entwicklungs- sowie Wertschöpfungspotentiale für den gesamten

Theaterpark und vorangegangene Investitionen zu aktivieren. Die Inszenierung des Haeckelschen Gartenhauses und geeignete Konzepte für seine Nachnutzung können darüber hinaus Impulse für Stadtmarketing und Tourismus geben.

Für die Umsetzung dieser Planung entstünden der Stadt Kosten, die aus der zu leistenden Entschädigung für Boden und Gebäude bestimmt werden. Für die Herrichtung als öffentliche Grünfläche i. S. der Festsetzung entstehen der Stadt im Weiteren Kosten durch die erforderliche Freimachung der Flächen, die Herstellung als Parkanlage und ihre dauerhafte Unterhaltung (siehe hierzu auch Pkt.8.2 der Begründung).

Die Einbeziehung des Geländes der Theaterwerkstätten in den Theaterpark stellt eine Maßnahme zur Aufwertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Auf den bislang hochgradig versiegelten Flächen wird durch die Freimachung eine wesentliche Verbesserung für den Naturhaushalt vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan löst selbst kein Ausgleichserfordernis aus. Damit diese Maßnahme im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB aber einem anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann, wird der Bereich der Theaterwerkstätten gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit ist eine anteilige Refinanzierung der Maßnahmekosten durch Zuordnung als Kompensation für ein anderes Eingriffsvorhaben möglich.

5.12 Soziale und technische Infrastruktur

Da der Bebauungsplan keine Neubebauung größeren Umfangs vorbereitet, fallen Infrastrukturmaßnahmen nicht an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl oberirdischer und unterirdischer Versorgungstrassen- und -einrichtungen. Sie befinden sich überwiegend im Bereich öffentlicher Flächen. Lediglich im Bereich Rimpaus Garten sowie im Bereich der Städtischen Musikschule am Augusttorwall führen Fernwärmestrassen über private Grundstücke. Für diese Trassen bestehen grundbuchliche Sicherungen.

Sämtliche Einrichtungen sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

5.13 Örtliche Bauvorschrift

5.13.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1.3 das gesamte Planungsgebiet.

Für den Baublock am Klint (MI 1.3) gilt die örtliche Bauvorschrift nicht, da er nicht zum Wallring orientiert ist.

In den Sondergebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1.2** gelten die Festsetzungen, die sich auf die Gestaltung der Gebäude beziehen, nicht. In diesen Bereichen sollen nur die Festsetzungen zu Garagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und zu technischen An- und Aufbauten gelten. Zum einen sollen diese Baugebiete in ihrer Entwicklung nicht zu sehr eingeschränkt werden, zum anderen handelt es sich, insbesondere bei den Bauten für den Gemeinbedarf in der Regel um große Solitärbauten, die insbesondere aufgrund ihrer Nutzung andere Anforderungen an die Gestaltung haben. In dem an der Peter- Joseph- Krahe- Straße gelegenen Wohngebiet hat die vorhandene Bebauung eher einen Siedlungscharakter und folgt nicht dem sonst am Wallring vorherrschenden Gestaltbild. Um Widersprüchen zu den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift vorzubeugen, sollen für diese Baugebiete daher die örtlichen Bauvorschriften nur eingeschränkt gelten. Eine Ausnahme stellt der für eine mögliche Erweiterung des Krankenhauses St. Vinzenz vorgesehene Bereich dar. Hier soll sich die künftige Bebauung in die vorhandene, villenartige Baustruktur einfügen.

Im restlichen Geltungsbereich des Planes soll mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften zusätzlich zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen eine der Bedeutung des gesamten Wallrings entsprechende Gestaltung erreicht bzw. gesichert werden.

Um der historischen Bedeutung des Wallringbereichs für die gesamte Stadt Braunschweig und der in vielen Teilen noch wahrnehmbaren Bebauung aus der früheren Zeit gerecht zu werden, sollen sich neu hinzutretende Gebäude in einen Rahmen von gestalterischen Anforderungen einfügen. So kann sichergestellt werden, dass sich unter Wahrung der historischen Bezüge eine an heutigen Erfordernissen ausgerichtete Bebauung entwickeln kann. Leitgedanke der Gestaltungsvorschriften ist dabei, die typischen historischen Elemente des gesamten Wallrings in seiner Erscheinung für den öffentlichen Raum und in der Ausprägung seiner stilbildenden Bauten für alle Teilbereiche aufzugreifen bzw. fortzuentwickeln und ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern. Die besondere Situation mit einem hohen Grünflächenanteil und der Lage an der Okerumflut rechtfertigt Gestaltungsvorschriften auch zu den rückwärtigen Grundstücksteilen.

5.13.2 Gebäudestellung

Entlang der ehemaligen Wallringpromenaden überwiegt bereits heute eine traufständige Bebauung. Vielfach sind bei den klassizistischen Villen die Dachaufbauten sehr niedrig ausgeprägt, sodass sich eine klassische Differenzierung zwischen trauf- und giebelständiger Bebauung nicht stringent anbietet. Allerdings sind neben den klassizistischen Villen auch Gebäude mit Mansarddächern vorzufinden, die ebenfalls keine giebelständigen Elemente aufweisen. Um den vorhandenen Mix nicht zusätzlich mit neuen, giebelständigen Bebauungen weiter zu verwässern, sind Neubauten grundsätzlich traufständig zu errichten.

5.13.3 Fassaden und Fassadengliederung

Es ist ein nachvollziehbares Element der Stadtentwicklung über alle städtebaulichen Perioden, dass jede Epoche eine Vielzahl eigener Charakteristika entwickelt. Prägend, gerade für die klassizistischen Villen der Zeit zu Beginn des letzten Jahrhunderts, sind Putzfassaden oder zum Teil auch Fassaden mit Sichtmauerwerk in hellen, aber gedeckten Tönen. Im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung, die das Bild vorwiegend in den Bereichen außerhalb der Okerumflut bestimmt, werden die Fassaden oftmals durch eine Kombination aus verputzten, hellen Fassadenteilen mit im Kontrast dazu stehenden naturroten/ziegelroten Fassadenteilen aus Sichtmauerwerk geprägt.

Um den Bezug zur historischen Bebauung herzustellen, dürfen neue Gebäude nur mit einer geglätteten Putzfassade und/oder mit Sichtmauerwerk hergestellt werden. Glänzende Materialien mit Ausnahme von Glas sind nicht zulässig, um nicht durch einen zu starken Materialmix den prägenden Charakter der Bebauung zu verlieren.

In ähnlicher Weise sind auch die Farbtöne für die Fassaden eingeschränkt, die unter Bezug auf historische Vorbilder mit den Farbtönen weiß, gelb, ocker oder grau einen ausreichenden Spielraum für die Einzelbauvorhaben belassen. Für Klinkerfassaden bzw. Fassadenteile aus Klinkern sind in den gründerzeitlich geprägten Bereichen, die vorwiegend außerhalb der Oker liegen, auch naturrote Farbtöne zulässig.

Um gleichzeitig auch den Wünschen bzw. Anforderungen von Bewohnern nach Verhinderung der Einsichtnahme oder als Licht- oder Witterungsschutz gerecht zu werden, dürfen Verkleidungen an den Fassaden angebracht werden. Eine Beschränkung auf maximal 40 % der Fassadenfläche sichert, dass die Materialität der Putzfassade weiterhin im Vordergrund steht. Imitatmaterialien sind nicht zulässig, da in der Regel die bestehenden Unterschiede in Qualität und Verarbeitung gegenüber Originalmaterial negativ auffallen. Die hohe Bedeutung, die dem Wallring sowohl gegenüber der zentralen Innenstadt als auch gegenüber sonstigen Wohngebieten der Stadt Braunschweig zukommt, rechtfertigt auch die zu erwartenden höheren Kosten für die Verwendung von echten Materialien.

Um den Charakter fortzuführen, den die Wallringbereiche durch den Besitz mit klassizistischen Villen ausstrahlen, soll eine Anzahl von verschiedenen Stilelementen auch bei Neubauten zur Anwendung kommen. Diese Elemente wirken neben den übrigen Festsetzungen vor allem auf den Gesamteindruck der Gebäude, ohne zugleich zu einer Überfrachtung zu führen. In unterschiedlicher Kombination von insgesamt sieben stilbildenden Elementen müssen neue Gebäude mindestens vier Elemente nachweisen. So verbleibt auch bei einem engen Gestaltungsrahmen ein ausreichender Spielraum für den einzelnen Bauherrn und die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten sichern zugleich eine Vielfalt in der Bebauung. Da keine Vorschriften gemacht werden, wie diese Gestaltungselemente auszuformen sind, lassen sie sich sowohl auf klassizistisch als auch auf gründerzeitlich geprägte Bebauung anwenden.

5.13.4 Fenster

Ein typisches Gestaltungselement im Bereich der Wallringbebauung ist das stehende Fensterformat. Da im Rahmen von modernen Bauformen ein hohes Gewicht auf die Größe der Fensteröffnungen gelegt wird, sollen diese nicht grundsätzlich reglementiert werden. Das stehende Fenster, bei dem die Fensterhöhe größer sein soll als die Fensterbreite, soll dennoch beibehalten werden. Auf die Vorgabe einer festen Fenstergröße wird allerdings verzichtet, sodass unter Einhaltung der o.g. Regel auch noch großformatigere Fenster möglich sind. Soweit Öffnungen in Mezzaningeschossen oder im Kellerbereich vorgesehen werden, sind diese von der Regel ausgenommen.

Auf die zwingende Teilung der Fenster wird verzichtet, da dies nicht mehr der aktuellen Entwicklung im Fensterbau entspricht. Vielfach besteht allerdings auch bei den Bauherren der Wunsch, Fenstergliederungen einzuplanen. Werden Fenstergliederungen vorgesehen, sind sie dann allerdings glasteilend auszuführen. Die Verwendung von Imitaten bzw. die Verwendung nur aufgesetzter Gliederungselemente sind in der Regel leicht erkennbar und führen dann zu gestalterischen Defiziten, die in diesem hochwertigen Wohngebiet vermieden werden sollen.

Dachflächenfenster sind sowohl für die klassizistische, als auch die gründerzeitlich geprägte Bebauung untypisch. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgeschlossen, soweit die Dachneigung 30° übersteigt, da sie dann auch in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken können. Um einer negativen Fernwirkung zu begegnen, sind auch bei flacher geneigten Dächern übereinanderliegende Dachflächenfenster unzulässig.

5.13.5 Balkone und Terrassen

Balkone und Terrassen sollen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nicht zugelassen werden. Sie entsprechen nicht der historischen Bebauung, die solche baulichen Elemente in der Regel in Richtung der Gärten orientiert. Balkone werden als offene, aus der Fassade hervorkragende, nicht vom Boden gestützte Austritte definiert, so dass beispielsweise Loggien, die oftmals die gründerzeitliche Bebauung prägen, zur Straße hin zulässig sind. Da mittlerweile im Regelfall mehrere Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden und eine angemessene Außensitzgelegenheit die Wohnqualität deutlich hebt, sollen Balkone und Terrassen nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit den übrigen drei Fassadenseiten der Gebäude verbleiben jedoch ausreichende gestalterische Möglichkeiten, um auch bei mehreren Wohneinheiten auf einer Ebene jeweils geeignete Außensitzgelegenheiten anbieten zu können.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen Austritte möglich sein. Sie werden jedoch eng reglementiert, um nicht den prägenden Eindruck der Fassade insgesamt zu verwässern. Es sind daher nur Austritte bis zu einer Tiefe von 0,6 m zulässig, wenn Sie in Verbindung mit bodentiefen Fenstern erstellt

werden. Die geringe Tiefe ermöglicht im Grundsatz das Heraustreten, gleichzeitig sichert der geringe Anbau, dass die Fassaden auch in der Draufsicht und in der schrägen Ansicht als Fassaden wahrnehmbar bleiben

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gibt es Gebäude, deren Rückseiten für die Öffentlichkeit von der Oker aus einsehbar sind und wo die Bebauung dicht an die Ufer heranrückt, wie beispielsweise in der Parkstraße oder in der Adolfstraße. Für diese Gebäude sollen zwar Balkone auf der zum Garten hin orientierten Seite zulässig sein, sie sollen in ihrer Ausformung aber reglementiert werden. Um den harmonischen Gesamteindruck der Fassaden nicht durch den begründeten Wunsch nach zum Grünen hin orientierten Freisitzflächen zu stören, sollen in den Bereichen, in denen direkt an die überbaubaren Grundstücksflächen private Grünflächen angrenzen, die Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen dürfen.

5.13.6 Dächer und Dachaufbauten

Dächer sind ein herausragendes Gestaltungselement eines Baugebietes. Form, Farbe und das Volumen der Dächer prägen das Gesamtbild eines Stadtteiles. Die Straßen- und Freiräume werden durch das Aussehen der Dächer stark beeinflusst.

Damit sich Neubauten und Gebäudeerweiterungen der vorhandenen, historisch geprägten Bebauung anpassen und die denkmalgeschützten ehemaligen Promenaden nicht in ihrer Gestaltwirkung beeinträchtigt werden, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Damit sind Gebäude mit Flach- oder Pultdächern ausgeschlossen, da sie sich nicht in das Bild der den Wallring bestimmenden, historischen Bebauung einfügen. Hingegen sind flachgeneigte Dächer in Verbindung mit hochgezogenen Attiken durchaus ein Kennzeichen klassizistisch geprägter Gebäude. Derartige Dachformen sind daher auch zulässig. Sehr steile Dachneigungen (größer als 40°) sollen ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das architektonisch vorherrschende Bild am Wallring einfügen. Die maximale Dachneigung kann in der Regel nur dann ausgeschöpft werden, wenn das letzte Vollgeschoss im Dachraum liegt.

Folgende Baugebiete werden aufgrund der Bestandssituation von der Beschränkung der maximalen Dachneigung ausgenommen:

- **MI 1:** Gebäude an der Museumstraße
- **MI 3, MI 3.1:** Gebäude an der Jasperallee
- **MI 3.3:** Gebäude an der Wolfenbütteler Straße
- **MI 4:** Gebäude an der Leonhardstraße

Aufgrund der Lage der Gebäude entlang der den Wallring kreuzenden Straßen hat sich in den vorgenannten Baugebieten in der Regel eine etwas höhere Bebauung als im übrigen Wallringgebiet ausgebildet. Diese korrespon-

diert zum Teil auch mit steileren Dachneigungen und der Ausbildung verzierter Zwerchgiebel.

Das Baugebiet **MI 3.2** am Augusttorwall wird aufgrund seiner besonderen Lage von der Festsetzung der Dachform ausgenommen. Insbesondere das zum Lessingplatz orientierte Eckgebäude Augusttorwall 1 war vor dem Krieg mit einem ca. 8 m hohen Kuppelbau versehen, der weithin sichtbar als städtebauliche Dominante wirkte. Insofern sind für diesen Baublock Sonderformen in Bezug auf die Dachgestaltung städtebaulich durchaus erwünscht, so dass das Baugebiet von dieser Festsetzung ausgenommen wird. Aufgrund dieser Tatsache sollen für diesen Baublock auch Glasdächer zulässig sein.

Die Festsetzungen zur Materialität der Dächer entsprechen ansonsten der historischen Bautradition. Es sind nur Dacheindeckungen mit gebrannten, naturroten Tonziegeln sowie Blecheindeckungen zulässig. Ausnahmsweise sind auch Tonziegel in grauen Farbtönen sowie Schiefer zulässig, wenn bezogen auf den jeweiligen Straßenabschnitt (beide Straßenseiten) graue Dacheindeckungsmaterialien überwiegen und denkmalschützende Auflagen nicht entgegenstehen.

Engobierte Dachziegel, das heißt Dachziegel mit einer dauerhaft glänzenden Farbschicht, sind ebenfalls unzulässig. Ausgeschlossen werden dadurch die neuerdings sich auf dem Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Ausgeschlossen werden ebenfalls glasierte und glänzende Dachpfannen, die auf Grund ihrer starken Leuchtkraft das Siedlungsbild zu stark dominieren würden.

Dachterrassen und Dacheinschnitte sind untypisch für die den Wallring prägende Bebauung. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher zum öffentlichen Straßenraum hin ausgeschlossen. Um den Anforderungen an das gehobene Wohnen gerecht werden zu können, sind Dachterrassen und Dacheinschnitte aber auf den übrigen Gebäudeseiten zulässig.

Durch den Ausbau von Dächern und die damit verbundene, notwendige Belichtung ist ebenfalls die Gefahr der Verunstaltung gegeben. Um einen harmonischen Eindruck der Dachflächen vermitteln zu können, wurden Festsetzungen zur Größe und zur Anordnung der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) getroffen. Durch Beschränkungen der Dachgauben auf eine gewisse maximale Breite soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass die Dachfläche gegenüber diesen Ausbauten dominant bleibt.

5.13.7 Hauseingänge

In Anlehnung an historische Vorbilder sollen im überwiegenden Teil des Planungsgebietes zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge unzulässig sein.

Mit der Festsetzung, zu öffentlichen Straßen angeordnete Hauseingänge auszuschließen, wird die seitliche bzw. rückwärtige, zum Garten hin orientier-

te Lage der Hauseingänge im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Promenadencharakter der Wallringstraßen hervorzuheben. Die Vorgärten bleiben im Zusammenhang mit dieser Festsetzung ungeteilt und werden nicht durch die Anlage von Wertstoff- und Restmüllcontainern oder Fahrradabstellanlagen in ihrer Wirkung eingeschränkt.

Bei den hohen Sockeln, die durch die historische Bebauung vorgegeben werden und die auch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Form wieder initiiert werden, sind außenliegende Treppenanlagen oft die Folge. Die störende Wirkung von in den Vorgärten liegenden Treppenanlagen kann mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind folgende Baugebiete:

- **WA 1.1:** Gerloffsche Villa am Löwenwall
- **WA 2.1:** Bebauung nördlich der Moltkestraße und
Am Windmühlenberg 6
- **MI 1.2:** Büro- und Verwaltungsgebäude in der Obergstraße
- **MI 2:** ehem. Villa Rimpau an der Wolfenbütteler Straße
- **MI 3.1:** Bauzeilen an der Jasperallee
- **MI 4:** Bauzeile nördlich der Leonhardstraße

In all diesen Baugebieten sind die Hauseingänge aufgrund der Bauweise bzw. der Funktion und Lage der Gebäude zur Straße orientiert, so dass für sie die Lage der Hauseingänge nicht festgesetzt wird.

5.13.8 Markisen

Für das Gebiet soll auch zukünftig die klassische Lochfassade mit stehenden Fensterformaten prägend sein. Um nicht durch die Verwendung neuer Materialien oder großformatiger Anbauten diesen Charakter zu zerstören, dürfen anzubringende Markisen sich nicht über mehrere Fenster erstrecken und damit das angestrebte stehende Format konterkarieren. Markisen sollen in ihrer ursprünglichen Funktion an den Gebäuden wahrnehmbar sein, daher ist ein feststehender Sonnenschutz unzulässig.

5.13.9 Garagen und Nebenanlagen

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc., die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu den öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen sind sie auch in Holz zulässig. Darüber hinaus sind Stege und Bootshäuser nur in Holz zulässig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass durch die Verwendung weiterer Materialien ein zu großer „Materialmix“ entsteht, der die Gestaltwirkung der öffentlichen Räume beeinträchtigt.

5.13.10 Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Einfriedungen sind geeignet, mit ihrer Ausgestaltung erheblichen Einfluss auf das optische Erscheinungsbild des gesamten Straßenraumes zu nehmen. Gleichzeitig stellen Einfriedungen das Übergangselement zu den privaten Freiflächen der Grundstücke dar. Um den Promenadencharakter der Wallstraßen zu stärken und zugleich auch die charakteristische Wirkung der Gebäude zu entfalten, werden gestalterische Vorgaben für die Einfriedungen im Planungsgebiet getroffen.

Vorherrschend ist der zur repräsentativen Architektur der Gebäude korrespondierende senkrechte Metallzaun mit einem Steinsockel. Mitunter sind auch Hecken mit einem Steinsockel als Einfriedung vorzufinden. Diese innerhalb des Gebietes vorherrschende Bauart wird entsprechend festgesetzt, da sie auch zukünftig den Übergang vom Straßenraum zum privaten Grundstück bestimmen soll. Mit den Festsetzungen kann verhindert werden, dass der Straßenraum durch hohe und blickdichte Einfriedungen, wie z. B. Mauern eingeengt wird.

Hecken werden aufgrund ihrer Blickdichte in der Höhe auf maximal 1 m eingeschränkt, damit ein Hinüberblicken weiterhin möglich bleibt. Andere Einfriedungen dürfen höher sein, da sie in transparenter Form herzustellen sind. Eine Gesamthöhe von 1,60 m darf nicht überschritten werden, um einer den Straßenraum optisch einengenden und abweisenden Wirkung vorzubeugen. Wenn besondere bauliche Umstände oder denkmalpflegerische Vorgaben es rechtfertigen, kann von dieser Maximalhöhe abgewichen werden (vgl. Punkt 5.13.13)

Flächen für den Gemeinbedarf: Die Gemeinbedarfsflächen sind aufgrund ihrer besonderen Funktion von den Höhenfestsetzungen für Einfriedungen ausgenommen. Nur für die Erweiterungsfläche des St.-Vinzenz-Krankenhauses soll die Höhenbeschränkung gelten, da sich hier die Bebauung in die vorhandene Baustruktur entlang der Bismarckstraße einfügen soll.

Neben der Prägung durch die Straßen ist das Planungsgebiet durch die großen Grünflächen und den vielfach gegebenen Anschluss der privaten Grundstücke an die Okerumflut charakterisiert. Die Okerumflut stellt dabei ein bedeutendes stadthistorisches Element von Braunschweig dar. Sie wird zudem intensiv für den Freizeitsport auf dem Wasser genutzt und ist ein touristisches Potenzial der Stadt Braunschweig. Die öffentliche Wahrnehmung der Gebäude und Grundstücke ist somit auch vom Wasser her gegeben. Die gestalterischen Festsetzungen müssen daher sowohl das Interesse an der Attraktivität öffentlich wahrnehmbarer Bereiche als auch das Interesse der Eigentümer und Nutzer an Privatheit berücksichtigen.

Die Festsetzung von Hecken oder Drahtzäunen bei einer maximalen Höhe von 1,80 m entspricht vielfach der vorzufindenden Situation. Da das Gelände vom Wasser her zu den Grundstücken zunimmt, eröffnet sich zum einen ein Blick in die grüneprägten Gartenbereiche, ohne zum anderen die Privatheit allzu sehr einzuschränken.

Sicht- und Windschutzanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Grün- oder Wasserflächen und von öffentlichen Wegen einhalten. Diese Anlagen sind geeignet, bei allzu massivem Einsatz die Blickbeziehungen nachhaltig zu unterbrechen bzw. zu stören. Da sie nachvollziehbarer Teil der privaten Grundstücksnutzung sind, sollen sie nicht ausgeschlossen werden. Um jedoch die starke Grünprägung des Gesamtgebietes nicht zu verletzen, müssen solche Anlagen einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze einhalten und die davorliegenden Flächen müssen begrünt werden. So kann ein auskömmlicher Kompromiss zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen erzielt werden.

Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie den für das Wallringgebiet typischen „transparenten“ Übergang zwischen Privatem und Öffentlichem konterkarieren würden.

5.13.11 Werbeanlagen

Um das für den öffentlichen Raum wichtige Thema der Werbung qualitativ zu begleiten, werden Vorgaben für die Art und Anzahl der Werbeanlagen gemacht. Neben allgemeinen Anforderungen werden diese nach Anzahl und Ort sowie Größe und Ausführung behandelt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete herrscht die Wohnnutzung vor. Allerdings zeigt die Entwicklung nicht nur der jüngeren Vergangenheit, dass die Wohnnutzung durch andere, auf Werbung angewiesene Nutzungen erweitert wird. Auch die zulässigen freiberuflichen Nutzungen haben das Recht auf angemessene Werbemöglichkeiten. Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans haben sich die Werbeanlagen aber an den charakteristischen Elementen der Wallringbebauung zu messen.

Fremdwerbung wird innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 50 Abs. 4 NBauO ausgeschlossen. Das Ziel, die Kernbereiche des Plangebietes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorwiegend der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, würde durch Werbeanlagen, die keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zum Standort haben, unterlaufen. Es besteht die Gefahr, dass Anlagen der Fremdwerbung keine oder wenig Sensibilität gegenüber der vorzufindenden villenartigen Struktur entwickeln und damit das erträgliche Erscheinungsbild sprengen. Solche Anlagen werden daher ausgeschlossen.

Um den bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes eine ausreichende Werbemöglichkeit zu schaffen, ist je gewerblicher Nutzungseinheit eine Werbeanlage zulässig. Das Ambiente der Wallringbebauung ist schon heute auf die Wohnnutzung bzw. die wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, vielfach als Ausübung freier Berufe, ausgerichtet. Die in der Regel büro- oder praxisähnlich ausgeübten Nutzungen sind nicht auf Werbung angewiesen, die sich an Laufkundschaft richtet, Werbeanlagen dienen eher der Orientierung im Gebiet. Dies gilt ebenfalls für die in den Wohngebieten außerhalb der Okerumflut ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen, wie Läden, Schank-und Speisewirtschaften. Auch für diese Nutzungen soll sich die Werbung dem Wohncharakter unterordnen, zumal diese Einrichtungen der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen sollen und keine darüber hinaus gehende Bedeutung haben dürfen.

In den Allgemeinen Wohngebieten, den Sonderbaugebieten sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Torhäuser, Haeckelsches Gartenhaus) sind Werbeanlagen nur in einer Größe von insgesamt 0,5 m² zulässig. Dies entspricht in etwa der Größe eines DIN A1-Blattes.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die ehemaligen „Voigtländerwerke“ in der Campestraße 7. Aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Einrichtungen, sind hier auch Sammeltafeln bis zu einer Größe von 3 m² zulässig.

Da bei den Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten der Orientierungscharakter im Vordergrund steht, sollen die Werbetafeln auch nur im Eingangsbereich der Gebäude zulässig sein. Nur wenn der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar ist, ist eine Werbetafel ausnahmsweise auch an der Gebäudekante der Grundstückszufahrt bzw. am Gartentor zulässig. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Zufahrt bleibt jedoch generell unzulässig.

Zusätzlich sind in den Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen auf den Bereich bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb des Geländes beschränkt, um solche Anlagen auf die typische Werbezone zu beschränken. Werbeanlagen in größeren Höhen entwickeln eine Fernwirkung, die den Wohncharakter stören würde.

In den als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten entlang der größeren Verkehrswege ist aufgrund der dort zulässigen Nutzungen ein breiteres Spektrum an Werbeanlagen zulässig. Hier dürfen zusätzlich zu den in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Werbetafeln im Eingangsbereich auch Werbetafeln als Trägermedium über den jeweiligen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss angebracht werden. Auch sind hier selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen sollen allerdings aufgrund ihrer Lage in dem für die Gesamtstadt so bedeutenden Wallringgebiet in Bezug auf ihre Ausmaße, die Farbe und die Lage eingeschränkt werden. Zusätzlich zu Werbetafeln sind Einzelbuchstaben und Ausleger zulässig. Ihrem Standort entsprechend, werden auch sie in ihrer Größe und Lage reglementiert. In den oberhalb des Erdgeschosses gelegenen Geschossen sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln oder Auslegern unzulässig, da sie das Bild am Wallring empfindlich stören würden.

Werbefahren sowie bewegliche oder akustische Werbeanlagen sind geeignet, den vorwiegenden Wohncharakter des Planungsgebietes nachhaltig zu stören und sind daher unzulässig.

5.13.12 Technische An- und Aufbauten

Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, sollen an den privaten Gebäuden technische Anbauten möglichst vermieden werden. Antennen, Solarzellen oder Sonnenkollektoren sind daher unzulässig, soweit sie in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind. Die Größe der Bebauungsmöglichkeiten sichert auch abseits der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Anbaumöglichkeiten, sodass die Verwendung moderner Bauelemente insgesamt noch möglich ist.

5.13.13 Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im Sinne des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung grundsätzlich möglich, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweils getroffenen gestalterischen Festsetzung mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. So sind z.B. bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen auch Betonziegel statt der festgesetzten Tonziegel vertretbar, ohne dass die Ziele der Satzung gefährdet wären, da bei solch hohen Gebäuden i.d.R. die Art der Dacheindeckung kaum mehr wahrnehmbar ist. Darüber hinaus sind Abweichungen zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen, z.B. bei anderslautenden denkmalpflegerischen Vorgaben oder wenn brandschutztechnische Vorgaben dagegensprechen, die Satzung umzusetzen.

6 Gesamtabwägung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des IN 1 und der Wallringsatzung ein den heutigen Regelungserfordernissen entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, um gemeinsam mit den anderen Wallring-Bebauungsplänen den Charakter des Braunschweiger Wallrings zu erhalten. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz sowie Neubauten in das Bild der historischen Bebauung einfügen und damit unerwünschten Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die im Gesamtkonzept für den Wallring erarbeiteten Planungsziele für den Bereich des östlichen Wallrings planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Vorteile:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden eindeutig geregelt. Es werden einheitliche, an der vorhandenen Bebauung orientierte Gebäudekubaturen festgesetzt. Hinterliegerbebauungen werden ausgeschlossen und die Gärten werden vor weiteren Versiegelungen geschützt.

2. Es werden Festsetzungen zum Schutz und zur weiteren Entwicklung der ehemaligen Promenaden getroffen, in dem Vorgärten festgesetzt, Festsetzungen zum ruhenden Verkehr, zur Gestaltung der Einfriedungen und zu Werbeanlagen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der begleitenden Baumstandorte getroffen.
3. Es wird eine einheitliche, an historischen Vorbildern orientierte Gestaltung der Bebauung und der öffentlichen Räume gesichert. Es wird sichergestellt, dass sich Neu- und Umbauten in das vorhandene Ortsbild einfügen und es kann Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.
4. Die Grün- und Freiraumstrukturen werden geschützt und weiterentwickelt. Negativen Auswirkungen auf das Vorhandensein geschützter Tierarten kann damit vorgebeugt werden.
5. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan mehrere existierende bzw. künftige Fuß- und Radwege entlang der Oker planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Wahrnehmung und Erlebbarkeit des gesamten Wallrings sowie der Okerumflut kann gestärkt werden.
6. Mit der Festsetzung der Theaterwerkstätten als öffentliche Grünflächen können die derzeitigen Missstände insbesondere in Bezug auf die Erschließung behoben, eingetretene Fehlentwicklungen i. S. der Gartendenkmalpflege geheilt und das innerstädtische Freiraumangebot verbessert werden.

Der Wallring erfüllt aufgrund seines besonderen Charakters und seiner Lage alle Voraussetzungen für gehobenes, innenstadtnahes Wohnen, so dass neben dem hohen öffentlichen Interesse am Wallring auch ein hohes privates Interesse in diesem Bereich existiert. Bei der Planung konnten beide Interessengruppen in Einklang gebracht werden, so dass die stadtgestalterisch hochwertige Erholungszone zusammen mit der reizvollen Ausstrahlung eines gehobenen Wohnumfelds keinen Schaden nimmt. Die Einschränkungen, die sich für die Grundstückseigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, sind hinnehmbar. Sie werden durch die städtebaulichen Vorteile, die der Bebauungsplan vermittelt, gerechtfertigt.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Anforderungen an das im Quartier vorherrschende gehobene Wohnen, das öffentliche Interesse an der Wahrung des für die gesamte Stadt Braunschweig bedeutenden Gebiets sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächen	Flächengröße
Wohngebiete	ca. 9,5 ha
Mischgebiete	ca. 4,6 ha
Sonderbauflächen	ca. 1,0 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 2,6 ha
Verkehrsflächen	ca. 13,6 ha
Grünflächen	ca. 21,0 ha
○ davon private Grünflächen	○ ca. 7,8 ha
○ davon öffentliche Grünflächen	○ ca. 13,2 ha
Wasserflächen	ca. 4,7 ha
Summe	ca. 57 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden kurz- und mittelfristig keine baulichen Maßnahmen der Stadt ausgelöst. Die festgesetzten Fuß- und Radwege entlang der Oker sowie die Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark werden planungsrechtlich gesichert. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist teilweise Grunderwerb zu tätigen. Die Maßnahmen sind langfristig geplant. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan im Wesentlichen der Regelung der privaten Investitionen im Rahmen seiner städtebaulichen Ziele und seiner daraus abgeleiteten Festsetzungen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Braunschweig können Kosten für Grunderwerb sowie für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der im Plan festgesetzten Fuß- und Radwege sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen entstehen. Die Finanzierung ist zu gegebener Zeit über die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel zu sichern. Eine Kostenschätzung der Ausbaukosten liegt noch nicht vor, da die Ausformung und Gestaltung der Wege, Plätze und Grünflächen sowie ihre zeitliche Realisierung noch nicht feststehen.

Nur für die nach historischem Vorbild geplante Parkanlage im Bereich der Theaterwerkstätten wurden die Herstellungskosten grob ermittelt. Danach belaufen sich die Kosten auf rd. 170.000 Euro. Die Kosten sind nach dem

heutigen Preisniveau ermittelt. Die Kostenschätzung geht von einer vollständig beräumten/entsiegelten Fläche inkl. Verfüllung von ggf. Baugruben aus. Für die Herstellung der öffentlichen Parkflächen im Bereich der Theaterwerkstätten ist eine anteilige Refinanzierung durch Zuordnung als Kompensationsmaßnahme grundsätzlich möglich. Der Anteil der auf diesem Weg ggf. refinanzierbaren Kosten kann z.Zt. noch nicht beziffert werden.

Der Bebauungsplan ändert an einzelnen Stellen durch seine Festsetzungen bisher zulässige Nutzungen und Baufelder, daher sind grundsätzlich die Regelungen nach den §§ 39 ff BauGB zu beachten. Insbesondere ist der § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) relevant. Entschädigungsansprüche können sich aus den Festsetzungen oder aus einer Übernahme von Grundstücken ergeben.

Die fiskalisch größte Auswirkung ist im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Theaterwerksstätten in den Theaterpark zu erwarten. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen der Theaterwerkstätten nur noch sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich kann sich dadurch ein Übernahmeanspruch des Landes durch die Stadt Braunschweig ergeben.

Eine abschließende Angabe darüber, ob, wann und in welcher Höhe unter Beachtung des Bestandsschutzes von den Eigentümern Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, ist ohne detaillierte Einzelfallprüfung nicht möglich. Bei der Prüfung der Erheblichkeit sind den Vermögensnachteilen die Vermögensvorteile aus der Planung gegenzurechnen. Die Kosten die durch mögliche Entschädigungen und insbesondere durch den beschriebenen, möglichen Übernahmeanspruch entstehen, werden nach ersten Schätzungen insgesamt mit ca. 1 Mio. Euro veranschlagt.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne, deren grundsätzliche Festsetzungen stichwortartig aufgeführt sind, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Bemerkungen
IN 8		1976	Die Theaterwerkstätten sind als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die Zufahrt ist über ein Wegerecht gesichert. Festsetzung im IN 235: öffentliche Grün-

			fläche
AW 18		1949	Festsetzungen privater und öffentlicher Grünflächen, Festsetzungen werden weitestgehend übernommen
AW 36		1973	Festsetzung der Bebauung an der Oberstraße als Kerngebiet (MK), Festsetzung im IN 235: Mischgebiet (MI).

Folgende Bebauungspläne, deren grundsätzliche Festsetzungen stichwortartig aufgeführt sind, treten für die Teilbereiche außer Kraft, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen (siehe hierzu auch Pkt. 2.3 der Begründung):

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Bemerkungen zu den außer Kraft tretenden Bereichen
IN 7		1974	Die rückwärtige, an der Oker liegende Bebauung Am Fallersleber Tore wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Festsetzung im IN 235: private Grünfläche
HA 4		1948	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Vorgärten, Festsetzungen werden teilweise übernommen.
AW 95	Bertramstraße-Nordwest	2003	Wohnbebauung (WA) mit II –III Vollgeschossen entlang der Adolfstraße, Sicherung privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, zusätzlich werden teilweise Vorgärten festgesetzt.
AW 2		1958	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzungen werden übernommen
IN 18		1958	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzungen werden übernommen
AW 32		1969	Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Festsetzungen werden übernommen
IN 167		1971	Setzt für den Bereich der Gerloffschen Villa komplett überbaubare Fläche fest. Festsetzung im IN 235: private Grünfläche, überbaubare Fläche auf Villa begrenzt.

AW 33		1958	Setzt entlang der Hennebergstraße Wohnbebauung mit überwiegend III Vollgeschossen fest. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, zusätzlich werden Vorgärten festgesetzt.
AW 94	Leisewitzstraße-Nord	2001	Setzt entlang der Campestraße Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen fest, Sicherung privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Festsetzungen werden weitestgehend übernommen.
WI 10	Jugendherberge	1980	Sichert die Flächen zwischen der Peter-Joseph-Krahe-Straße und der Hennebergstraße als öffentliche Grünflächen. Festsetzungen werden übernommen, zusätzlich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gelten die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindlichen Bereiche des IN 1 von 1939 und der Wallringsatzung von 1951 nicht mehr.

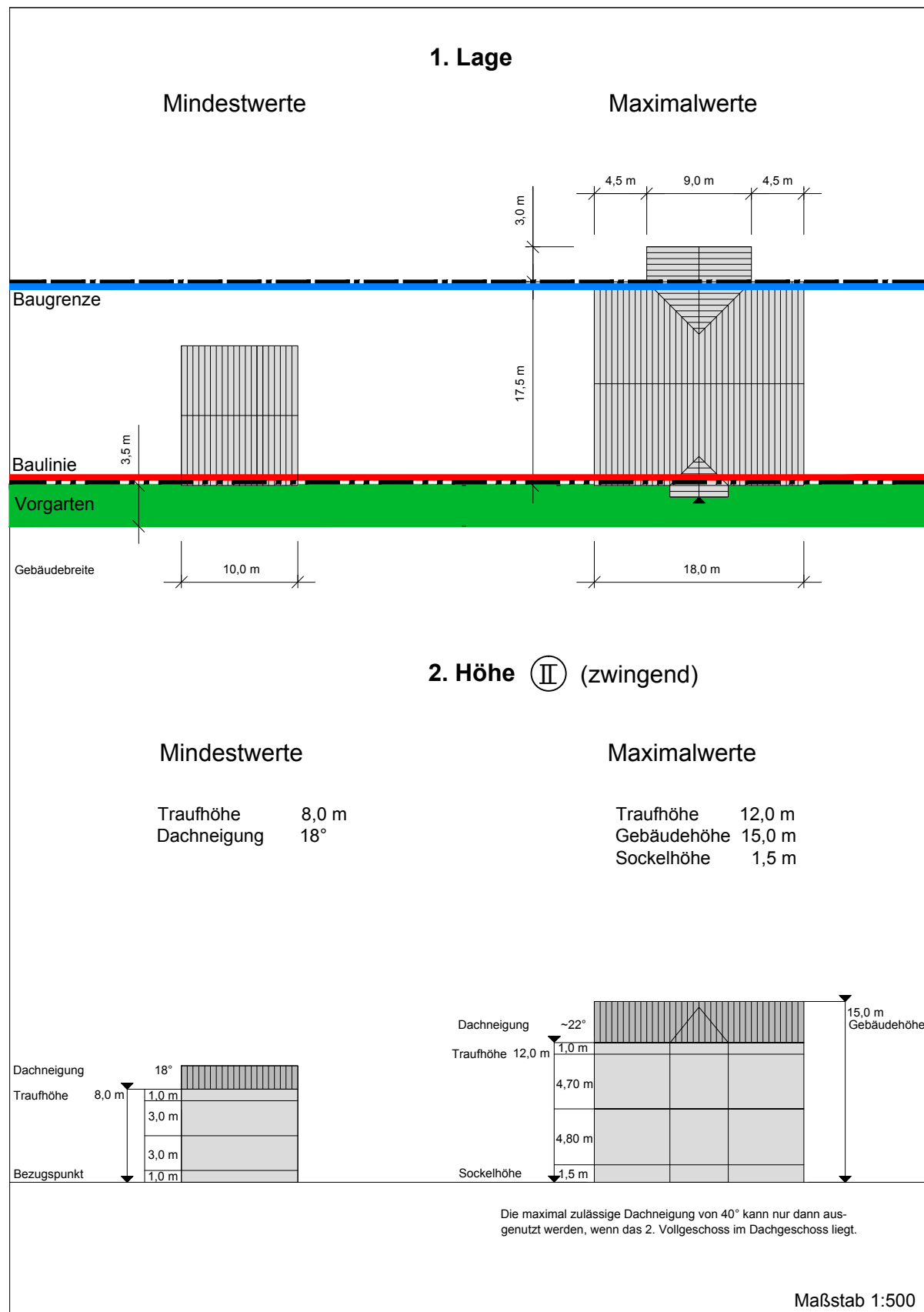
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring - Ost

IN 235

Maß der baulichen Nutzung - Anlage zur Begründung

Villenbebauung entlang der ehemaligen Promenaden (WA 1 Gebiete, MI 2)



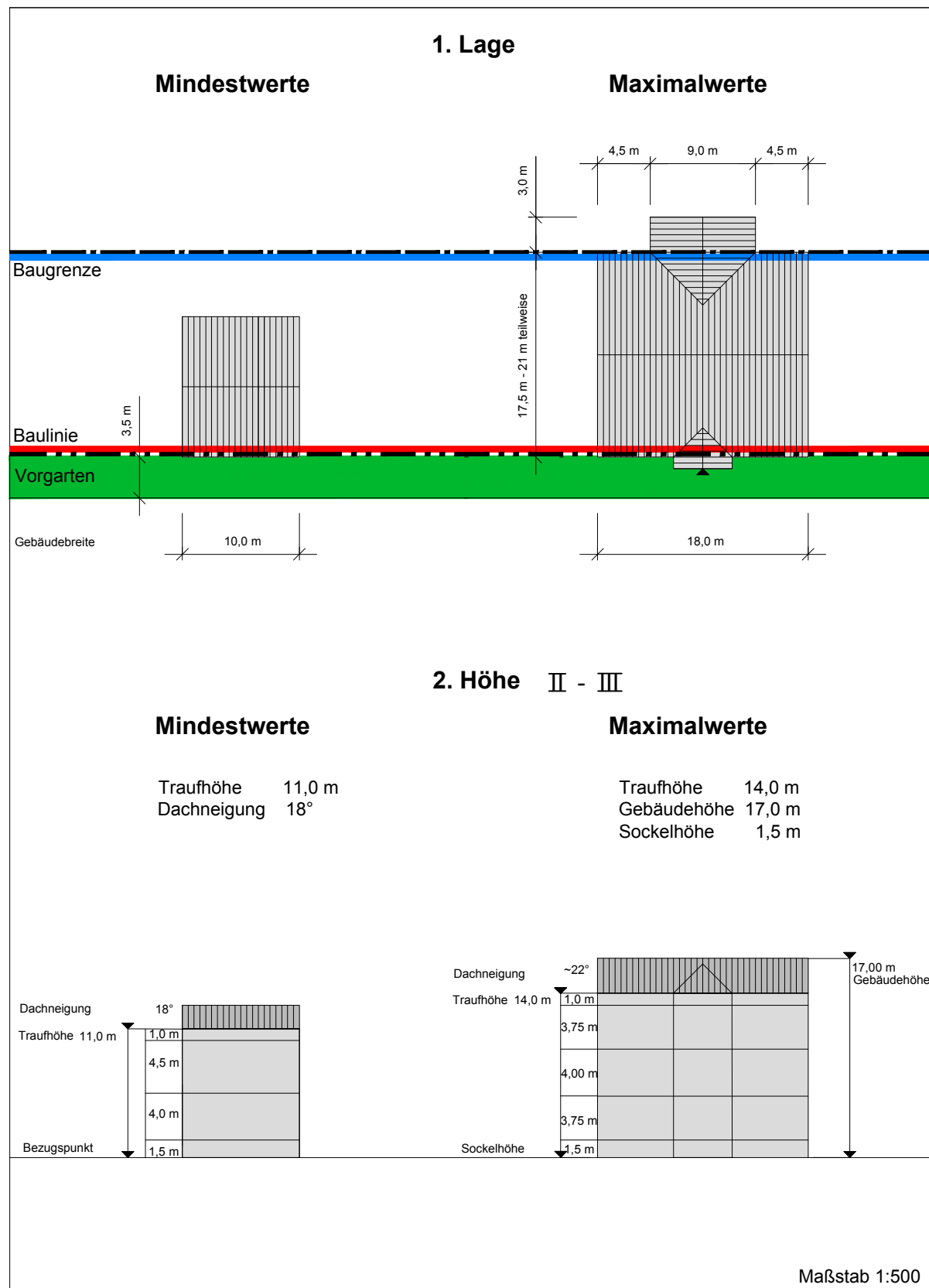
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring - Ost

IN 235

Maß der baulichen Nutzung - Anlage zur Begründung

Gründerzeitlich geprägte, villenartige Bebauung überwiegend außerhalb der Okerumflut
(WA 2 Gebiete, MI 1 Gebiete)



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring-Ost

IN 235

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. Mai 2015 bis 12. Juni 2015

Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 09.04.2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Die Bürgerschaft Magniviertel e.V. hält nach wie vor eine fußläufige Anbindung des Magniviertels zum Löwenwall auf Höhe der Grundschule Klint für äußerst sinnvoll. Die Gründe, die 2005 zur Widmung des Weges geführt haben, gelten unverändert fort. Insbesondere für ältere Menschen und für Familien mit Kindern würde der Zugang zum Löwenwall - der einzigen Grün- und Erholungsfläche des Magniviertels - deutlich erleichtert.</i></p> <p><i>Die Schulleitung der Grundschule Klint hatte sich nach unserer Information vor Jahren gegen die Wegeführung ausgesprochen, weil die Elternschaft die Sorge hatte, dass sich die seinerzeit auf dem Löwenwall befindliche Drogenszene bis zur Schule hätte ausbreiten können. Man wollte keinerlei Risiken für die Schulkinder eingehen. Diese Drogenszene gibt es dort seit Jahren nicht mehr, wie uns der Pressesprecher der Polizei auf Nachfrage ausdrücklich bestätigt hat.</i></p> <p><i>Damit ist der eigentliche Grund zur Ablehnung der Wegeführung entfallen. Was das Bürgerforum „Wallring“ zur Ablehnung bewegen haben könnte, entzieht sich unserer Kenntnis. Ein besonders bürgerfreundliches Motiv ist allerdings nicht erkennbar.</i></p> <p><i>Nach alledem beantragen wir, den Weg nicht zu entwidmen und bitten darum, in den nächsten städtischen Haushalt die entsprechenden Mittel zur Realisierung des Weges einzustellen.</i></p>	<p>Der Verwaltungsausschuss ist in seiner Sitzung am 28. April 2015 bei seiner Entscheidung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans IN 235 den Vorschlägen des Stadtbezirksrates Innenstadt und des Planungs- und Umweltausschusses gefolgt. Danach sollen die in Verbindung mit dem geplanten Fußweg zwischen Klint und Löwenwall stehenden Flächen im Geltungsbereich verbleiben und die Wegeplanung weiterverfolgt werden.</p> <p>Unabhängig von den noch zu fassenden Beschlüssen zur Umsetzung des Weges wird der Fußweg im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die finanziellen Mittel aus dem damaligen Sanierungsgebiet Innenstadt stehen nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund dessen sind für die Umsetzung des Weges erneute Beschlüsse auf Grundlage einer neuen Kosten-schätzung notwendig. Die Kosten sind neu zu ermitteln und dürften voraussichtlich wegen der örtlichen Gegebenheiten deutlich höher liegen als die im Jahr 2005 geschätzten 49.000 Euro.</p>
	<p>Den Anregungen wurde bereits zur Planfassung der öffentlichen Auslegung gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 03.04.2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Mit Datum vom 23.12.2010 haben die Stadt Braunschweig und das Bürgerforum Wallring (...) eine Vereinbarung geschlossen. Ziel dieser Vereinbarung ist die Umsetzung des IN 1 und der Wallringsatzung in Bebauungspläne. (...) Die Verwaltung beabsichtigt im Widerspruch zu dem formulierten Ziel der gemeinsamen Vereinbarung, die Art der baulichen Nutzung aus der Regelung gemäß § 4 der Wallringsatzung von 1951 nicht zu folgen und künftig Schank- und Speisewirtschaften zu genehmigen. Dies steht im Widerspruch zu dem von der Stadt Braunschweig und dem Bürgerforum vereinbarten Zielen.</i></p>	<p>Die genannte Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit dem Bürgerforum und erwähnt die Planungsziele, wie sie auch von den politischen Gremien beschlossen worden sind. Es ist zwar richtig, dass bei der Erarbeitung des neuen Planungsrechts das gültige Planungsrecht (IN 1 und Wallringsatzung) zu berücksichtigen ist, eine 1 : 1 Übertragung des alten Rechts in das neue Recht war allerdings nie das Ziel. Das als überaltert einzustufende Planungsrecht war vielmehr ein Auslöser für die neue Planung. So heißt es in der Vereinbarung auch „Entwicklung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus den Regelungen des IN 1 und der Wallringsatzung“ – nicht Übernahme oder wie vom Einwender erwähnt „Umsetzung“.</p> <p>Unter den Vorbemerkungen dieser Vereinbarung heißt es im vollständigen Wortlaut:</p> <p>„Die Arbeitsgruppe wird dabei von den folgenden Zielen geleitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Entwicklung eines übergreifenden Planungskonzeptes aufbauend auf dem Beschluss des VA vom 4. Mai 2010 für den gesamten Wallring.</u> • Erhaltung des Wallrings in seiner historischen Substanz unter Wahrung des Promenadencharakters, der Parks, Gärten und Plätze. • <u>Entwicklung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus den Regelungen des Bebauungsplanes IN 1 (1939), der Ortssatzung (Wallringsatzung) von 1951 und dem baulichen Bestand.</u> • Am Okerumflutgraben orientierte Festbeschreibung des Geltungsbereiches der neuen Bebauungsplanung, u. a. die Einbeziehung ganzer Straßenzüge. • Entwicklung einer Gestaltungssatzung für den gesamten Wallring. • Mitarbeit bei der Erarbeitung von Vorlagen für die Pläne IN 215, IN 234, IN 235, IN 236 als rechtsverbindliche Nachfolgepläne des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 1 aus 1939 und der Ortssatzung vom April 1951 (Wallringsatzung).“ <p>Bei den Aufstellungsbeschlüssen zu den Wallring - Bebauungsplänen hat der Verwaltungsausschuss am 04. Mai 2010 dem Gesamtkonzept und den darin formulierten Planungszielen zur Entwicklung des Wallrings zugestimmt. Dieser Beschluss ist Grundlage</p>

<p><i>Im Beschlussvorschlag (...) wird darauf hingewiesen, dass bis auf einen Punkt zu allen Fragen Übereinstimmung erzielt werden konnte. Aus Sicht des Bürgerforums gibt es in einem zweiten Punkt nur eine teilweise Übereinstimmung. Es betrifft die Eckhäuser an Promenaden, die von Radialen gekreuzt werden wie z.B. die Adolfstraße durch die Kurt-Schumacher-Straße. Die Verwaltung stuft diese als Mischgebiet ein. (...) Die Einstufung widerspricht der Wallringsatzung. (...) Das Wohnhaus Adolfstraße 45 steht unter Denkmalschutz. (...) Gleiches gilt für das Wohnhaus Adolfstraße 31. (...) Die Villa Westermann, Löwenwall 6 (...) steht mit der östlichen Gebäudeseite als letztes Gebäude am dort endenden Löwenwall. (...) Die Villa Westermann ist wie der Löwenwall als WA 1 einzustufen.</i></p> <p><i>(...) Das Bürgerforum hat immer wieder darauf hingewiesen, dass Art und Maß der baulichen Nutzung sich aus § 4 der Ortssatzung (Wallringsatzung) von 1951 ergeben.</i></p> <p><i>§ 4 der Wallringsatzung lautet:</i></p>	<p>für die Zusammenarbeit, wie auch oben aufgeführt. Im Gesamtkonzept, das auf einer umfangreichen Bestandsanalyse beruht, wurde festgelegt, dass sich das Nutzungsspektrum in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut öffnen soll. Für den Inhalt der darauf aufbauenden Planung sind einzig die politischen Beschlüsse bindend, nicht einzelne, im falschen Wortlaut aus der Vereinbarung mit dem Bürgerforum herausgezogene Ziele der Arbeitsgruppe.</p> <p>Entlang der großen Magistralen, den Haupt- und Ausfahrtstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Ob die Gebäude unter Denkmalschutz stehen und wie sie gestaltet sind, spielt bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung keine Rolle. Die Festsetzung entspricht ebenfalls dem im „Gesamtkonzept Wallring“ formulierten Planungsziel, wonach sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie vor allem Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen. Die Festsetzung von Mischgebieten ist daher in diesen Bereichen folgerichtig</p> <p>Die erwähnte Villa Westermann am Löwenwall 6 entspricht mit ihrer Büro- und Geschäftsnutzung diesem Planungsziel. Die Einbeziehung der Villa in das WA 1-Gebiet würde die derzeitige Nutzung künftig unmöglich machen.</p> <p>Der Gesetzgeber gibt vor, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzenden Wohnnutzungen in den Wallstraßen berücksichtigend werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Mischgebieten im Bebauungsplan weiter eingeschränkt. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen sind generell ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Mischgebieten ausgeschlossen, um die mit diesen Anlagen verbundenen Störungen gegenüber den Wohnnutzungen zu vermeiden.</p> <p>Auf den ersten Absatz der Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Es war von Beginn an nicht die planerische</p>
---	--

<p><i>„Gewerbliche Anlagen aller Art, einschließlich der Ein- und Ausfahrten solcher Anlagen, Ladengeschäfte und Schaufenster sind sowohl in der straßenseitigen Bebauung wie in Nebengebäuden unzulässig. Als Gewerbe gelten nicht Büros, Kliniken und ähnliche Nutzungen, die den Wohncharakter der Straßen weder durch ihren Betrieb noch durch ihre äußeren Gestaltungsansprüche zu stören geeignet sind. Bei Eckgrundstücken gelten die Beschränkungen für beide Straßen.“</i></p>	<p>Absicht, die Wallringsatzung regelungsideologisch in neues Planungsrecht zu überführen. Vielmehr war die behutsame Weiterentwicklung unter Beachtung aktueller planerischer Entwicklungen regelmäßiges Ziel. Zudem erkennt der Einwender, dass 1951 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) noch nicht galt. Bereits aus diesem Grund lässt sich die Wallringsatzung nicht 1:1 in neues Planungsrecht übertragen.</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig und tragen nicht zuletzt zu deren Qualität bei. Ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen kann im Bereich außerhalb der Okerumflut städtebaulich nicht ausreichend begründet werden, so dass in den Bereichen außerhalb der Okerumflut derartige Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden sollen. In den vergleichbaren Straßenzügen Rosental, Abt-Jerusalem-Straße und Gaußstraße sind Schank- und Speisewirtschaften bereits jetzt ausnahmsweise zulässig. Sie liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wallring-Nord“, IN 234.</p>
<p><i>Die Verwaltung begründet auf Seite 6 der Vorlage die Abweichung von den Regelungen der Wallringsatzung wie folgt:</i></p> <p><i>„Es ist zwar richtig, dass gemäß der Wallringsatzung auch in den Straßenzügen außerhalb der Okerumflut gewerbliche Anlagen aller Art ausgeschlossen sind. Aber bereits im Gesamtkonzept für den Wallring wurde eine Öffnung des Nutzungsspektrums in den Wohngebieten außerhalb der Okerumflut einvernehmlich festgelegt. In den im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wallring-Nord“, IN 234 gelegenen vergleichbaren Straßenzügen Rosental, Abt-Jerusalem-Straße und Gaußstraße sind ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Es ist städtebaulich nicht begründbar, warum beispielsweise in der Adolfstraße von dieser Regelung abgewichen werden sollte und in der Gaußstraße nicht. Auch ist nicht nachvollziehbar, warum in der Parkstraße heute schon Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind und in den übrigen, östlich an die Okerumflut grenzenden Straßenzügen nicht.“</i></p> <p><i>Dieser Vergleich hinkt!!!</i></p> <p><i>Das Bürgerforum Braunschweiger Wallring</i></p>	<p>Die Begründung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung wird an dieser Stelle nur unvollständig zitiert. Im Vorlagentext hieß es dazu weiter:</p> <p>„...Der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung der ehemaligen Promenaden wird mit dem Ausschluss jeglicher gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen. Die Straßenzüge außerhalb der Okerumflut gehören nicht zum ehemaligen Promenadengürtel, so dass hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von den sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften städtebaulich vertretbar ist. Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie den Nutzungscharakter der Allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigen und sie der Versorgung des Gebietes dienen.“</p> <p>Bei den seit 2010 laufenden Wallring-Planungen wurde und wird immer zwischen dem Bereich innerhalb und außerhalb der Okerumflut unterschieden. Diese Unterscheidung hat auch aus denkmalschutzfachlicher Sicht seine volle Berechtigung. Hingegen wird der Promenadenbegriff in der Stellungnahme des Einwenders den unterschied-</p>

nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Parkstraße

Die Parkstraße wurde zwischen 1860 und 1870 angelegt. Die Parkstraße wurde nicht als Promenade ausgebildet. (...) Die Zulässigkeit eines Kaffees in der Parkstraße kann somit nicht als Begründung für eine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in der Adolfstraße, Bismarckstraße und Moltkestraße herangezogen werden.

2. Rosental

(...) Die Straße Rosental wurde auch ursprünglich nicht als Promenadenstraße ausgebildet (...) Die Verantwortlichen der Stadt Braunschweig hielten es offensichtlich nach dem 2. Weltkrieg im Jahre 1951 für richtig, die Verbindungsstraße zwischen Petritorwall und Inselwall in die Wallringsatzung aufzunehmen. Die für die Braunschweiger Wallpromenaden typische Bebauung aus der Zeit um 1900 ist nicht vorhanden. (...)

3. Abt-Jerusalem-Str. und Gaußstraße

In dem Erweiterungsplan der Stadt Braunschweig aus dem Jahre 1870 ist die Verlängerung der Fallersleberthor-Promenade über den Okerumflutgraben hinaus dargestellt. Die ursprüngliche Bezeichnung der heutigen Pockelsstraße war Neue Promenade. (...) Laut Ortsplan der Stadt Braunschweig aus dem Jahr 1889 wurden die Abt Jerusalemstraße und die Gaußstraße 1884 fertig gestellt. Die Straßen wurden als Promenaden ausgebildet, (...). Die Verantwortlichen der Stadt Braunschweig hielten es nach dem 2. Weltkrieg im Jahre 1951 für richtig und wichtig, die Straßen in die Wallringsatzung aufzunehmen und dadurch zu schützen. Aus Sicht des Bürgerforums erscheint die ausnahmsweise Genehmigung von Schank- und Speisewirtschaften in der Abt-Jerusalem-Straße überflüssig. Es ist kaum vorstellbar, dass die TU Institutsgebäude in Schank- und Speisewirtschaften umfunktioniert werden. (...)

Der heutige Zustand der Gaußstraße bestätigt, wie wichtig es war, dass die Straßen des Braunschweiger Wallrings durch die Wallringsatzung geschützt und dadurch wieder in den derzeitigen sehenswerten Zustand versetzt wurden. Die im B-Plan IN 234 vorgese-

lichen Straßen falsch zugeordnet.

Unter der Zielsetzung, den nach Schleifung der Befestigungsanlagen entstandenen Wallring strukturell und nutzungsmäßig im historischen Sinne zu stärken, ist der Begriff „Promenade“ zunächst auf den Bereich innerhalb der Okerumflut, der wesentlich von Peter Joseph Krahe gestaltet worden ist, zu beschränken. Der abgebildete historische Plan von 1826 titelt „Braunschweig mit der Promenade und den daran stehenden Gärten“.



Im Wortsinne waren die Wallringstraßen Anfang des 19. Jh. sicher klassische Promenaden, auf denen Spaziergänger flanieren konnten. In Verbindung mit den angelegten Plätzen und den sehr unterschiedlichen Straßenführungen hatten die Promenaden eine hohe Aufenthaltsqualität; von dort konnte man sogar in die freie Landschaft schauen. Die parzellierten Grundstücke, die in private Hände übergingen, waren nach und nach nur extensiv mit Villen bebaut. Insofern kann der Begriff „Promenade“ nur für die v. g. Wallringstraßen innerhalb der Okerumflut verwendet werden und sollte nicht auf die deutlich später entstandenen Straßen außerhalb der Okerumflut ausgedehnt werden. Dafür gibt es weder eine Herleitung aus der Geschichte noch sind die Straßen außerhalb der Okerumflut vom Charakter mit den Wallringstraßen gleich zu setzen. Beidseitige Baumreihen (Alleen) reichen als Merkmal nicht aus. Die Straßen außerhalb der Okerumflut folgen wesentlich den städtebaulichen Prinzipien der Stadterweiterungen des 19. Jh. nach 1870/71. Der Umstand, dass die Straßen in Nähe der Oker-

<p><i>hene ausnahmsweise Genehmigung von Schank-und Speiswirtschaften kann der Gaußstraße nur schaden. (...)</i></p> <p><i>Das Bürgerforum Wallring erlaubt sich den Hinweis, dass in obigen Straßenzügen seit ihrer Errichtung noch nie Schank-und Speiswirtschaften betrieben wurden und dies auch so bleiben soll. (...)</i></p> <p><i>Mit den Festsetzungen des B-Planes „Wallring-Ost“, IN 235 wird für diese Straßen der durch die Wallringsatzung seit 1951 vorgesehene und bewahrte Schutz als Promenadenstraße aufgegeben. (...)</i></p> <p><i>Die Verwaltung will in den Promenaden außerhalb der Okerumflut, also in der Adolfstraße, Bismarckstraße und Moltkestraße künftig (ausnahmsweise)- Schank-und Speiswirtschaften zulassen. Bei einer so weitreichenden Änderung der Nutzung der prächtigsten Straßen des östlichen Wallring durch die Einstufung als Mischgebiet müssen aus Sicht des Bürgerforums die Anwohner in den Entscheidungsprozess mit eingebunden werden!!!</i></p>	<p>umflut wie z. B. Moltkestraße, Adolfstraße straßenräumlich insbesondere durch ihren Alleecharakter qualitativ hoch zu bewerten sind, wird durch die jetzige Planung bewahrt und gestärkt. Sie mit den Wallringstraßen begrifflich gleich zu setzen, verkennt die unterschiedlichen Entstehungszeiten und die stadträumliche Besonderheit des Kraheschen Wallrings.</p> <p>Der Hinweis, dass die heutige Pockelsstraße zunächst „Neue Promenade“ hieß, kann dies nicht in Frage stellen. Es war eine zeitlich begrenzte, singuläre Bezeichnung für diese Straße, nicht aber ein Gestaltungs-oder Nutzungsprinzip auch Straßen außerhalb der Okerumflut. In den historischen Karten z. B. 1890 werden Wallringstraßen deutlich als Promenaden-Straßen bezeichnet, z. B. „Wendenthor-Promenade“ oder „Theater-Promenade“. Erst in Karten ab 1914 finden sich die heutigen Bezeichnungen, wie z. B. Wendentorwall oder Theaterwall.</p> <p>Im Sinne der historischen Entwicklung und Ablesbarkeit von Geschichte ist es daher an dieser Stelle geboten, die Begrifflichkeit „Promenade“ auf die Wallringstraßen innerhalb der Okerumflut zu beschränken.</p> <p>Zur Wallringsatzung von 1951 gibt es keinerlei Begründung für die Wahl der dort aufgeführten Straßenzüge. Der Umstand, dass die Parkstraße nicht Teil der Satzung war, lässt sich eher auf die Existenz des ehemaligen Kaffees „Okerterrassen“ zurückführen, als auf den Umstand, dass es sich nicht um eine „Promenade“ handelt.</p> <p>Im Übrigen steht das Bestreben des Einwenders Öffentlichkeit im Umfeld der „Promenaden“ einzuschränken im Gegensatz zur Begrifflichkeit bzw. zur Typologie einer Promenade. Die Promenade ist schließlich eine Straße, die städtische Öffentlichkeit benötigt und geradezu anziehen soll. Der öffentlich städtische Charakter der Wohnstraßen am Wallring wird nicht zuletzt durch das Vorhandensein zentraler Kulturbauten (HAUM, Staatstheater, Städtisches Museum) unterstrichen. Öffentlichkeit einzuschränken oder auszuschließen und Privatheit herzustellen, wie vom Bürgerforum angestrebt, ist im Bereich des Wallrings der falsche Planungsansatz. Der Braunschweiger Wallring stellt einen hochwertigen öffentlichen Raum dar, der für alle Bürgerinnen und Bürger nutzbar sein sollte.</p>
---	--

	<p>Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften den vom Gesetzgeber vorgegeben Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes einschränkt und nicht, wie vom Einwender beschrieben, daraus ein Mischgebiet macht. Mit der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Wallring-Ost“, IN 235 wurden sowohl die Anwohner als auch alle Bürgerinnen und Bürger angemessen in den Entscheidungsprozess eingebunden.</p>
--	---

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 14.04.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>(...) Grund dieses Schreibens ist, dass in dem Bebauungsplan z.B. Gastronomie erlaubt werden darf.</i></p> <p><i>Auch ich bin der Ansicht wie das Wallringforum, dass es in unmittelbarer Nähe dieses geschützten Wallringes genügend Kneipen und Gaststätten gibt. In der Wallringsatzung von 1951 wurde zu damaliger Zeit schon darauf geachtet, dass in diesen historischen und sehr schönen Wohnstraßen gewerbliche Betriebe tabu sind. (...)</i></p>	<p>Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 2 wird verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus sei erwähnt, dass vor dem Hintergrund der Wallringsatzung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten am Wallring ausgeschlossen werden.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Gleichlautende Stellungnahmen Nr. 4 - 27 vom 17.04.2015, 18.04.2015, 19.04.2015, 20.04.2015, 21.04.2015, 22.04.2015, 23.04.2015, 24.04.2015, 27.04.2015, 01.05.2015, 13.05.2015, 09.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Das vom Bürgerforum Braunschweiger Wallring e.V. vorgetragene Anliegen unterstütze ich uneingeschränkt.</i></p> <p><i>Auch ich bin der Auffassung, dass der neue Bebauungsplan IN 235 nicht von der Festlegung in § 4 der Wallringsatzung von 1951 abweichen darf, wonach gewerbliche Anlagen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften (...) nicht zulässig sein sollen. Die Zulassung solcher Gewerbebetriebe würde den Charakter des für Braunschweigs Identität so wichtigen Wallrings nachhaltig beeinträchtigen.</i></p>	<p>Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 2 + 3 wird verwiesen.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 28 Schreiben vom 10.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>1. <i>Lärmbelastungen durch KfZ-Verkehr insbesondere durch den SPNV (Schienenpersonenverkehr) wurden nicht unter-</i></p>	<p>zu 1. Es wird nicht verkannt, dass die innerstädtische Lage und das Vorhandensein heute</p>

<p><i>sucht. Auch wenn der B-Plan wohl keine neuen Konflikte hervorruft, ist der Normgeber im Hinblick auf die gebotene Verlässlichkeit seiner Rechtsnorm dennoch gehalten dem nachzugehen. Da sich vorliegend ein Konflikt aufdrängt, ist zunächst die Untersuchung der Intensität und Lärmausbreitung sowie die wohl wahrscheinliche Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen geboten.</i></p>	<p>bedeutsamer Straßen die Lärmsituation prägt. Regelmäßig (etwa alle 5 Jahre) wird für das gesamte Stadtgebiet eine Verkehrsmengenerhebung mit einem 10-Jahresprognosehorizont vorgenommen und die daraus resultierende Lärmbelastung berechnet und für städtische Planungen herangezogen. Des Weiteren wurde 2011 im Rahmen einer Untersuchung des Gesamtkonzepts für den Wallring die Verkehrslärmbelastung in der Bestandssituation bewertet. Allerdings ist nach neuem Planungsrecht keine veränderte Geräuschsituation zu erwarten. Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden nicht verändert und durch die getroffenen Nutzungsfestsetzungen ist nicht erkennbar, dass erhebliche Neuverkehre entstehen.</p> <p>Wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass sich gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) daraus kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der umliegenden Wohnnutzungen ableiten lässt.</p>
<p>2. <i>Das Planungsziel 3 – der Erhalt der villenartigen Bebauung sowie Neubauten und bauliche Ergänzungen, die sich in die Eigenart dieser Struktur einzufügen haben – verlangt geradezu nach Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die sinnvollerweise in den B-Plan zu integrieren ist. Mit diesem Instrument kann dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart und der substantiierten Integration von Neubauten individuell und angemessen, geplant Rechnung getragen werden. Eine Analyse der baulichen Typologie und die daraus entwickelten gestalterischen Grundsätze, die die typologischen Merkmale ggf. gebäudebezogen und baustilgerecht herleiten, sollten in einem Handbuch als konkrete Erhaltungsziele formuliert werden als Grundlage für Genehmigungsvorbehalte nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Denkmalschutz - soweit vorhanden – kann das nicht leisten.</i></p>	<p>zu 2.</p> <p>Einheitliches Merkmal des Wallrings ist eine überwiegend offene, straßenbegleitende und zum großen Teil villenartige Bebauung mit einem hohen Grünanteil insbesondere entlang der Umflutgräben. Diese Qualitäten werden über den städtebaulichen Teil der Wallring - Bebauungspläne, gemäß § 1 a und § 9 BauGB gesichert.</p> <p>Die hier geforderte Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes macht nur dann Sinn, wenn es sich um ein Gebiet handelt, das sich in einem weitestgehend einheitlichen Stil präsentiert. Beim Wallring aber handelt es sich um keinen baulich einheitlichen Bereich. Der Wallring kann in drei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden: die villenartige zum Teil noch klassizistisch geprägte Bebauung innerhalb der Okerumflut, die gründerzeitlich geprägte Bebauung außerhalb der Okerumflut und die eingestreuten großen Solitärbauten. Hinzu kommt, dass die Wallring - Abschnitte unterschiedlich stark mit Gebäuden der Nachkriegszeit sowie Neubauten durchsetzt sind.</p> <p>Insofern sind die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zu den jeweiligen Wallring- Bebau-</p>

<p>3. <i>Die örtlichen Bauvorschriften sind zu allgemein gehalten und greifen in gleichmacherischer Weise viel zu kurz. Sie können dadurch mehr Schaden anrichten, als das Kulturgut vor Entfremdung zu bewahren. Allein die Dachlandschaft ist viel zu vielfältig, als dass man sie in diese wenigen Regelungen packen könnte. So sind Steildächer als auch Flachdächer im plangebiet durchaus typisch – der grundsätzliche Ausschluss demnach nicht nachvollziehbar. Da erschöpfende Regelungen den machbaren Rahmen örtlicher Bauvorschriften sprengen dürfen, ohne mit diesem starren Instrument den vielfältigen typologischen Merkmalen hinreichend genügen zu können, sei auch hier nochmals auf die Ausführungen unter drittens verweisen.</i> (? hier muss es vermutlich zweitens heißen)</p>	<p>ungsplänen das geeignete Mittel, um das historische Erscheinungsbild zu sichern. Die ÖBV ist im Gegensatz zur Erhaltungssatzung ein aktives Element, das den schutzwürdigen städtebaulichen Bereich schützt und gleichzeitig auch vorgreifenden gestalterischen Einfluss auf die Entwicklung von Neubauten nimmt. In Kombination mit dem Denkmalschutz kann die ÖBV dazu beitragen, dass sich Neubauten oder Umbauten in das vorhandene Bild der historischen Bebauung einfügen.</p> <p>Die Erarbeitung eines Handbuchs für Bauwillige als Grundlage der baulichen Gestaltung ist ebenfalls nicht zielführend. Ein solches Handbuch hätte lediglich empfehlenden Charakter und keine verbindliche Wirkung. Die vom Einwender geäußerte Auffassung, dass die Erhaltungssatzung über den Denkmalschutz hinaus die Bausubstanz sichert ist nicht realistisch, da die Erhaltungssatzung nicht der Sache nach Denkmalschutz betreiben darf. Die Erhaltungssatzung ist allein auf die Verfolgung städtebaulicher Ziele beschränkt.</p> <p>zu 3. Die ÖBV greift nicht zu kurz, sie ist vielmehr flexibel in Bezug auf die verschiedenen Baustile anwendbar. So lässt sie sich sowohl auf klassizistisch als auch auf gründerzeitlich geprägte Bebauung anwenden. Es werden keine Vorschriften gemacht, wie beispielsweise Fassadengliederungen auszuführen sind; es wird lediglich festgesetzt, dass die Fassade zu gliedern ist. Ziel der ÖBV ist es nicht, sich am Bestand eines jeden Gebäudes zu orientieren, sondern es soll ein möglichst einheitliches, an historischen und für den Wallring stilbildenden Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild gesichert werden.</p> <p>Die Vorschriften zur Dachgestaltung folgen in Form und Materialität den historischen Vorbildern. Flachdächer, also Dächer mit einer Dachneigung weniger als den festgesetzten 18°, sind im Bereich der historischen Vorbilder nicht zu finden. Die klassizistisch geprägten Gebäude erzielen nur manchmal aufgrund der Traufausbildung eine ähnliche Wirkung wie ein Flachdach. Für Ergänzungen im Bereich von Steildächern (insbesondere im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung existieren teilweise Dachneigungen von mehr als den festgesetzten 40°) sind in begründeten Fällen Ausnahmen nach § 66 NBauO möglich. Mit der Festsetzung von</p>
--	--

	<p>symmetrischen Dächern werden keine konkreten Dachformen vorgegeben, so dass auch hier ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum besteht.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, wenn einzelne Bauherren auch Baugestaltungen vollziehen wollen, die nicht den getroffenen Festsetzungen entsprechen. Durch die Festsetzungen sind aber der Erhalt und die behutsame Fortentwicklung der das Bild des Wallrings bestimmenden, historischen Bebauung gesichert. In diesem stadtgeschichtlich wichtigen Bereich wird dieses Ziel für wichtiger erachtet als die Öffnung gegenüber jedweddem Gestaltungswunsch der Bauherren.</p>
<p>4. <i>Die Gerloffsche Villa sollte als prägender Bestandteil des Ensembles im Geltungsbereich des B-Planes verbleiben.</i></p>	<p>zu 4. Das Grundstück der Gerloffschen Villa verbleibt im Geltungsbereich. Lediglich ein Teil des ursprünglich zum Garten der Gerloffschen Villa gehörenden Grundstücks, auf dem Garagen für das Gebäude Klint 4 geplant sind, wurde aus dem Geltungsbereich genommen.</p>
<p>5. <i>Die Bemaßung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Grünflächen ist lückenhaft und somit unbestimmt (Siehe z.B. Adolfstraße 62 – 64)</i></p>	<p>zu 5. Bebauungspläne enthalten üblicherweise keine durchgängigen Vermaßen, da es sich bei den Maßen um städtebaulich relevante Werte handelt. Sie lassen sich i.d.R. aus benachbarten Festsetzungen oder aus der Örtlichkeit ableiten.</p> <p>Im genannten Fall ist die Tiefe der überbaubaren Fläche mit 17,50 m angegeben und die Tiefe der nicht überbaubaren Fläche ist mit 10,00 m angegeben. Die Festsetzung der rückwärtigen privaten Grünfläche orientiert sich an vorhandenen Böschungskanten und der Uferlinie der Okerumflut. Die Festsetzung der Vorgartentiefe orientiert sich in dem Fall an den vorhandenen Baufluchten. Damit sind die Festsetzungen hinreichend genau bestimmt.</p>
<p>6. <i>Die Festsetzung der Mischgebiete als Gebietstyp nach BauNVO erscheint ungeeignet. 50 % Gewerbe im geplanten MI in wohngeprägten Teilen z.B. in der Leonhardstraße widerspricht dem Planungsziel zur Sicherung der Wohnnutzung. Dies könnte die Nutzungsstruktur nachhaltig verändern. Angebracht wäre hier außerhalb der BauNVO einen eigenen Gebietstyp mit hohem Wohnanteil gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zu definieren.</i></p>	<p>zu 6. Entlang der großen Magistralen, den Haupt- ein- und -ausfahrtsstraßen, werden aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>Im Gesamtkonzept für den Wallring wurde einvernehmlich festgelegt, dass sich entlang der den Wallring kreuzenden Straßen das Nutzungsspektrum öffnen soll und neben dem Wohnen nicht störende gewerbliche</p>

	<p>Nutzungen, vor allem aber Büro- und Geschäftshäuser zulässig sein sollen. Die Festsetzung von Mischgebieten ist daher in diesen Bereichen folgerichtig, auch wenn teilweise im Bestand das Wohnen deutlich überwiegt. Es besteht hier eine klare Abgrenzung zu den tangentialen Zwischenräumen, die verstärkt dem Wohnen dienen sollen und i.d.R. als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Auch entsprechen die örtlichen Verhältnisse in der angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Umgebung entlang der Radialen ebenfalls der festgesetzten Mischgebietenutzung. Veränderte Rahmenbedingungen gegenüber den bereits rechtskräftigen Wallring - Plänen sind im Bereich des IN 235 nicht erkennbar, so dass an der MI-Festsetzung, die letztlich durch die örtliche Situation und den Planungswillen bestimmt wird, festgehalten wird. Das gängige Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe kann im Einzelfall auch zugunsten des Wohnens aufgeweitet werden.</p> <p>Im Übrigen ist § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nicht dazu bestimmt, dass die Gemeinde neue, von den Regelungen der BauNVO abweichende Gebietstypen definiert.</p>
<p>7. Die festgesetzte Grundfläche von 342 m² im WA 2 überschreitet drastisch die gem. § 17 Abs.1 BauNVO zulässige GRZ - Obergrenze (z.B. Grundstück Adolfstraße 63), zumal bei einer Grundstücksgröße von rd. 390 m² die private Grünfläche – ca. 1/3 der Grundstücksfläche in Anspruch nehmend – (tatsächliche Größe aufgrund im B- Plan fehlender Maße unbestimmt), bei der anrechenbaren Grundstücksfläche zur Nutzungsmaß-Ermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Besondere städtebauliche Gründe für die wesentliche Überschreitung sind nicht aufgeführt und nicht erkennbar. Es bedarf einer individuell grundstücksbezogenen Festsetzung der Grundflächen.</p>	<p>zu 7.</p> <p>Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Summe der baulichen Anlagen je Grundstück. Die Werte werden weitestgehend einheitlich festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel, wonach unabhängig von den Grundstücksgrößen möglichst einheitliche, am historischen Gebäudebestand orientierte Gebäudekubaturen errichtet werden sollen. Insbesondere die ehemaligen Promenaden sollen damit in ihrer städtebaulichen Wirkung gestärkt werden. Die Festsetzung einzelner grundstücksbezogener Festsetzungen der Grundflächen würde diesem Planungsziel nicht entsprechen.</p> <p>Die im überwiegenden Teil des Planungsgebietes festgesetzte maximale Grundfläche von 342 m² resultiert aus den festgesetzten, maximalen Gebäudetiefen von 17,50 m, den festgesetzten, maximalen Gebäudebreiten von 18 m sowie den textlich festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Gebäudevorsprünge. Teilweise werden, wie vom Einwender genannt, damit die vom Gesetzgeber für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Dies ist gem. § 17</p>

<p>8. <i>Die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen innerhalb der ausschließenden Grenzabstände (z.B. Adolfstraße 64) steht im Widerspruch zum Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz. Besondere städtebauliche Gründe sind auch hierfür nicht ausgeführt und nicht erkennbar.</i></p>	<p>Abs. 2 BauNVO zulässig und ist dem eingangs erwähnten städtebaulichen Ziel geschuldet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Das Planungsgebiet ist durch große zusammenhängende Grünflächen gegliedert, die eine wichtige Funktion als wohnungsfreier Freiraum erfüllen und damit zu einem hohen Wohnwert beitragen. Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von baulichen Anlagen und die in dem Zusammenhang vorgenommenen Festsetzungen privater Grünflächen vermeiden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die im § 17 Abs.2 BauNVO für die Überschreitung der Obergrenzen genannten Voraussetzungen liegen damit vor.</p> <p>Darüber hinaus ist es rechtlich unbedenklich, wenn das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht erreicht wird. Maßgeblich ist, dass die Festsetzungen insgesamt nachvollziehbar sind. Dies wurde auch so in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p> <p>zu 8. Der den Wallring prägende Großgrünbestand soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Besonderer städtebaulicher Gründe bedarf es hierfür nicht. Dieses bereits im Gesamtkonzept sowie in allen Bebauungsplänen zum Wallring erwähnte Planungsziel war Anlass zu einer sehr aufwändigen Einmessung der erhaltenswerten Bäume. Die Festsetzungen wurden auf der Grundlage dieser Bewertung und Einmessung getroffen. Die Kriterien hierfür können unter Punkt 5.11.2 der Begründung nachgelesen werden. Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, werden also auf der Grundlage von Bundesrecht getroffen. Die landesrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes stellen privatrechtliche Vorschriften dar und bestehen neben den öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die zivilrechtlichen nachbarrechtlichen Ansprüche können nur dann durchgesetzt werden, wenn nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Bei der Entscheidung, die betr. Bäume zu erhalten, wurden die nachbarrechtlichen Belange gewürdigt, der Erhalt der Bäume aber als für die Nachbarn hinnehmbar angesehen.</p>
--	--

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 29 Schreiben vom 09.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>In vorstehender Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen des Bürgerforums Wallring e. V., (...) vertreten. Für unseren Mandanten haben wir (...) wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Unter dem 23.12.2010 haben die Stadt Braunschweig und das Bürgerforum (...) eine Vereinbarung mit dem Ziel getroffen, die bislang für die Bereiche des Braunschweiger Wallrings geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes IN 1 und der Wallringsatzung von 1951 in neu aufzustellende Bebauungspläne umzusetzen. (...)</i></p> <p><i>Im März 2015 wurde der Beschlussvorschlag für den Bebauungsplan (...) veröffentlicht und im Anschluss den Stadtbezirksräten 120 und 132 vorgelegt. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte zwar zu den planerischen Fragen überwiegende Übereinstimmung erzielt werden, abweichende Auffassungen bestanden und bestehen jedoch auch weiterhin in Bezug auf die Eckhäuser an Promenaden, die von Radialen gekreuzt werden sowie in Bezug auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der außerhalb der Okerumflut gelegenen Wohngebiete (...).</i></p> <p><i>Zur völligen Überraschung musste das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. mit Verwunderung nunmehr auch feststellen, dass ohne dessen Einbindung und entgegen den ausdrücklich getroffenen Absprachen der im März 2015 veröffentlichte Beschlussvorschlag abgeändert, eine bislang nicht vorhandene Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall aufgenommen und zur Abstimmung des Verwaltungsausschusses gestellt wurde.</i></p> <p><i>Die gegen die vorstehenden Planungsvorhaben erhobenen Einwände verfolgt das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e.V. hiermit weiter.</i></p>	<p>Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 2 + 3 wird verwiesen.</p> <p>In der Vorlage zur öffentlichen Auslegung wurde der Dissens mit dem Bürgerforum transparent dargestellt. Die zuständigen politischen Gremien haben auch in Kenntnis dieser unterschiedlichen Auffassungen für den Bebauungsplan- Entwurf gestimmt.</p> <p>Die Wallring- Planungen wurden intensiv mit dem Bürgerforum Wallring abgestimmt. Das Bürgerforum hatte damit starken Einfluss auf die Planungsinhalte und wurde weit über die sonst üblichen und vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungen einbezogen. Allerdings - und auch das ist in der Vereinbarung geregelt - ist die Arbeitsgruppe kein Entscheidungsgremium. Die Entscheidungen über bestimmte Regelungsinhalte obliegen allein den politischen Gremien. Gemäß der mit dem Bürgerforum abgeschlossenen Vereinbarung von 2010 endet die Arbeit der Arbeitsgruppe mit der Offenlage des jeweiligen Bebauungsplanes.</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss hatte sich in seiner Sitzung vom 22. April 2015 dem Änderungsantrag des Stadtbezirksrates Innenstadt vom 21. April 2015 angeschlossen, wonach die geplante Wegeverbindung zwischen dem Klint und dem Löwenwall weiter verfolgt werden soll. Daraufhin hat die Verwaltung dem Verwaltungsausschuss (VA) in einer Ergänzungsvorlage empfohlen, der geänderten Planung zuzustimmen. Die Änderungen wurden kenntlich gemacht. Der VA hat der geänderten Planung in seiner Sitzung am 28. April 2015 einstimmig zugestimmt. Der Fußweg wird somit im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert. Die geplante Fußwegeverbindung entspricht den seinerzeitigen Sanierungszielen und ist geeignet, die Zugänglichkeit des Löwenwalls für die Wohnbereiche des Magniviertels zu verbessern.</p> <p>Für die Umsetzung des Weges sind erneute Beschlüsse auf Grundlage einer neuen Kos-</p>

<p>1. <i>Eckhäuser an Promenaden, die von Radialen gekreuzt werden, (...) stuft die Verwaltung als Mischgebiet ein. (...) Dass die Kurt-Schumacher-Straße in diesem Bereich völlig unorganisch, viel zu breit und städtebaulich unsensibel die Adolfstraße durchschneidet darf nicht darüber hinweg täuschen, dass es sich bei der Adolfstraße (...) um eine als Promenade konzipierte Straße handelt, die auch in Zukunft als solche beizubehalten ist. Die Ausbildung als Mischgebiet würde diese Zielsetzung unterlaufen und die überdimensionierte Durchtrennung der Promenade durch die Kurt-Schumacher-Straße in unnötiger Weise nur noch verstärken. (...)</i></p> <p>2. <i>Zulässigkeit von Schank-und Speisewirtschaften im Bereich der außerhalb der Okerumflut gelegenen Wohngebiete</i></p> <p><i>Das Bürgerforum hat immer wieder darauf hingewiesen, dass nach der Wallringsatzung Gaststättenbetriebe seit jeher im gesamten Bereich des Wallrings nicht genehmigungsfähig sind. Gehobenes Wohnen und der Betrieb von ausnahmsweise von der Verwaltung genehmigten Schank-und Speisewirtschaften sind unverträglich. Hierüber besteht Einigkeit für die Promenadenstraßen innerhalb der Okerumflut. Es ist jedoch in keiner Weise nachvollziehbar und widersprüchlich, dass dieser mit der Wallringsatzung seit jeher anerkannte Grundsatz nicht mehr für die Promenadenstraßen außerhalb der Okerumflut Gültigkeit haben soll. (...) Auch andere Straßen, wie Rosental, Abt-Jerusalem-Straße oder Gaußstraße können wegen ihrer völlig anderen Funktion und Nutzung nicht ernstlich in einen Vergleich gezogen werden, denn sie wurden zwar ursprünglich teilweise als Promenaden ausgebildet und nach dem Krieg der Wallringsatzung unterstellt, dennoch ist deren Nutzung seitdem nachhaltig von der Entwicklung der TU Braunschweig</i></p>	<p>tenschätzung notwendig.</p> <p>Ergänzende Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 2:</p> <p>ergänzend zu 1. Die städtebaulich-räumliche Fassung eines Straßenraumes ist weitestgehend unabhängig von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu betrachten. Die Zulassung von beispielsweise Büro- und Geschäftshäusern führt nicht zu einer Barrierewirkung der Kurt-Schumacher-Straße, zumal in einem Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind. Die bestehende Barrierewirkung soll vielmehr durch eine engere Fassung der öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten öffentlicher Grünflächen minimiert werden.</p> <p>ergänzend zu 2. In der Straße Rosental wird fast ausschließlich gewohnt. Von einer Prägung durch die TU kann nur in der Abt-Jerusalem-Straße und der Gaußstraße die Rede sein, aber auch hier überwiegt die Wohnnutzung. Die Nachbarschaft zu Einrichtungen der TU kann daher kein Grund sein, diese Straßenzüge im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung völlig anders zu bewerten. Die Moltke-, Bismarck- und Adolfstraße sind charakteristischer Weise mit Büro-und Praxisnutzungen stark durchmischt und dienen ebenfalls nicht ausschließlich dem Wohnen.</p> <p>Da in den Straßenzügen außerhalb der Okerumflut Schank-und Speisewirtschaften nur zulässig sein sollen, wenn sie den Nutzungscharakter der Allgemeinen Wohngebiete nicht beeinträchtigen und sie der Versorgung des Gebietes dienen, können die befürchteten Nutzungskonflikte und damit einhergehende Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit derartiger Nutzungen in den Bereichen außerhalb der Okerumflut ist keine Abkehr von den Planungszielen. Sie entspricht vielmehr den im Gesamtkonzept für den Wallring formulierten Planungszielen und stellt eine Gleichbehandlung aller Wallring-Abschnitte mit ähnlichen Rahmenbedingungen dar.</p>
--	---

<p><i>beeinflusst (...)</i></p> <p><i>Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan sind es dessen oberste Planungsziele, die in der Großform angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings zu erhalten, den Wallring vor unerwünschten Fehlentwicklungen zu schützen, behutsam weiter zu entwickeln und die Wohnnutzung, insbesondere entlang der Wallstraßen zu stärken. Es bedeutet eine völlige Abkehr und Unterwanderung dieser auch mit dem Bürgerforum vereinbarten Planungsziele, wenn in den vorgezeichneten Promenadenstraßen entgegen den Festsetzungen der Wallringsatzung und der seit jeher erfolgten Nutzungen nunmehr der Betrieb von Schank- oder Speiswirtschaften erlaubt werden soll. Eine derartige Nutzung stünde in unmittelbarem Konflikt zur Wohnnutzung entlang der Wallstraßen und damit in unüberbrückbarem Widerspruch zu den dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden obersten Planungszielen. Dass eine derartige Nutzung unter Verstoß gegen das oberste Planungsziel zu unerwünschten Fehlentwicklungen (...) führt, wird eindrucksvoll belegt durch den seit über 30 Jahren immer wieder gerichtsanhängigen Betrieb der Gaststätte in der Loge am Löwenwall (...)</i></p> <p>3. <i>Wegeverbindung zwischen Klint und Löwenwall</i></p> <p><i>(...) Ungeachtet dieses für unseren Mandanten nicht nachvollziehbaren, plötzlichen Sinneswandels und dessen Hintergründe, widerspricht das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e.V. dieser Planänderung.</i></p> <p><i>Zurecht wird in der auch mit dem Bürgerforum erstellten Begründung zu dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der ab 1818 nach den Plänen von Peter-Joseph-Krahe errichtete und in seiner Grundform an antike Pferderennbahnen erinnernde Löwenwall zu den markantesten Plätzen im Bereich des Braunschweiger Wallrings gehört.(...) Anderweitige Durchbrechungen dieses in sich geschlossenen denkmalgeschützten Ensembles insbesondere durch öffentliche Wegeverbindung zu dem im Niveau viel tiefer gelegenen Klint hat es nie gegeben.</i></p>	<p>Der Betrieb der Loge am Löwenwall wurde unter rechtlich anderen Voraussetzungen genehmigt. Die Genehmigung einer vergleichbaren Nutzung ist künftig aber weder an diesem Standort, noch in den Wohnstraßen außerhalb der Okerumflut zulässig. Eine Gaststätte von vergleichbarer Größe dient in der Regel nicht mehr allein der Versorgung des Gebietes. Das ehemalige Okerkaffee in der Parkstraße oder die dort bestehende Gastronomie sind hingegen gelungene Beispiele für eine Partizipation der Öffentlichkeit an dieser attraktiven Lage.</p> <p>zu 3.</p> <p>Auf die eingangs erwähnten Ausführungen sowie auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p>Die für den Weg benötigte Fläche steht nicht unter Denkmalschutz. Auch verstößt die Wegeplanung nicht gegen Denkmalschutzrecht, wie bereits im Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 22. September 2009 ausgeführt wurde. Ein ca. 2,50 m breiter Fußweg in Richtung Klint stört in keiner Weise die Gesamtkonfiguration des denkmalgeschützten Platzes am Löwenwall.</p> <p>In einigen historischen Karten von 1826 bis 1875 ist eine Fußwegeverbindung zwischen dem damaligen „Monumentenplatz“ und der Straße „Auf dem Klint“ dargestellt. Unabhängig davon muss aber nicht jeder neu geplante Weg historischen Vorbildern entsprechen, zumal der Löwenwall im Laufe seiner Ge-</p>
---	--

<p><i>Gründe, von dieser einzigartigen, erhaltenswerten Konzeption des Löwenwalls abzuweichen sind nicht ersichtlich, zumal ausreichende Zugänge über den Steintorwall und die Kurt-Schumacher-Straße sichergestellt sind. Im Übrigen hat sich die Schulleitung der Grundschule Klint aus Sicherheitsgründen gegen den Weg ausgesprochen, der sich nach diesseitiger Auffassung auch nicht mit der geschlossenen Wohnbebauung und dem Sicherheitsinteresse der dortigen Anwohner verträgt. Es wird deshalb nochmals angeregt, die Planung dieser Wegeverbindung zu unterlassen.</i></p>	<p>schichte bereits oft sein Bild gewechselt hat. So gab es um 1900 am Löwenwall eine öffentliche Bootsstation an der Oker, mit den entsprechenden Zuwegungen und in unmittelbarer Nachbarschaft sogar eine Trinkhalle.</p> <p>Es ist richtig, dass zwei Zugänge zum Löwenwall bestehen. Der Zugang von der Kurt-Schumacher-Straße im Süden bedient jedoch nur im geringen Maße die Wohnbevölkerung aus der direkten Nachbarschaft. Mit der Querverbindung Klint – Löwenwall könnte zusätzlich ein direkter Zugang angeboten werden.</p>
---	--

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 30 Schreiben vom 09.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>1. <i>Der B-Plan sieht eine Wegeverbindung zwischen der Straße Klint und dem Löwenwall vor, die bislang dort nicht vorhanden ist. Das Grundstück unserer Mandanten befindet sich in unmittelbarem Bereich dieses geplanten Weges und ist von ihm nur durch eine ca. 3 m breite dazwischenliegende Garageneinfahrt getrennt, so dass die Belange unserer Mandanten als Eigentümer des Grundstücks unmittelbar betroffen sind.</i></p> <p>a.) <i>Der bisher nicht vorhandene Weg soll geführt werden, durch eine geschlossene, bislang nicht öffentlich zugängliche Bebauung entlang des Löwenwalls und der dahinter liegenden Gärten. Dieser konzipierte, ca. 77 m lange und nur 2,5 m breite Weg beeinträchtigt unmittelbar die Sicherheitsinteressen sämtlicher an der Westseite des Löwenwalls befindlichen Grundstücke und deren Bewohner, da die bislang unzugänglichen Gartenbereiche der Grundstücke quasi von hinten erschlossen und ausspioniert werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass weiterhin die Drogenszene am Löwenwall verstärkt zu beobachten ist und durch den Weg ein zusätzlicher Zu- und Abgang auch als Fluchtweg geschaffen wird. (...)</i></p> <p>b.) <i>Durch zusätzlichen Fußgängerverkehr von und in Richtung der im Magniviertel befindlichen gastronomischen Betriebe wird es insbesondere auch des Nachts zur zusätzlichen Lärmeinwirkung auf die anliegenden Grundstücke kommen. Dieses steht im Widerspruch zu den obersten Planungszielen für die Aufstellung des Bebauungsplanes, nämlich die Wohnnutzung entlang der Wallstraßen zu stärken und vor unerwünschten Fehlentwicklungen zu schützen. Durch den Weg wird ein Konfliktpotential geschaffen, das diesen Planungszielen massiv entgegensteht.</i></p>	<p>Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 1 + 29 wird verwiesen.</p> <p>zu a.) Der Fußweg ist in einer Breite von 2,50 m auf einer Länge von ca. 67 m auf einem stadteigenen Grundstück geplant. Der Nordgiebel des Hauses Löwenwall 11 befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 m zum geplanten Weg, so dass die Wegeplanung für den Eigentümer nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.</p> <p>In der Urteilsbegründung des Oberverwaltungsgerichtes vom 07. September 2011 werden die hier aufgeführten Argumente hinlänglich entkräftet. In der Begründung wird u.a. ausgeführt, dass es nicht hinreichend sicher zu erkennen ist, dass die Missstände auf dem Löwenwall zu unzumutbaren Nachteilen für die Kläger führen.</p> <p>zu b.) Es wird nicht bestritten, dass öffentliche Wegeplanungen zu Konflikten führen können. Hier ist das öffentliche Interesse gegen das des Einzelnen abzuwägen. Der Fußweg lässt jedoch keine unzumutbaren Immissionen für die Anlieger befürchten, wie bereits das Verwaltungsgericht Braunschweig eingehend begründet hat. Ein geplanter Weg, der allerdings ausschließlich Fußgängern vorbehalten sein soll, führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung. Der Weg steht damit auch nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Vielmehr entspricht er diesen, da mit dem Weg eine Vernetzung</p>

<p>c.) <i>Es ist unverhältnismäßig und unzumutbar, einen derartig langen, schmalen Weg mit vielen Treppenstufen zu schaffen, und die Anlieger voraussichtlich zu Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten heranzuziehen.</i></p> <p>d.) <i>Es steht zu befürchten, dass die unmittelbar an den Weg angrenzenden Häuserwände und Grundstücke verunreinigt werden, insbesondere durch Graffiti-malereien, die dort im Schutze der Dunkelheit leicht ausgeführt werden können.</i></p> <p>e.) <i>Durch die Ausleuchtung des Weges wird es auf die rückwärtigen, bislang nachts dunklen Gartenbereiche zu Lichtemissionen kommen.</i></p> <p>f.) <i>Bei dem nach den Plänen von Peter-Joseph Krahe errichteten, in seiner Grundform an antike Pferderennbahnen erinnernden Löwenwall, handelt es sich um den markantesten Platz im Bereich des Braunschweiger Wallrings. (...) Anderweitige Durchbrechungen dieses in sich geschlosse-</i></p>	<p>zwischen dem Wallring und den umgebenen Wohnquartieren hergestellt werden kann. Wie im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes ausgeführt, kann darüber hinaus persönliches Fehlverhalten Einzelner nicht ohne weiteres der Wegeanlage als solcher zugerechnet werden.</p> <p>zu c.) Eine Unverhältnismäßigkeit kann nicht erkannt werden. Es ist richtig, dass die Wegeverbindung nach derzeitiger Erkenntnis nicht behindertengerecht hergestellt werden kann. Dies ändert jedoch nichts an der Sinnhaftigkeit der Verbindung. Die Heranziehung zu Beiträgen nach dem Gesetz über kommunale Abgaben stellt jedoch kein einflussnehmendes städtebauliches Kriterium dar. Hierüber ist vielmehr in einem eigenständigen Verfahren zu entscheiden.</p> <p>zu d.) Solchen Beeinträchtigungen wird polizei- und ordnungsrechtlich entgegen gewirkt. Auf die Stellungnahme zu b.) wird verwiesen.</p> <p>zu e.) Es ist richtig, dass bei Herstellung der Wegeverbindung eine angemessene Beleuchtung hergestellt werden muss. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Beleuchtung auf die benachbarten Grundstücke auswirkt. Dieser Umstand ist insbesondere in innerstädtischen Lagen nichts Ungewöhnliches. Es ist aber nicht erkennbar, dass eine Beleuchtung zu unzulässigen Lichtimmissionen auf den Nachbargrundstücken führt. Mögliche Einwirkungen durch die Beleuchtung auf die Nachbargrundstücke werden an dieser Stelle aber nicht so hoch gewichtet wie die Möglichkeit, eine zusätzliche Wegeverbindung herzustellen. Insofern tritt das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der abendlichen Ruhe hinter das Interesse einer Verbindungsmöglichkeit für größere Bevölkerungskreise zurück.</p> <p>zu f.) Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 29 (zu 3.) wird verwiesen.</p>
---	---

<p><i>nen denkmalgeschützten Ensembles durch weitere öffentliche Wegeverbindungen hat es nie gegeben. Es sind keine Gründe ersichtlich, wieso von dieser historisch geprägten Konzeption abgewichen werden soll.</i></p> <p><i>g.) Abgesehen von den hohen Kosten für die Erstellung des Weges, erscheint eine weitere Zuwegung zum Löwenwall nicht erforderlich, da der Löwenwall selbst für die Bewohner des Klint ohne wesentliche Umwege über die Ritterstraße und Magnitor auf der einen und über die Auguststraße und Kurt-Schumacher-Straße auf der anderen Seite erreichbar ist. Für gehbehinderte Personen ist der einen Höhenunterschied von mehreren Metern ausgleichende, mit Treppenstufen terrassierte Weg sowieso nicht begehbar. Die Abwägung der Belange spricht deshalb im Ergebnis gegen die Ausweisung der Wegeverbindung.</i></p> <p><i>2. Entgegen den bisherigen Entwürfen soll nunmehr ein rückwärtig an das Grundstück unserer Mandanten angrenzender Bereich der Straße Klint in den Bebauungsplan IN 235 einbezogen werden. Für die dortige Bebauung am Klint werden neue Baugrenzen vorgesehen mit einer 2-3-geschossigen Bauweise, die es offenbar erlaubt, 3-geschossig wesentlich weiter als bisher die Bebauung in Richtung Grundstück unserer Mandanten zu verdichten. Eine solche massive heranrückende Bebauung im rückwärtigen Bereich würde nicht nur die Eigentumsverhältnisse unserer Mandanten erheblich beeinträchtigen, vielmehr werden hierdurch auch die Planungsziele verletzt wonach es darum geht, (...)die Gärten zu erhalten, wobei eine Hinterliegerbebauung unzulässig ist. Bezeichnetes Ziel der Planung ist es insofern, die Bebauung entlang der Wälle der historischen Konzeption anzunähern, die Bebauung zu entzerren, aber nicht zusätzlich zu verdichten.</i></p>	<p>zu g.) Die allgemeine Notwendigkeit stellt kein ausreichendes Kriterium für eine Wegeverbindung dar. Der Weg stellt ein zusätzliches Angebot dar, um die Attraktivität für Fußgänger in diesem Bereich zu erhöhen und würde eine direkte Verbindung zwischen dem dicht bebauten Magniviertel und den Grünanlagen des Wallrings herstellen. Mit dem Weg ist ein Höhenunterschied von ca. 4 - 5 m zu überwinden. Dies ergibt ein Gefälle von ca. 6 - 7 %. Rampenanlagen sind somit möglich. Es ist aber richtig, dass ein behindertengerechter Ausbau aufgrund des starken Gefälles nicht möglich ist.</p> <p>zu 2. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Eigentumsverhältnisse ist nicht erkennbar. Der beschriebene Bereich ist am Klint mit einem dreigeschossigen Gebäude und rückwärtig mit einer zweigeschossigen Halle vollflächig versiegelt. Die Halle befindet sich derzeit in einem Abstand von ca. 15 m zur Wohnbebauung am Löwenwall. Der vorliegende Bebauungsplan setzt fest, dass eine mögliche Neubebauung am Klint einen wesentlich größeren Abstand zur Wohnbebauung am Löwenwall einhalten muss. Der Abstand beträgt ca. 25 m. Es ist richtig, dass im Bereich der überbaubaren Fläche eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen möglich sein soll. Durch die gleichzeitige Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften aber kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der Nachbarbelange kommt.</p> <p>Eine Hinterliegerbebauung am Klint kann aufgrund des Zuschnitts der überbaubaren Fläche weitestgehend ausgeschlossen werden. Da der Baublock am Klint nicht zum Wallring sondern vielmehr zum dicht bebauten Magniviertel orientiert ist, ist das für den Wallring formulierte Planungsziel des Ausschlusses von Hinterliegerbebauungen für den Bereich Klint nicht zwingend. Für den Bereich soll eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Damit kann künftig nur</p>
--	---

<p>3. <i>In unmittelbarer „Hörweite“ vom Grundstück unserer Mandanten befindet sich bei dem Gebäude der Loge am Löwenwall entgegen der Regelungen der Wallringsatzung ein gastronomischer Betrieb, der zu ständigen Konflikten mit den Anwohnern führt und der unvereinbar ist mit der Ausweisung als WA 1. Aufgrund ihrer leidvollen jahrzehntelangen Erfahrungen können unsere Mandanten nur die Einwendungen der Anwohner der Bismarckstraße, Moltkestraße und Adolfstraße gegen die dort geplante Zulassung von Speise- und Schankwirtschaften unterstützen. Derartige Betriebe sind mit der nach der Begründung zum B-Plan zu stärkenden Wohnnutzung nicht zu vereinbaren und führen zu unerwünschten Fehlentwicklungen, vor denen der Wallring nach dem obersten Planungsziel für den Bebauungsplan zu schützen ist.</i></p>	<p>etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke versiegelt werden, so dass vollflächige Versiegelungen, wie derzeit im Bestand vorhanden, künftig unzulässig sind. Die überbaubaren Flächen führen damit nicht zu einer Verdichtung, die den Planungszielen am Wallring zuwiderlaufen würde.</p> <p>zu 3. Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 2 + 29 wird verwiesen. Die Genehmigung einer vergleichbaren Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes künftig unzulässig.</p> <p>Die Genehmigung für den Gaststättenbetrieb am Löwenwall 9 wurde am 11. 12. 1961 erteilt. Damit genießt die Gaststätte in der bisherigen Art und Größe Bestandsschutz.</p>
--	---

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 31 Schreiben vom 13.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>1. Baumdarstellungen</p> <p>Der auf dem Grundstück Campestraße 26 südöstlich des Haupthauses dargestellte Bestandsbaum (alter Apfelbaum) ist nicht mehr existent.</p> <p>Westlich des Hinterhauses ist ebenfalls ein Baum dargestellt, von dem schon bei unserem Kauf des Grundstücks nur noch der Baumstumpf vorhanden war.</p> <p>2. Bestandsgebäude</p> <p>Historische Bestandsgebäude sollten grundsätzlich erhalten und umgenutzt werden können, auch bei der Lage in Gartenbereichen. Hierfür spricht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung historischer Bausubstanz und Strukturen, dies ist teilweise nur durch eine Umnutzung möglich - Gleichbehandlung mit dem Grundstück Campestraße 7 - Förderung einer Stadt der kurzen Wege - Nachhaltige Stadtplanung/ Bauen durch Umnutzung vorhandener Bausubstanz 	<p>zu 1.</p> <p>Nach entsprechender Prüfung werden die Baumdarstellungen korrigiert.</p> <p>zu 2.</p> <p>Grundsätzlich haben alle rechtmäßig errichteten Gebäude Bestandsschutz. Das schließt Nebengebäude mit ein. Eine Sanierung ist daher möglich.</p> <p>Einer Umnutzung der oftmals rückwärtigen Nebengebäude zu beispielsweise Wohnzwecken stehen aber die Planungsziele des Bebauungsplanes entgegen, wonach keine Hinterliegerbebauungen entstehen sollen.</p> <p>Lediglich bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden, wenn sich die geplante Wohn- oder Büronutzung dem Verwendungszweck des Hauptgebäudes unterordnet und keine eigenständige Wohneinheit gebildet wird.</p> <p>Die bestehende Bebauung an der Campestraße 7 ist nur eingeschränkt vergleichbar. In den ehemaligen Voigtländer- Werken sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Wohngebietes WA 2 gesichert werden. Nutzungsänderungen sollen zulässig sein, um den in die Tiefe des Grundstücks hineinreichenden Gebäudekomplex der ehemaligen Voigtländer-Werke in seiner Gesamtheit erhalten zu können.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 32 Schreiben vom 11.06.2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <i>Der Bereich des Wallrings soll gemäß der Planbegründung ausdrücklich als ruhiges Wohngebiet erhalten bleiben und explizit die Wohnnutzung gestärkt werden.</i></p> <p><i>In dem Gebiet, in dem sich auch die Grundstücke meiner Mandanten befinden, gilt derzeit die Wallring-Satzung, mit der gewerbliche Nutzung komplett ausgeschlossen wurde, in Verbindung mit dem alten B-Plan IN 1.</i></p> <p><i>Meinen Mandanten steht bei Überplanung ein Gebietserhaltungsanspruch zu, der sich auch durchzusetzen hat, soweit nicht ganz wesentliche andere Belange entgegenstehen. Dementsprechend war hier statt der Festsetzung eines WA-Gebietes die Festsetzung eines WR-Gebietes erforderlich, da nach eigener Planbegründung gerade keine Belange, keine Interessen der Stadt bestehen, die der ruhigen Wohnnutzung entgegenstünden, sondern vielmehr mit der Planung diese ruhige Wohnnutzung gerade -weiter- ermöglicht und gefestigt werden soll.</i></p> <p><i>Der Festsetzung eines WR-Gebietes stehen die im Bereich Löwenwall vorhandenen einzelnen Praxen von Freiberuflern vor dem Hintergrund des § 13 BauNVO auch nicht entgegen. Für die Verwaltungsnutzung in der Villa Gerloff, könnte, da sie sich am Ende des Löwenwalls befindet, unproblematisch eine abweichende Feststellung getroffen werden.</i></p> <p><i>Mit einer solchen Planung kann dem festgesetzten Planungsziel, die Wohnnutzung zu stärken, am besten entsprochen werden.</i></p>	<p>zu 1.</p> <p>Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete entspricht sowohl den am Wallring vorhandenen Nutzungen als auch dem Planungsziel, die Wohnnutzung zu stärken. Die Festsetzung Reiner Wohngebiete würde der tatsächlichen Nutzung nicht entsprechen, wonach die Wohngebiete am Wallring mit zahlreichen Büros, Praxen, Kanzleien sowie mit Anlagen für soziale, gesundheitliche und mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden durchmischt sind. Es ist richtig, dass gemäß § 13 BauNVO auch in Reinen Wohngebieten Räume für freie Berufe zulässig sind. Allerdings beschränkt der Gesetzgeber dies bewusst auf einzelne Räume und macht so deutlich, dass es sich um untergeordnete Nutzungen handeln soll. Darüber hinaus sind in Reinen Wohngebieten neben dem Wohnen nur Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig und dürfen nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sie dürfen also keine gesamtstädtische Bedeutung aufweisen. Das Haus der Braunschweigerischen Stiftungen in der ehemaligen Gerloffschen Villa am Löwenwall wäre bei Festsetzung eines Reinen Wohngebietes beispielsweise künftig unzulässig. Der Vorschlag hier eine abweichende Festsetzung zu treffen ist nicht zielführend, da dann auf anderen Standorten innerhalb der Wohngebiete vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen wären.</p> <p>Auch die in der Wallringsatzung getroffene Regel, wonach Büros, Kliniken und ähnliche Nutzungen, die den Wohncharakter nicht stören zulässig sind, entspricht nicht dem Charakter eines Reinen Wohngebietes. Im Bebauungsplan IN 1 wurden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.</p> <p>Entlang der ehemaligen Promenaden werden die Wohnnutzungen gestärkt, indem die vom Gesetzgeber in einem Allgemeinen Wohngebiet für zulässig festgelegten Nutzungen eingeschränkt werden. So werden in allen Wohngebieten am Wallring Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Löwenwall gehört in dem</p>

<p>2. <i>Gem. der Planbegründung werden entlang der großen Magistralen, den Hauptein-und-ausfahrten aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen und der dort vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt. Dementsprechend soll auch entlang der den Wallring kreuzenden Straßen und Magistralen eine Öffnung des Nutzungsspektrums möglich sein, wobei jedoch Konflikte mit den angrenzenden Wohnbereichen auszuschließen sind.</i></p> <p><i>Es wird davon ausgegangen, dass das Vorgenannte die Begründung dafür bieten soll, dass das Grundstück Löwenwall 6, das letzte Grundstück am Löwenwall in Richtung Kurt-Schumacher-Straße, als MI-Gebiet festgesetzt wurde.</i></p> <p><i>Für das vorgenannte Grundstück liegen jedoch die allgemein für den Kreuzungsbereich zwischen Wall und Magistralen angenommenen vorgenannten Voraussetzungen nicht vor.</i></p> <p><i>Das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an die Kurt-Schumacher-Straße an, sondern liegt ca. 4 – 5 m über dem Niveau der Kurt-Schumacher-Straße und wird ausschließlich vom Löwenwall her erschlossen. Es wird vom Verkehr der Kurt-Schumacher-Straße nicht tangiert.</i></p> <p><i>Da das Grundstück ausschließlich</i></p>	<p>Zusammenhang zu den am stärksten geschützten Bereichen, in denen zusätzlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen künftig unzulässig sein sollen. In den Wohngebieten innerhalb der Okerumflut sind damit nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.</p> <p>Mit den getroffenen Nutzungsfestsetzungen, die die Steuerungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung ausschöpft, wird dem Planungsziel, die Wohnnutzung zu stärken, in vollem Umfang entsprochen und es entsteht kein Gebiet, das dem dort derzeit geltenden Planungsrecht nicht entsprechen würde.</p> <p>zu 2. Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 2 wird verwiesen.</p> <p>Das Grundstück Löwenwall 6 wird zwar nicht von der Kurt-Schumacher-Straße erschlossen, dennoch liegt das Grundstück im Einflussbereich dieser Straße. Die derzeitige Nutzung als Geschäftsgebäude rechtfertigt darüber hinaus die beabsichtigte Festsetzung als Mischgebiet. In dem Gebäude befinden sich ausschließlich Rechtsanwaltskanzleien. Auch entsprechen die örtlichen Verhältnisse in der angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Umgebung entlang der Kurt-Schumacher-Straße der festgesetzten Mischgebietsnutzung.</p> <p>Die derzeitige Nutzung führt nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung. Bei Nutzungsänderungen ist der § 15 der BauNVO zu beachten. Danach sind Nutzungen, die für die Umgebung zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen unzulässig. In dem Zusammenhang ist bei späteren Genehmigungen auch die Erschließung des Grundstücks vom Löwenwall zu beachten.</p> <p>Mit Hinweis auf den § 15 BauNVO und vor dem Hintergrund der eingeschränkten Nutzung in allen geplanten Mischgebieten entlang des Wallrings, besteht nicht die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen oder der Verfehlung der für die innerhalb der Okerumflut formulierten Planungsziele. Die derzeitige Geschäftsnutzung des Gebäudes am Löwenwall 6 wäre in einem WA - oder gar in einem WR-Gebiet künftig nicht mehr zuläs-</p>
---	--

<p><i>vom Löwenwall her erschlossen wird, ist die Festsetzung eines MI-Gebietes an dieser Stelle unzulässig, denn die durch diese Festsetzung ermöglichte erweiterte Nutzung, insbesondere etwa durch Schank- und Speisewirtschaften und den damit einhergehenden Lärm durch Gäste und zusätzlichen PKW- und Zulieferverkehr, der ausschließlich über den Löwenwall laufen müsste, würde eine erhebliche Unruhe/Ruhestörung in das angrenzende Wohngebiet am Löwenwall hineinragen, die in diesem Gebiet ausweislich der Planbegründung gerade nicht gewünscht wird. Dies gilt auch für evtl. gesteigerten Erschließungs-/Zufahrtsverkehr für bei Festsetzung eines MI-Gebietes dort ebenso zulässige Anlagen für Verwaltungen oder soziale Zwecke.</i></p> <p><i>Ein dem entgegenstehender Belang, wegen eines etwaigen Kontakts zur Magistrale Kurt-Schumacher-Straße diese weitgehenden Nutzungen zu ermöglichen, ist aus dem oben genannten Grund nicht gegeben, da dem Grundstück eben dieser Kontakt zur Kurt-Schumacher-Straße fehlt.</i></p> <p><i>Der Bereich ist mithin mindestens als WA 1, wenn nicht als WR-Gebiet festzusetzen, um den Schutz der angrenzenden Wohngebiete am Wall vor den oben exemplarisch genannten anderen Nutzungen zu gewährleisten. (...)</i></p> <p><i>3. Entlang des Walls wurden gemäß der Plan - Begründung Baugrenzen zum Schutz des Wallrings vor Bebauung in zweiter Reihe und zur langfristigen Sicherung der dort überwiegend vorhandenen parkähnlichen Gärten festgesetzt. Dieses Ziel mit der entsprechenden Umsetzung ist im Grundsatz nachvollziehbar.</i></p> <p><i>Entlang der Grundstücke Löwenwall 8 – 11 ist jedoch die konkrete Art und Weise dieser Festsetzung bzw. sind die im Zusammenhang mit dieser vorgenommenen ergänzenden Festsetzungen in der aufgenommenen Art und Weise zu unbestimmt und somit so wie vorgenommen nicht zulässig.</i></p> <p><i>Die Festsetzung der von der Bebau-</i></p>	<p><i>sig.</i></p> <p><i>zu 3.</i> Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 30 (zu 2.) wird verwiesen.</p> <p><i>Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen im Bereich der Grundstücke Löwenwall 8 - 11, wird zwischen dem WA 1-Gebiet am Löwenwall und dem MI 1.3-Gebiet am Klint in der Planzeichnung eine Nutzungsabgrenzung aufgenommen. Der Verlauf der Nutzungsabgrenzung zwischen den beiden Baugebieten unterschiedlicher Nutzung orientiert sich am Grundstücksverlauf. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>Die textliche Festsetzung I.1.7, in der es heißt, dass „Nutzungsänderungen auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen zulässig sind“, bezieht sich allerdings auf das Grund-</i></p>
--	---

ung ausgeschlossenen Teile der Grundstücke erfolgt nicht nur korrekt durch Angabe einer Baugrenze sondern zusätzlich noch durch die Festsetzung einer „nicht überbaubaren Fläche“ durch eine hellgrüne Kennzeichnung des Gebiets.

Ferner wird die Art der baulichen Nutzung mittels Zuweisung durch entsprechende Pfeile, die von den entsprechenden Textangaben ausgehen, und ausschließlich auf den straßen nahen bebaubaren Grundstücksbereich vor der Baugrenze, in diese Baufelder zeigen, festgesetzt und auf diesen Bereich beschränkt.

Hinzu kommt die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan mit der Angabe: „Nutzungsänderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen ...zulässig“, ohne dass weiter angegeben wird, nach welcher Maßgabe d.h. was für Nutzungsänderungen im jeweiligen Gebiet zulässig sein sollen.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass die Kennzeichnung einer nicht überbaubaren Fläche durch hellgrüne Unterlegung in der Planzeichenverordnung nicht vorgesehen und damit nach allgemeiner Meinung nicht zulässig ist.

Zudem ist offensichtlich, dass innerhalb dieser „nicht überbaubaren Flächen“ nicht in jedem solchen Gebiet jegliche Änderung in jegliche Nutzung zulässig sein kann.

In allen übrigen Bereichen des Plangebietes „Wallring-Ost“ besteht - soweit überschaubar – eine Orientierung der durch Baugrenze und „Grünfärbung“ festgesetzten nicht überbaubaren Flächen stets nur zu einer (Straßen)Seite hin, so dass sich aus diesem Zusammenhang nachvollziehbare und vorhersehbare Vorgaben für einen möglichen Umfang einer Nutzungsänderung in diesen Gebieten aus den Festsetzungen des direkt angrenzenden bebaubaren Gebiets ergeben.

Im Bereich Löwenwall Nummer 8 – 11

stück der ehemaligen Voigtländerwerke in der Campestraße 7. Dies ist eindeutig zugeordnet und hat mit der Planzeichnung im Bereich der Grundstücke Löwenwall 8 -11 keine inhaltliche Verbindung.

Die hellgrüne Farbe der als nicht überbaubar festgesetzten Flächen wurde in allen Bebauungsplänen am Wallring verwandt. Sie dient der besseren Verdeutlichung des Planungsinhaltes und ist gemäß § 2 Abs. 2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) zulässig.

befindet sich jedoch der – wohl einzige – Bereich einer „nicht überbaubaren Fläche“ zwischen zwei als bebaubar gekennzeichneten Gebieten und zwar konkret zwischen zwei bebaubaren Gebieten mit unterschiedlicher Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – derzeit WA bzw. MI.

Die textliche Festsetzung „Nutzungsänderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Flächen zulässig“ ist für diesen Bereich, so wie vorgenommen, unzulässig da zu unbestimmt. Erforderlich ist in diesem Bereich eine eindeutige graphische und/oder textliche Festlegung, dass im Bereich der gesamten Grundstücke Löwenwall 8 -11, Flurstücke 112/1, 113/1, 114/6 sowie 114/5 und 114/7 der Flur 4, Gemarkung Innenstadt, bei Nutzungsänderungen für diese Änderungen die baurechtlichen Vorgaben des zum Löwenwall hin festgesetzten Wohngebietes gelten sollen, (...)

Die eindeutige Festsetzung der Orientierung von Nutzungsänderungen auf den Grundstücken Löwenwall 8 – 11 an der dortigen Wohngebietsfestsetzung ist notwendig zudem, weil Nutzungen auf den oben genannten Grundstücken unmittelbaren Einfluss auf die angrenzenden Nutzungen auf den Grundstücken am Löwenwall hätten. Die Möglichkeit einer weitergehenden Umnutzung etwa im Sinne eines MI-Gebietes (...) muss eindeutig ausgeschlossen werden, (...)

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 33 Schreiben vom 11.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>I.</p> <p><i>Das Gebiet Klint 18-21 sowie Jodutenstraße 6/6a befinden sich derzeit im unbeplanten Innenbereich, auch nach der Begründung des Bebauungsplanes unzweifelhaft nicht im Bereich des Wallrings. Es liegt auch topografisch streng von der Wallring-Bebauung abgegrenzt auf einem ca. vier bis fünf Meter tieferen Niveau als die Bebauung entlang des Wallrings.</i></p> <p><i>Die Erweiterungen des Plan-Gebiets des Wallrings gerade um die entsprechenden Flurstücke 101/2, 153/3 der Flur 4 der Gemarkung Innenstadt, Klint 18 -21 und Jodutenstraße 6, 6a, als einzige Abschnitte der Straßen Klint und Jodutenstraße, erscheint unzulässig, da willkürlich, zumal die übrigen Abschnitte der Straßen Klint und Jodutenstraße nicht ebenfalls einbezogen wurden.</i></p> <p><i>Eine Erläuterung dafür, warum „ausgerechnet“ der vorgenannte kleinräumige Bereich mit in diesen Bebauungsplan einbezogen wurde, liefert die B-Plan-Begründung nicht.</i></p> <p><i>Insbesondere erscheinen jedoch einige wesentliche Festsetzungen im dortigen Gebiet unzulässig, da völlig willkürlich ohne Angabe und Vorliegen eines nachvollziehbaren städtebaulichen Grundes deutliche Nachteile in der Nutzbarkeit der Grundstücke für meine Mandanten geschaffen werden:</i></p> <p><i>So wird eine neue Baugrenze mitten durch heute vorhandene Bauten im Norden und Nord-Osten des Gebiets und eine Baugrenze, die die gesamte vorhandene Bebauung im Süd-Osten (Jodutenstraße 6 a und die südlich angrenzenden Bauten) für die Zukunft – jenseits des Bestandsschutzes – eng nur auf Nutzungsänderungen der vorhandenen Bausubstanz begrenzt und langfristig dort Bebauung ausschließt, festgesetzt.</i></p> <p><i>Ähnliche Baugrenzen entlang des Wallrings sollen gem. der B-Plan-Begründung dazu dienen, die Bebauung der dortigen Grundstücke am Wallring in zweiter Reihe zu verhin-</i></p>	<p>zu I.</p> <p>Es ist zwar richtig, dass die Grundstücke am Klint derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen – sich also im unbeplanten Innenbereich befinden – ,dennoch können sie in den Geltungsbereich eines neuen Bebauungsplanes einbezogen werden.</p> <p>Da es nach § 1 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, wurde der Bereich um den geplanten Fußweg zwischen Klint und Löwenwall mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 4. Mai 2010 ist der Bereich zwischen dem Klint und dem Löwenwall im Geltungsbereich enthalten.</p> <p>Die Zugehörigkeit der Grundstücke zum Braunschweiger Wallring ist nicht alleinige Voraussetzung, um in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen zu werden. Die Wallring- Bebauungspläne sollen die im Gesamtkonzept für den Wallring erarbeiteten Planungsziele planungsrechtlich sichern. Dazu gehört es, das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben und des Wallrings mit entsprechenden Vernetzungen in die umliegenden Quartiere auszubauen und entsprechend planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Auf die Stellungnahme zu den Stellungnahmen Nr. 1 und Nr. 29 wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Fußweg werden in der Begründung entsprechend erläutert.</p> <p>In Bezug auf die Aussage, dass wesentliche Festsetzungen im dortigen Gebiet (MI-Gebiet) willkürlich und damit unzulässig seien wird auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 30 (hier zu 2.) verwiesen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksich-</p>

<p><i>dern und die dort überwiegend vorhandenen parkähnlichen Gärten zu schützen.</i></p> <p><i>Der Klint gehört jedoch auch nach der Plan-Begründung eindeutig nicht zum Wallring-Gebiet. Der vorliegende B-Plan will jedoch ausdrücklich gerade nur Ziele und Konzepte für das Wallring-Gebiet formulieren und festsetzen. Die o.g. Begründung für die Baugrenzen kann mithin für die Baugrenze im Gebiet Klint 18-21 und Jodutenstraße 6/6a nicht herangezogen werden. (...)</i></p> <p><i>Ein entsprechender Wertverlust der Grundstücke ist durch nichts gerechtfertigt. (...)</i></p> <p><i>Auch die Baugrenze im Norden erscheint willkürlich. Sie scheint allenfalls von der Stadt gewünscht, um nachträglich einen Abstand zu dem jetzt geplanten Weg herzustellen. Der Weg steht jedoch seit ca. 1950 im Eigentum der Stadt. Im Laufe der neunzehnhundert-fünfziger Jahre erst wurde auch der heute an dieser Stelle errichtete Bau genehmigt.</i></p> <p><i>Soweit man die Herstellung eines Weges auf diesem Flurstück 115/10 und 115/8 ernsthaft gewollt hätte, hätte seinerzeit bereits eine Genehmigung für einen Bau ohne jeglichen Abstand zu dieser Fläche nicht erteilt werden dürfen. Es erscheint heute willkürlich, jetzt nachträglich nach über 60 Jahren das vorhandene Eigentum mit der potenziellen Pflicht zu belasten, Teile des rechtmäßig bestehenden Wohn-und Geschäftshauses langfristig beseitigen zu sollen – insbesondere da ein zwingender städtebaulicher Grund hierfür nicht genannt wird und nicht ersichtlich ist. (...)</i></p> <p><i>Es existiert eine Zufahrt zu dem Gebäudekomplex im Nord-Osten des Bereichs von der Seite des Löwenwalls her. Soweit die Bebauung des Flurstücks 153/3 am Klint bis zur rückwärtigen Grenze langfristig für unzulässig erklärt wird, ist damit gleichzeitig der Vorteil der Zufahrt vom Löwenwall entzogen. Der</i></p>	<p>tigen zum einen die zum Magniviertel orientierte Lage der Bebauung am Klint und an der Jodutenstraße und zum anderen die Nachbarschaft zum geschützten Wohnbereich am Löwenwall.</p> <p>Würden - wie gewünscht – Festsetzungen getroffen werden, die sich am derzeitigen Bestand orientieren, könnte dies zu Konflikten zwischen dem Wohnen und den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben führen, zumal am Klint künftig eine Neubebauung mit bis zu maximal drei Vollgeschossen zulässig sein soll.</p> <p>Innerhalb des baulichen Bestandsschutzes ist die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz angemessen möglich. Bei der zu unterstellenden Restnutzungsdauer der rückwärtigen Gebäude ist auch kein erheblicher Vermögensnachteil erkennbar. Erst mit grundlegenden Veränderungen über den Bestandsschutz hinaus greifen die getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Die im Norden, vom geplanten Weg um ca. 5 m zurückversetzte Baugrenze berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Auch hier soll mit den getroffenen Festsetzungen künftigen Nutzungskonflikten vorgebeugt werden.</p> <p>Das in den fünfziger Jahren direkt am geplanten Weg genehmigte Gebäude wurde unter anderen rechtlichen Bedingungen genehmigt. Wie eingangs richtig erwähnt, befinden sich die Grundstücke am Klint bis heute im unbeplanten Innenbereich. So wurde erst im Rahmen der Sanierungsplanung 2004 im Zusammenhang mit Umgestaltungsmaßnahmen in den Straßen Klint und in der Jodutenstraße die Planung für die Fußwegeverbindung forciert und erst im Jahre 2005 wurde die Fläche öffentlich gewidmet. Damit ist keine Pflicht verbunden, das in Rede stehende Gebäude zu beseitigen. Vielmehr greifen auch hier die Bestimmungen des baurechtlichen Bestandsschutzes.</p> <p>Die vom Löwenwall aus bestehende Zufahrt für das am Klint gelegene Grundstück Flst. Nr. 153/3 hat ebenfalls Bestandsschutz. Darüber hinaus verhindern die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht eine derartige Zufahrt. Da das Grundstück vom Klint aus erschlossen ist, ist eine</p>
---	---

<p><i>zwischen der rückwärtigen Grenze des Flurstücks 153/3 und dem Flurstück 114/7 bestehende Geländeversprung von dort ca. fünf Metern würde eine Zufahrt vom Löwenwall unmöglich machen, wenn die Bebauung langfristig nicht bis an die vorgenannte Grenze herangerückt verbleiben bzw. erneuert werden dürfte. Hiermit ginge eine deutliche Verschlechterung der Nutzung des Grundstücks mit entsprechend erheblichem Wertverlust einher, ohne dass dem ein vorrangiger Belang für eine solche Planung gegenüberstünde. Dies ist unzulässig und verletzt meine Mandanten in ihren Rechten.</i></p> <p><i>Die privaten Belange des Eigentumsschutzes meiner Mandanten wurden auch hier unzureichend berücksichtigt bzw. unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt.</i></p> <p><i>Es wird daher dringend angeregt, dieses Teilgebiet des B-Planentwurfs mit samt dem Weg wieder aus der Planung herauszunehmen.</i></p> <p><i>Jedenfalls sind die vorgenannten Baubegrenzungen und die Beschränkung der GRZ auf 0,6 herauszunehmen.</i></p> <p><i>Dies würde zudem das Problem lösen, dass der „unbebaubare Bereich“ zwischen dem Wohngebiet im Osten und dem Mischgebiet im Westen derzeit zu unbestimmte Festsetzungen bzgl. einer möglichen Nutzungsänderung während des Bestands der Bausubstanz enthält. (...)</i></p> <p><i>II.</i> <i>Des Weiteren erweist sich die Festsetzung der Wegefläche auf den Flurstücken 115/8, 153/1 und 115/10 der Flur 4 der Gemarkung Innenstadt als öffentlicher Weg als rechtswidrig, da sie meinen Mandanten (...) komplett unzumutbar, und andererseits auch nicht von einem zwingenden Grund der Erforderlichkeit getragen ist.</i></p> <p><i>Die Planbegründung führt zur Rechtfertigung der Schaffung der öffentlichen Fußwegeverbindung lediglich aus „mit dem Weg soll in der Art der Braunschweiger Steigen und Tweten ein direkter Zugang von den Wohnbereichen des Magniviertes zum Löwenwall geschaffen werden.“ Die Begründung ist unzureichend.</i></p> <p><i>Der Weg ist nicht nachhaltig erforderlich, so dass potenzielle Vorteile seiner Schaffung die</i></p>	<p>solche Zufahrt auch nicht zwingend notwendig. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird künftig eine klare städtebauliche Situation hergestellt. Die Erschließung der an Klint und Löwenwall gelegenen Bebauung ist danach eindeutig den jeweiligen Straßen zugeordnet. Für die Grundstückseigentümer am Klint entstehen somit keine unzumutbaren Nutzungsbeeinträchtigungen.</p> <p>Die Ausführungen verdeutlichen, warum der Bereich zwischen dem Klint und dem Löwenwall Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist und dass die getroffenen Festsetzungen städtebaulich begründet und nicht willkürlich getroffen wurden. Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und stellt die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung dar.</p> <p>In Bezug auf die unzureichend klare Abgrenzung zwischen den beiden Baugebieten wird auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 32 (Pkt.3) verwiesen.</p> <p>zu II. Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 1, 29 (hier zu 3.) und Nr. 30 wird verwiesen.</p> <p>Der geplante Weg ist nicht rechtswidrig, bloß weil einige wenige private Interessen berührt werden. Der Weg stellt vielmehr ein öffentliches Interesse dar. Es ist nachvollziehbar, wenn die Herstellung des Weges als nicht zwingend notwendig angesehen wird und dieser aufgrund der vorhandenen Geländesituation auch nicht behindertengerecht ausgebaut werden kann. Der Weg ist aber dennoch dazu geeignet, mit einer weiteren Vernetzung verschiedener öffentlicher Bereiche zur städtebaulichen Qualität der Stadt beizutragen.</p> <p>Die Festsetzung des öffentlichen Weges erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11</p>
---	---

unten näher darzustellenden groben Nachteile für meine Mandantenschaft in der Abwägung mit ihrem Gewicht nicht ansatzweise aufwiegen oder gar übertreffen könnten.

Soweit mit dem Weg ein Zugang von den „Wohnbereichen“ des Magniviertes zum Löwenwall geschaffen werden sollte, ist diese Begründung viel zu pauschal und damit bei näherer Prüfung im Ergebnis unzutreffend. Eine kürzere Verbindung würde allenfalls für die Einwohner am Klint geschaffen. Hierzu ist anzumerken, dass die Anwohner des Hauses Klint 18-21 bereits über die Gänge im Haus und den Ausgang zum Löwenwall hin eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Löwenwall besitzen und eine weitere mithin ohnehin nicht benötigen. Die Anwohner im westlichen Bereich des Magniviertels können auf einen kaum längeren Weg über die Auguststraße und die Ecke zur Kurt-Schumacher-Straße das Gebiet am Löwenwall und Obelisk erreichen. Die Anwohner im nördlichen Teil des Magniviertes benötigen ausgerechnet diesen schmalen Weg ohnehin nicht, sie können bereits heute bequem über die Straße Magnitor das Naherholungsgebiet erreichen. Bei näherer Betrachtung schmilzt der „Vorteil“ mithin auf ein Minimum zusammen.

Hinzu kommt, dass ein ohnehin allenfalls geringfügig kürzerer Zugang vorrangig für ältere Leute oder/und Gehbehinderte von Bedeutung sein könnte. (...)

Erwähnt sei zudem noch, dass auch ein alternativer Zugang vom Klint zum Löwenwall möglich erscheint, und zwar über das angekaufte Grundstück Klint 4 durch den Park der Villa Gerloff zum Löwenwall.

*III.
Gegen die Einrichtung des öffentlichen Fußweges an der beschriebenen Stelle spricht*

BauGB. Die zwingende Notwendigkeit einer Wegeführung ist wie die vom Einwender genannte nachhaltige Erforderlichkeit nicht alleinige Voraussetzung für die Festsetzung eines öffentlichen Weges. Wie unter Pkt. I bereits erwähnt, ist der Weg dazu geeignet das öffentliche Wegenetz entlang der Umflutgräben und des Wallrings mit den umliegenden Quartieren zu verbinden. Die Festsetzung entspricht damit den Zielen des Bebauungsplanes.

Das Grundstück Klint 4 befindet sich nicht in städtischem - sondern in privatem Eigentum. Die Ausführungen zu diesem Grundstück in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 24 sind unmissverständlich. Danach wurde ein ursprünglich zum Grundstück der Gerloffschen Villa gehörendes Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen, da dort Garagen für das Grundstück Klint 4 geplant sind. Auch das Grundstück der Gerloffschen Villa befindet sich nicht in städtischem Eigentum. Die Stadt verfolgt in erster Linie die Wegeplanung auf ihren eigenen und seit jeher dafür vorgesehenen Grundstücken. Darüber hinaus ist es nicht erklärbar, den Eigentümern im nördlichen Bereich des Klint das Planungsvorhaben „zuzumuten“, während es an anderer Stelle abgelehnt wird.

zu III.
Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 29 (hier zu 3.) und Nr. 30 wird verwiesen.

<p><i>hingegen bereits Folgendes:</i></p> <p><i>Die Drogenszene in Braunschweig mag sich auf verschiedene Bereiche im Stadtgebiet verteilen, sie ist nach Beobachtung von Anwohnern am Löwenwall sowie Polizeiangaben jedoch angesichts der Nähe des „Drobs“ in der Kurt-Schumacher-Straße 26 und der Verbindung von dort zum Gebiet am Löwenwall im Bereich des Obeliskens auch heute noch nicht unwesentlich vertreten. Bereits nach Angaben der Polizei wäre es sehr ungünstig, wenn dieser Weg eröffnet würde, da die Leute aus der Drogenszene diesen bei Überprüfungsmaßnahmen der Polizei als zusätzlichen Fluchtweg zur Verfügung hätten.</i></p> <p><i>Die Attraktivität dieses Weges für die Drogenszene sollte auch, wenn er nicht als dunkle Gasse gestaltet, sondern, wie anderweitig bereits angedacht war, hell erleuchtet werden soll, nicht unterschätzt werden, da der Weg im Gebiet des Klint und Jodutenstraße endet, wo sich diverse Hinterhöfe, z.B. auf den Flurstücken 101/2, 101/6, 1 sowie der Schulhof der Grundschule Klint, Flurstück 10/2 der Flur 4 Gemarkung Innenstadt befinden. Dieses verzweigte Wege-und Hofsystem dürfte der Szene als „ideal“ erscheinen, um als Rückzugsorte bei Flucht vor der Polizei wie auch zum Dealen zu dienen. (...)</i></p> <p><i>Dieses dürfte auch für die Öffentlichkeit, für die geschützte Nutzung der Grünfläche am Obeliskens zur Naherholung unerwünscht sein. Jedenfalls ist es für meine Mandanten als direkte Anwohner des Weges unzumutbar.</i></p> <p><i>IV.</i> <i>Textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung des Weges fehlen in der B-Plan-Begründung vollständig.</i></p> <p><i>Geht man davon aus, was im seinerzeit stattgefundenen gerichtlichen Verfahren von der Stadt vorgetragen wurde, ergibt sich Folgendes:</i></p> <p><i>Die Stadt selbst hat erkannt, dass auf zwei Dritteln des Weges dieser unmittelbar an vorhandenen Gebäudemauern vorbeiführen würde und damit eine erhebliche Gefahr von Sachbeschädigungen durch Graffiti-Besprühung besteht, sodass dort jeweils „Pufferzonen“ von ca. 1,50 m Breite durch einen ca. 1, 80 m hohen Zaun nebst entsprechender Heckenbepflanzung hergestellt wer-</i></p>	<p>Darüber hinaus ist die Planung/Anlage eines öffentlichen Fußweges kein Indiz für eine erhöhte Gefahr missbräuchlicher Inanspruchnahme. Vielmehr trägt ein öffentlicher Weg zu vermehrter sozialer Kontrolle und damit auch zu mehr Sicherheit bei.</p> <p>zu IV. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan in Teil A werden auf der Grundlage des § 9 BauGB getroffen. Der vom Gesetzgeber vorgeschriebene Katalog ist abschließend. Festsetzungen zur Ausführung von Wegen sind darin nicht enthalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 75 erwähnt, dass die Ausformung und Gestaltung der Wege, Plätze und Grünflächen sowie ihre zeitliche Realisierung noch nicht feststehen.</p> <p>Es ist richtig, dass in den Sanierungsplanungen eine Abschirmung zur direkt angrenzenden Bebauung am Löwenwall 12 und am Klint 18 mit einem Zaun und einer Hecke angedacht war. Die konkrete Gestaltung des</p>
---	---

<p><i>den müssten/sollten. Auch auf den übrigen Abschnitten bzw. auf der jeweils anderen Seite zu den übrigen privaten Grundstücken hin sollte entsprechend der Einsicht der Stadt eine deutliche Abgrenzung durch hohe Zäune und/oder Hecken zur Abschirmung der privatrechtlichen Nutzungen direkt neben dem Weg erfolgen.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund und nachdem seit Ankauf des Weges bzw. der Baugenehmigung für das Haus Löwenwall 12 1956 rund 50 Jahre vergingen, ohne dass das Grundstück als Weg genutzt wurde, bis im Jahr 2005 die Widmung erfolgte, führt zu einem berechtigten Vertrauen meines Mandanten darauf, dass die inzwischen seit über 50 Jahren rechtmäßige Nutzung des Hauses bei der Frage, ob die vor inzwischen 65 Jahren angedachte Wegenutzung heute noch realisiert werden kann und soll, sehr wesentlich mit berücksichtigt wird.</i></p> <p><i>Es können bei heutiger neuer Nutzung nicht die baulichen Mindestabstände unberücksichtigt bleiben. Da der Weg überwiegend überflüssig ist, wie oben dargelegt, und seine Realisierung zudem die Nutzung des Hauses mindestens im Erdgeschoss und gerade an der für Wohnnutzer wesentlichen Südseite durch das „Zustellen“ der Fenster unzumutbar beeinträchtigen würde, ist die Umsetzung dieser Nutzung heute unrechtmäßig.</i></p> <p><i>Den minimalen Vorteilen des Weges stehen die unzumutbaren Nachteile für meinen Mandanten entgegen. Dessen private Belange werden durch die derzeitige Planung unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt.</i></p> <p><i>Zudem würde der Weg durch seine bestimmungsgemäße Benutzung erhebliche Geräuschbelastungen der Anlieger durch dortige Passanten im Garten-/Ruhebereich des Hauses mit sich bringen. Mein Mandant hat aber ein abwägungserhebliches Interesse, von vermehrten Lärmbelastungen verschont zu bleiben.</i></p> <p><i>Ferner soll eine gute Beleuchtung des Weges ein „Herumlungern“ seitens Mitgliedern der Drogenszene verhindern. Die entsprechende Helligkeit direkt vor den OG-Süd-Fenstern meines Mandanten wäre ebenfalls unzumutbar. (...)</i></p> <p><i>Sollte zudem die Reinigungspflicht (...) auf die Anlieger abgewälzt werden, wäre auch</i></p>	<p>Weges und die Frage der Ausformung möglicher Abschirmungen sind aber im Rahmen der Bauausführung noch zu klären.</p> <p>Auf die obige Stellungnahme zu Pkt. III wird verwiesen.</p> <p>Dass eine Umsetzung des Ratsbeschlusses von 2005 bislang nicht erfolgte, hat seinen Grund in dem über sechs Jahre währenden Gerichtsverfahren und dem Umstand, dass 2011 keine Sanierungsmittel mehr zur Verfügung standen.</p> <p>Die seit 50 Jahren währende Wohnnutzung erfolgt bis heute mit dem Wissen, dass die Stadt seit 1950 Eigentümerin der benachbarten Grundstücke ist, um sich die Möglichkeit offen zu halten einen Fußweg zu errichten. Insofern sind die benachbarten Grundstücke entsprechend vorbelastet, wie dies auch im Verwaltungsgerichtsurteil vom 22. September 2009 ausgeführt wird. Die langjährige Wohnnutzung bildet damit keinen Grund den Weg nicht umzusetzen. Auch wenn noch Beschlüsse zur konkreten Umsetzung des Weges ausstehen, ist doch die bisherige Beschlusslage eindeutig.</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat 2009 weiter zutreffend ausgeführt, dass die zur Verfügung stehende Breite des Weges einer Umsetzung nicht entgegensteht. Die Breite des städtischen Grundstückstreifens von 3 m ist ausreichend, um den Fußweg nebst Randbegrünung herzustellen. Die rechtlichen Bedingungen für diese Aussage haben sich seitdem nicht verändert.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Geräuschbelastungen durch den Weg wird auf die Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 30 (zu 1b) verwiesen.</p> <p>Im Urteil des Verwaltungsgerichts wird im Hinblick auf die geplante Beleuchtung des Weges ausgeführt, dass auch diese nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Beleuchtung einer missbräuchlichen Nutzung des Weges vorbeugt. Die innerstädtische Lage der angrenzenden Grundstücke bringt es drüber hinaus mit sich, dass schon jetzt Lichtimmissionen auf die Grundstücke einwirken. Eine besondere Belastung kann darin nicht erkannt werden.</p> <p>Zur Reinigungspflicht des Weges wird auf die</p>
--	--

<p><i>dieses unzumutbar. (...)</i></p> <p><i>Ein, wie dargelegt, durch lange Mauern, hohe Einzäunungen und Hecken abgeschotteter zudem sehr schmaler 70 m langer weg, dürfte im Übrigen nicht dem Sicherheitsbedürfnis von potenziellen Passanten entsprechen, insbesondere nicht dem Sicherheitsbedürfnis weiblicher Passanten (...)- er stellt auch insofern keine wünschenswerte Einrichtung für die Öffentlichkeit dar. (...)</i></p> <p><i>Durch die Planung des Weges werden Konflikte mithin nicht – wie es eine ordnungsgemäße Planung erforderte - bewältigt, sondern hier vielmehr erst neu geschaffen. Dies ist unzulässig.</i></p> <p><i>Es wird daher beantragt, die Herstellung des Weges aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.</i></p>	<p>Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 30 (zu 1 c) verwiesen.</p> <p>Der Weg trägt, wie bereits erwähnt, zur städtebaulichen Qualität bei. In innerstädtischen, insbesondere mittelalterlich geprägten Bereichen sind enge Gassen regelmäßig zu finden und tragen nicht zuletzt zur Attraktivität der Innenstädte bei.</p> <p>Unzumutbare Belastungen der angrenzenden Grundstückseigentümer und Bewohner sind nicht zu erwarten. Der geplante Weg entspricht den seit langem verfolgten Planungszielen der Stadt und entspricht auch den Zielen, die am Wallring verfolgt werden.</p> <p>Für die Herstellung des Weges bedarf es gesonderter Beschlüsse. Im Bebauungsplan wird der Weg lediglich planungsrechtlich gesichert.</p>
---	---

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 34 Schreiben vom 11.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Nach dem Bebauungsplan dürfen die Vorgärten nicht durch die Anlage von Wertstoff- und Restmüllcontainern oder Fahrradabstellanlagen in ihrer Wirkung eingeschränkt werden. Müll und Fahrräder gehören aber zum Alltag und können nicht einfach negiert werden. Es kann nicht sein, dass das Interesse der flanierenden Bürger entlang blühender Vorgärten höher gestellt wird als das der Bewohner, die neben ihrer Terrasse der Müll erdulden und auf abgestellte Fahrräder gucken müssen.</i></p> <p><i>Bei der vorgesehenen Sanierung der Peter-Joseph-Krahe-Straße ist geplant, dass die Fußwege entfallen und die Parkplätze für die Autos direkt an die Grundstücksgrenze rücken. Ein freier Blick auf die Vorgärten ist dann nicht mehr möglich.</i></p> <p><i>Aus diesen Gründen ist das Verbot Wertstoffcontainer- und Restmüllcontainer oder Fahrradabstellanlagen vor dem Haus anzulegen überzogen und entspricht in keiner Weise der Bestandssituation.</i></p> <p><i>Die gestalterische Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans zu öffentlichen Straßen angeordnete Hauseingänge auszuschließen ist städtebaulich nicht zwingend notwendig. In der Peter-Joseph-Krahe-Straße besteht aufgrund der dort vorhandenen Bauweise keine städtebauliche Notwendigkeit der Festsetzung der Lage der Hauseingänge im Bebauungsplan. In der Peter-Joseph-Krahe-Straße sind die Hauseingänge ganz überwiegend zur Straße orientiert und teilweise durch repräsentative Treppenanlagen charakterisiert. (...)</i></p>	<p>Mit dem Ausschluss von Fahrradständern und Müllcontainern in den Vorgärten soll sichergestellt werden, dass die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten das Straßenbild prägt. Die Bedeutung des Wallrings und der dazugehörigen Straßen rechtfertigt den Schutz der vorhandenen Vorgärten. Die Vorgärten sind besonders im Bereich der gründerzeitlich geprägten Bebauung sehr schmal, so dass ihre Wirkung durch weitere Versiegelungen erheblich beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Für Fahrräder und Wertstoffcontainer findet sich bereits jetzt regelmäßig Platz im Bereich der Einfahrten zwischen den Gebäuden oder im rückwärtigen Bereich. Darüber hinaus bestehen baulich genügend Spielräume, um die Anlagen so anzuordnen, dass die Bewohner nicht von ihren Terrassen auf den Müll gucken müssen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Peter-Joseph-Krahe-Straße insbesondere aufgrund der Bebauung einen anderen Charakter als die übrigen Wallringstraßen hat. Die Planung einer Mischverkehrsfläche hat daher durchaus seine Berechtigung. Die im Bereich der öffentlichen Straße geplanten Parkplätze verdecken den Blick auf die Vorgärten nur teilweise. Auch in dieser Straße wird die vorgesehene Festsetzung zur Qualität des Straßenraumes beitragen.</p> <p>Die Festsetzung zur Lage der Hauseingänge entspricht den örtlichen Gegebenheiten und prägt nicht nur den Wallring sondern auch die historische Bebauung in weiten Teilen der Stadt.</p> <p>Es ist richtig dargestellt, dass in der Peter-Joseph-Krahe-Straße die vorhandene Bebauung davon abweicht, so dass die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV-Teil B) für diesen Bereich nur eingeschränkt gelten soll und Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude nicht getroffen werden (siehe Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 63). Die Lage der Hauseingänge soll für diesen Bereich (WA 1.2) nicht festgesetzt werden.</p>

Um den Promenadencharakter der Wallringstraßen zu stärken, sollen an den privaten Gebäuden technische Anbauten möglichst vermieden werden. Begründet wird das damit, dass die Größe der Bebauungsmöglichkeiten auch abseits der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Anbaumöglichkeiten sichert. Die Installation von umweltfreundlichen Techniken, wie Solarzellen oder Sonnenkollektoren wird damit unmöglich gemacht. Diese lassen sich nämlich nicht beliebig verschieben sondern sind von der Ausrichtung des Daches zur Sonne abhängig. Die Stadt hat zwar ein Solarkataster aufgestellt, schließt aber durch den vorliegenden Bebauungsplan weite Teile der Innenstadt von modernen Energiespartechniken aus.

Der Promenadencharakter der Wallringstraßen wird durch Solartechnik auf dem Dach nicht unangemessen beeinträchtigt. Dagegen wird die Nutzung des eigenen Eigentums unangemessen eingeschränkt. Das Ziel, ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern darf nicht dazu führen, dass die betroffenen Stadtbereiche museal verklärt und von modernen Techniken abgeschnitten werden.

Im Prinzip ist es sinnvoll im Hinblick auf den Klimawandel solche Anlagen zuzulassen. In dieser sensiblen und stadthistorisch bedeutsamen Lage entlang des Wallrings ist die Gestaltung der Gebäude zur Straße allerdings höher zu werten als die uneingeschränkte Möglichkeit zur Energiegewinnung. Auch wenn für einige Bereiche, so auch die Peter-Joseph-Krahe-Straße die ÖBV nur eingeschränkt gelten soll, soll die Anbringung technischer An- und Aufbauten am gesamten Wallring eingeschränkt werden.

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 35 Schreiben vom 12.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Vertreten wird der Eigentümer des Grundstückes Campestraße 7, Einwendungen:</i> (...)</p> <p><i>Der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl von Festsetzungen, die nicht nur zu einem gravierenden Entzug des bisherigen Baurechts führen, sondern darüber hinaus zahlreiche Regelungen, die Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Gebäude treffen sowie die Nutzung und Bepflanzung von verbleibenden Freiflächen regeln. In der Summe schränken diese Regelungen die Eigentumsrechte unseres Mandanten so weitgehend ein, dass der Bebauungsplan wie eine Teilenteignung wirkt. Ein langfristiger Erhalt des markanten Werksgeländes, aber auch eine maßvolle Sanierung oder ein teilweiser Umbau oder Erneuerung der bestehenden Werks- und Büroanlagen ist aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht möglich. Dem Grundstück wird jede Entwicklungsmöglichkeit genommen, es sei denn, man akzeptiert den umfassenden Entzug von bestehenden Bau- und Nutzungsrechten.</i></p> <p><i>Im Wesentlichen werden Einwendungen daher gegen die nachstehenden Festsetzungen erhoben:</i></p>	<p>Die auf dem Grundstück der ehemaligen Voigtländer-Werke (Campestraße 7) bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 aufgrund der Bedeutung der ehemaligen Werksgebäude für die Gesamtstadt auch künftig zulässig sein. Um den Fortbestand der ehemaligen Werksgebäude planungsrechtlich zu sichern, wird in den Bebauungsplan eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Sie sichert einen erweiterten Bestandsschutz. Danach sind nicht nur die bestehenden gewerblichen Nutzungen sondern auch Nutzungsänderungen im gesamten Gebäudebestand zulässig. Dass, wie vom Einwender behauptet, ein langfristiger Erhalt des Werksgeländes nicht möglich wäre ist daher nicht richtig. Sanierungen und Umbauten bleiben möglich.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Campestraße 7 gelten nur für eine Neubebauung und greifen erst mit grundlegenden Veränderungen über den erweiterten Bestandsschutz hinaus. Bei der zu unterstellenden Restnutzungsdauer der bestehenden Gebäude ist kein erheblicher Vermögensnachteil erkennbar. Von einer Teilenteignung kann vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen daher nicht die Rede sein.</p> <p>Die ehemaligen Werksgebäude stellen einen in die rückwärtigen Grünbereiche hineinreichenden Gebäudekomplex dar, so dass eine Erneuerung der bestehenden Gebäude unzulässig sein soll. Im Falle abgängiger Gebäude ist eine Wohnnutzung herzustellen, die sich ihrer Umgebungsbebauung anpassend in den straßenbegleitenden, überbaubaren Flächen herzustellen ist, auch wenn im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 der gesamte Gebäudekomplex als überbaubare Fläche festgesetzt ist. Die Beibehaltung der überbaubaren Fläche, wie derzeit im IN 1 festgesetzt, widerspräche dem grundlegenden Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, wonach Hinterliegerbebauungen auszuschließen sind.</p>

<p><u>1. Art der baulichen Nutzung</u></p> <p><i>Das Grundstück des Einwendungsführers liegt im festgesetzten WA 2. In diesem sind neben Wohngebäuden lediglich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.</i></p> <p><i>Gem. Ziff. 1.4 sind ein Teil der in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.</i></p> <p><i>Für das Grundstück des Einwendungsführers regelt der Bebauungsplan in Ziff. 1.7 ergänzend, dass Erweiterungen und Änderungen der dort bestehenden gewerblichen Einrichtungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, (...)</i></p> <p><i>Es bestehen bereits Zweifel, ob die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich der Campestraße städtebaulich gerechtfertigt und damit im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Grundsatz der Planrechtfertigung setzt voraus, dass dem Plan ein nach außen erkennbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt, das auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist (vgl. nur BVerwG vom 21.3.2002, BVerwGE 116, 144).</i></p> <p><i>Das für den Bereich Campestraße festgesetzte WA 2 umfasst neben dem Grundstück des Einwendungsführers auf der nördlichen Straßenseite lediglich noch die vier sich westlich angrenzenden Gebäude und die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Bereits im Kreuzungsbereich der Campestraße mit der Wolfenbütteler Straße sieht der Bebauungsplan auch im Bereich der Campestraße bereits wieder eine Mischgebietsnutzung vor.</i></p> <p><i>Selbst wenn man unterstellen sollte, dass die vier verbleibenden nordseitigen Gebäude an der Campestraße sowie die südseitige Bebauung ausschließlich wohngenutzt sein sollte, reicht dies im Hinblick auf die nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzung im großen Gebäudekomplex des Einwendungsführers nicht aus, um hier in einem angemessenen Zeitraum die für ein allgemeines Wohngebiet erforderliche Nutzungsstruktur zu schaffen.</i></p>	<p><u>zu 1.</u></p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes „Wallring“ getroffen. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich der tatsächlichen Nutzung. In der Campestraße wird mit Ausnahme des in sich abgeschlossenen Gebäudekomplexes der ehemaligen Voigtländer-Werke überwiegend gewohnt. Büros und andere Nutzungen für freie Berufe sind in den Wohnstraßen am Wallring typisch und in Allgemeinen Wohngebieten auch zulässig. Es besteht kein Anlass die Campestraße -entgegen der Festsetzungen der anderen Wohnstraßen am Wallring- als Mischgebiet festzusetzen.</p> <p>Die Südseite der Campestraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan AW 94 von 2001 derzeit ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Das Planerfordernis ergibt sich für die Campestraße insbesondere aus dem Ziel ein eindeutiges, den heutigen Regelungserfordernissen entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Die Nordseite der Campestraße befindet sich derzeit noch im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 von 1939, für den die Art der baulichen Nutzung nicht geregelt ist. Als zum Umflutgraben der Oker nächstgelegener Straßenzug gehört die Campestraße ähnlich wie beispielsweise die Adolfstraße zum Wallring-Gebiet und unterliegt insofern den gleichen Planungszielen. Auch in der Campestraße soll sichergestellt werden, dass sich Ergänzungen der vorhandenen, in weiten Teilen unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz sowie Neubauten in das Bild der historischen Bebauung einfügen, die Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden und damit der Charakter des Wallrings erhalten bleibt.</p> <p>Das WA 2-Gebiet umfasst daher auch nicht nur die erwähnten Grundstücke, sondern ist wesentlich größer gefasst. So enthält das WA 2-Gebiet darüber hinaus Wohngrundstücke entlang der Adolfstraße, der Parkstraße, der Bismarckstraße und der Moltkestraße.</p> <p>Nur entlang der den Wallring kreuzenden Straßen, so auch entlang der Wolfenbütteler Straße, werden Mischgebiete festgesetzt. Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme</p>
--	---

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan in dem festgesetzten WA nur sehr eingeschränkt Nutzungen zulässt und die Ziff. I. 1. 7 zudem der Bestandssicherung der Nutzung im Komplex unserer Mandantschaft dienen soll. Eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung im WA 2 ist daher langfristig nicht durchsetzbar.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung WA städtebaulich nicht erforderlich.

Nicht zulässig ist darüber hinaus der hier vorgesehene umfassende Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen in einem WA. Dies widerspricht der für ein WA vorgesehenen Zweckbestimmung.

Nicht nachvollziehbar ist, wie eine Erweiterung von bestehenden Einrichtungen gem. Ziff. I. 1. 7 auf dem Grundstück unseres Mandanten möglich sein soll, wenn Erweiterungsvorhaben an die sonst geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden sind, wie nachstehend noch ausgeführt, schränken bereits die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung das jetzt bestehende Baurecht gravierend ein. Sie lassen keinerlei Spielraum für die nach Ziff. I. 1. 7 als zulässig angesehene Erweiterung von bestehenden Nutzungen. Die Regelung geht daher ins Leere und ermöglicht gerade nicht die in § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehene Sicherung von Erweiterungen und Erneuerungen.

Nr. 28 (zu 6.) wird verwiesen.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten vorgenommenen Nutzungseinschränkungen erfolgen ebenfalls auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes „Wallring“ mit dem Ziel die Wohnnutzung entlang der Wallringstraßen zu stärken. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig und lassen sich mit der hohen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung des Braunschweiger Wallrings für die Gesamtstadt begründen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete bleibt gewahrt, zumal in der Campestraße die sonst allgemein zulässigen Nutzungen wie Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Auf dem Grundstück Campestraße 7 sind bauliche Erweiterungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche entlang der Adolfstraße möglich. Hierbei ist die festgesetzte maximale Grundfläche von 342 m² einzuhalten. Da sich diese Größenfestsetzung auf das gesamte Grundstück bezieht, wären zur Umsetzung notwendiger baulicher Erweiterungen Grundstücksteilungen und Abrisse im rückwärtigen Bereich nötig. Diese Festsetzung wurde in der Form getroffen, um Hinterliegerbebauungen im Rahmen einer Neustrukturierung des Grundstücks vorzubeugen.

Darüber hinaus sind Erweiterungen des Gebäudebestandes gem. Pkt. A II. 1.5 der Textlichen Festsetzungen in geringfügigem Umfang möglich.

Es ist richtig, dass die Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten der bestehenden gewerblichen Nutzung eingeschränkt werden sollen. Vor dem Hintergrund der bereits stark versiegelten rückwärtigen Grundstücksteile und der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, erscheint eine solche Reglementierung jedoch gerechtfertigt und ist im Rahmen der sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO auch zulässig. Danach können im Bebauungsplan nähere Bestimmungen für die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen getroffen werden.

<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen</u></p> <p><i>Nahezu sämtliche Festsetzungen unter Ziff. II und III schränken das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft in nicht zulässiger Weise ein und sind unverhältnismäßig, da sie nicht nur keinerlei Erweiterung oder Änderung des vorhandenen Bestandes ermöglicht, sondern im Falle eines Neubaus nur ein Bruchteil des großen Grundstückes bebaut werden kann.</i></p> <p><i>Zu den regelmäßig betroffenen privaten Belangen gehört das durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs.1 GG geschützte Grundeigentum. Ein auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht muss die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nicht nur berücksichtigen.</i></p> <p><i>Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG fordert vielmehr, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (...).</i></p> <p><i>Übergeordnetes Planungsziel ist ausweislich der Planbegründung die Erhaltung der „in Großform angelegten gestalterischen wie funktionalen Zusammenhänge des Wallrings und der Schutz des Wallrings vor unerwünschten Fehlentwicklungen.“</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan dient dabei ausweislich der Ausführungen in der Begründung dazu, zu verhindern, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine weitere Bebauung entsteht. Darüber hinaus orientieren sich die festgesetzten maximalen Grundflächen am historischen Gebäudebestand.</i></p> <p><i>Entgegen dieser Ausführungen orientieren die sich für das Grundstück unserer Mandantschaft festgesetzten maximalen Grundflächen gerade nicht am historischen Gebäudebestand, sondern bleiben weit dahinter zurück.</i></p> <p><i>Darüber hinaus weisen eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet bereits eine rückwärtige Bebauung auf, so dass auch dieses Planungsziel in einem angemessenen Zeitraum nicht zu verwirklichen sein wird mit der Folge der fehlenden Erforderlichkeit der Festsetzung.</i></p>	<p><u>zu 2.</u></p> <p>Auf die eingangs gemachten Ausführungen wird verwiesen. Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine unverhältnismäßigen Belastungen des Eigentümers verbunden. Es ist richtig, dass der Bebauungsplan das bisher nach dem IN 1 zulässige Baufeld ändert und hierbei grundsätzlich die Regelungen zu Entschädigungen nach den §§ 39 ff BauGB zu beachten sind. Dies schließt aber nicht aus, dass die planende Gemeinde für einzelne Gebiete neue, andere städtebauliche Ziele definiert. Erhebliche Vermögensnachteile sind allerdings nicht erkennbar. Einschränkungen für bauliche Erweiterungen und für die Neubebauung des Grundstückes, die restriktiv wirken, tragen in jedem Fall zur Gesamtaufwertung des Plangebietes und damit auch zur Aufwertung der in diesem Gebiet liegenden Grundstücke bei.</p> <p>Den Charakter des Wallrings zu erhalten, ist aufgrund seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung wesentliches Planungsziel. In dem Zusammenhang soll die Bebauung, wie bereits erwähnt, auf die straßenbegleitenden Abschnitte konzentriert und entsprechend in den rückwärtigen Bereichen planungsrechtlich eingeschränkt werden. Die in die Grundstückstiefe hineinreichende Überbauung auf dem Grundstück Campestraße 7 ist aufgrund ihrer früheren Nutzung untypisch. Es ist richtig, dass sich Neubaumaßnahmen am historischen Gebäudebestand orientieren sollen. Dieser Gebäudebestand wird innerhalb des Gesamtkonzepts für den Wallring allerdings nicht durch die vereinzelt auftretenden überkommenen gewerblichen Nutzungen geprägt, sondern durch das weit überwiegende Bild der villenartigen, überwiegend Wohnzwecken dienenden Bebauung. Diesem Prinzip wird hier gefolgt.</p>
---	--

Im Einzelnen:	zu den einzeln aufgeführten Punkten:
<p>1. <i>Gem. Ziff.II. 1. 1 setzt der Bebauungsplan für das Grundstück des Einwendungsführers eine zulässige Grundfläche von 342 m² fest. Diese bleibt um ein vielfaches hinter der jetzt vorhandenen Bebauung zurück und lässt daher weder eine gleichwertige Neubebauung des Areals, noch eine irgendwie geartete Erweiterung bzw. einen Umbau oder teilweise Erneuerung des Bestandes zu. Die Festsetzung widerspricht zudem dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da für wesentlich kleinere Grundstücke im Plangebiet eine gleiche Grundfläche oder sogar wesentlich größere Grundflächen zugelassen werden.</i></p> <p>2. <i>Es sind keine städtebaulichen Gründe dafür ersichtlich, dass in Ziff. 1.2 die Überschreitungsregel für Grundflächen von Garagen und Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 40 von Hundert beschränkt wurde. Bereits jetzt werden die Freiflächen umfassender genutzt.</i></p> <p>3. <i>Ziff.II. 1.3 lässt auf der straßenabgewandten Seite Überschreitungen der Baugrenzen für bis zu 3 m tiefe Gebäudevorsprünge zu. Gem. Ziff.II. 1.4 dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Dachvorsprünge oder Erker, die Baulinien und Baugrenzen ebenfalls überschreiten, allerdings nur bis zu einer Tiefe von 1 m. Hier erschließt sich nicht, welche städtebaulichen Gründe diese unterschiedliche Behandlung von untergeordneten und nicht untergeordneten Gebäudevorsprüngen und eine Besserstellung der nicht untergeordneten Bauteile rechtfertigen.</i></p>	<p>zu den einzeln aufgeführten Punkten:</p> <p>zu 1. Planungsziel für Neubauten ist es am Beispiel des den Wallring prägenden Gebäudebestands möglichst einheitliche Gebäudekubaturen sicherzustellen. Aus diesem Grund wurde im überwiegenden Teil des Planungsgebiets auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen verzichtet und es wurden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, die sich auf die Summe der baulichen Anlagen je Grundstück beziehen. Dies ist gem. § 16 Abs. 2 BauNVO möglich und wird regelmäßig für die Umsetzung ähnlicher Planungsziele verwandt. Es ist richtig, dass damit für wesentlich kleinere Grundstücke eine gleiche Grundfläche oder auch größere Grundflächen zugelassen werden. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit dieser Festsetzung jedoch nicht widersprochen, denn Grundstücksgrenzen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und entsprechende Grundstücksteilungen zur Umsetzung von Neubebauung sind jedermann möglich. Dem Prinzip der städtebaulich wahrnehmbaren einheitlichen Gebäudekubatur wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als der alleinigen, rechnerischen Gleichbehandlung aller Grundstücke.</p> <p>zu 2. Diese Festsetzung gilt für eine Neubebauung des Grundstücks. Sie wurde getroffen, um die Bereiche der nicht überbaubaren Flächen nicht in einer Weise zu versiegeln, die den Planungszielen am Wallring zuwiderläuft. Die vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück Campestraße 7 haben Bestandsschutz.</p> <p>zu 3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur auf den straßenabgewandten Seiten von bis zu 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Darüber hinaus sind Gebäudevorsprünge klar definiert und ihre Lage bezogen auf die jeweilige Fassadenseite ist festgelegt. Sie sind jeweils mittig anzuordnen. Dies entspricht in weiten Teilen dem historischen Gebäudebestand.</p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baufenster mit untergeordneten Gebäudeteilen hingegen gelten für alle Gebäudeseiten. Sie sind auch zur Straßenseite hin möglich. Ihre Lage ist nicht festgelegt und insofern soll ihre Tiefe auf max.1 m begrenzt</p>

<p>4. <i>Mit dem festgesetzten Bauraum, insbesondere mit der festgesetzten Tiefe, besteht kein Einverständnis, dass ein erheblicher Teil der Bestandsbebauung außerhalb des geplanten Bauraumes liegt. Auch diese Festsetzung ist nicht erforderlich vor dem Hintergrund, dass eine Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in einem absehbaren Zeitraum nicht zu erreichen sein wird, auch und gerade vor dem Hintergrund, dass auch die benachbarten Grundstücke in der Campestraße eine rückwärtige Bebauung außerhalb des geplanten Bauraumes aufweisen. Im Übrigen wird in anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes eine tiefere Bebauung in rückwärtige Grundstücksbereiche zugelassen.</i></p> <p>5. <i>§ 22 BauNVO enthält keine Rechtsgrundlage für Festsetzung von Gebäudebreiten innerhalb von ausgewiesenen Bauräumen. Sofern eine Kommune Gebäudebreiten regeln will, ist dies nur über entsprechende beschränkende seitliche Baugrenzen zulässig. Im Übrigen schränkt auch die festgesetzte maximale Gebäudebreite</i></p>	<p>werden. Damit wird deutlich, dass dem straßenseitigen Erscheinungsbild der Bebauung ein engerer Rahmen gesetzt wird als der rückwärtigen Entwicklung, die i.d.R. weniger stark städtebaulich in Erscheinung tritt.</p> <p>zu 4. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Im Übrigen richtet sich die Erforderlichkeit städtebaulicher Festsetzungen nicht nach dem Zeitraum, in dem sich diese umsetzen lassen. Der vorliegende Bebauungsplan sichert den Charakter des Braunschweiger Wallrings und ist in vielen seiner Festsetzungen sehr langfristig angelegt.</p> <p>Die im überwiegenden Teil des Planungsgebiets festgesetzte maximale Gebäudetiefe von 17,50 m orientiert sich am historischen Gebäudebestand und an den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans IN 1. Auch wenn der IN 1 diese Festsetzung nicht immer konsequent umgesetzt hat und wie auch im vorliegenden Fall davon abweicht, wurde der Wert übernommen. Der Großteil der in der Campestraße gelegenen Gebäude hat Gebäudetiefen von ca. 12 m und entspricht somit dieser Festsetzung. Eine rückwärtige Wohnbebauung ist im ganz überwiegenden Teil der Campestraße nicht vorhanden. Nebengebäude, wie in allen rückwärtigen Bereichen typisch, sind auch künftig zulässig.</p> <p>Nur in zusammenhängenden baulichen Abschnitten, die von der sonst üblicherweise festgesetzten Bautiefe abweichen, werden größere Werte festgesetzt. Es handelt sich in der Regel um Bereiche, die durch eine homogene, gründerzeitlich oft sehr repräsentative Bebauung geprägt sind, z.B. in der Moltkestraße oder in der Leonhardstraße. Darüber hinaus handelt es sich um die von gewerblichen Nutzungen geprägten und derzeit als Kerngebiet festgesetzten Bereiche in der Obergstraße, in denen orientierend am Bestand ebenfalls größere Bautiefen festgesetzt werden.</p> <p>zu 5. Der § 22 BauNVO bildet die Rechtsgrundlage zur Bauweise. Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die Bauweise ist demnach die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Insofern können im Sinne des § 22 BauNVO</p>
--	---

<p><i>von 18 m das Eigentum unserer Mandantschaft unverhältnismäßig ein.</i></p>	<p>auch maximale Gebäudebreiten für die Hauptgebäude festgesetzt werden, wenn sie der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dienen. Eine - wie vorgeschlagene - Regelung über Baugrenzen soll nicht verfolgt werden, da dann die genaue Lage der Gebäude festgesetzt - und dies die Baufreiheit zu stark einschränken würde.</p> <p>In der Campestraße wird, ausgehend von der Bestandssituation, eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und oder Doppelhäuser. Einzelhäuser dürfen eine Gebäudebreite von 18 m nicht überschreiten. Es sollen aber auch Doppelhäuser zulässig sein, die eine Gesamtbreite von maximal 28 m haben dürfen. Es wird nicht bestritten, dass das Grundstück ggf. auch weitere Bebauungsformen zulassen würde. Das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild rechtfertigt allerdings eine Einschränkung, bei der nicht alle realisierbaren Bauformen auf dem Grundstück zugelassen werden.</p> <p>Mit den Festsetzungen wird garantiert, dass sich Neubauten in die vorhandene bauliche Umgebung einfügen. Es werden sowohl zu große – als auch zu kleine Baukörper verhindert. Mit der Mindestbreite soll eine Straßenraumkante städtebaulich gesichert werden. Mit der maximalen Breite soll der durchgrünte Charakter des Wallrings erlebbar bleiben – in dem Fall soll der Durchblick zum denkmalgeschützten Bereich Rimpaus Garten auch von der Straße aus möglich sein.</p>
<p>6. <i>Mit der Beschränkung der Bauweise auf Einzel- bzw. Doppelhäuser besteht kein Einverständnis. Die Grundstücksgröße des Grundstückes unserer Mandantschaft als auch der ausgewiesene straßennahe Bauraum ermöglichen die Bebauung mit einer Hausgruppe, wie sie bereits vorhanden ist.</i></p>	<p>zu 6. Auf die Ausführungen zu Pkt. 2 auf Seite 39 und zu 1. Auf Seite 40 wird verwiesen.</p>
<p>7. <i>Mit der Beschränkung der festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen in Ziff. III.2 besteht kein Einverständnis, da die Bestandsgebäude teilweise höher sind und diese Festsetzung eine Einschränkung des bestehenden Bau-rechtes zur Folge hat. Gleiches gilt für die Beschränkung auf drei Vollgeschosse. Ein Teil des Gebäudebestandes bereits derzeit vier Vollgeschosse auf.</i></p>	<p>zu 7. Der Umstand, dass bereits derzeit höhere Gebäude vorhanden sind, ist nicht gleichzusetzen mit der Aussage, dass das bestehende Planungsrecht dies auch tatsächlich zulässt. Das derzeitige Planungsrecht ist im Wesentlichen durch die Bestimmungen des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) geprägt, da der Bebauungsplan IN 1 hierzu keine Festsetzungen trifft. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und an dem Planungsziel, dass sich</p>

<p>8. <i>Die Überschreitungsregel in Ziff. III.3.1 lässt mit ihrer Beschränkung auf 1m die Erstellung von Aufzugsüberfahrten u. ä. nicht zu, welche jedoch zur Schaffung von barrierefreien Wohnungen oder Gewerbeflächen erforderlich wären.</i></p> <p>9. <i>Der Bebauungsplan lässt lediglich geneigte Dächer zu. Die Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft weist teilweise Flachdächer auf, weshalb kein Einverständnis mit dieser Regelung besteht.</i></p> <p>3. <u>Stellplätze und Garagen</u></p> <p><i>Die Systematik und die Nutzbarkeit der festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen erschließt sich- auch und gerade im Zusammenhang mit der Frage, in welchen Bereichen Stellplätze zulässig sind - nicht.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan setzt- nicht nur für das Grundstück unserer Mandantschaft – im Anschluss an die hintere Baugrenze eine hellgrüne Fläche fest. Laut Planlegende handelt es sich hierbei um die „nicht überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend textlicher Festsetzungen“.</i></p>	<p>Neubauten in den historischen, den Wallring prägenden Gebäudebestand einfügen sollen. Der überwiegende Teil der straßenbegleitenden Gebäude in der Campestraße weist derzeit drei Vollgeschosse auf. Insofern stellen die getroffenen Höhenfestsetzungen keinen Widerspruch zum Bestand dar. Die Festsetzung einer Bebauung mit vier Vollgeschossen, wie in einem Teilbereich derzeit auf dem Grundstück Campestraße 7 vorhanden, hätte eine optisch fünfgeschossige Bebauung zur Folge, die dem Planungsziel widersprechen würde.</p> <p>Die getroffenen Höhenfestsetzungen gelten erst für Um- oder Neubauten. Der Bebauungsplan eröffnet unter Pkt. A III. 3.2 der Textlichen Festsetzung darüber hinaus die Möglichkeit, dass beim Ausbau bestehender Dächer die maximal zulässige Geschossigkeit überschritten werden darf.</p> <p>zu 8. Die in der angesprochenen Überschreitungsregel unter Pkt. A III. 3.1 der Textlichen Festsetzung aufgeführten technischen Anlagen, die die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise um maximal 1 m überschreiten dürfen, sind Beispiele. Für Aufzugsüberfahrten kann diese Festsetzung ebenfalls gelten, wenn die Größe des Aufzugs dem Ziel der sonstigen Höhenfestsetzungen nicht entgegensteht. Der Ausbau auch für eine barrierefreie Nutzung wird hierdurch nicht grundsätzlich verhindert.</p> <p>zu 9. Auf die Stellungnahmen zur Stellungnahme Nr. 28 (Pkt.3) wird verwiesen.</p> <p><u>zu 3.</u></p> <p>Die bestehenden Stellplätze auf dem Grundstück des Einwenders haben Bestandschutz. Im Falle neuer Stellplätze und Garagen greifen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Es ist richtig, dass es sich bei den in der Planzeichnung hellgrün dargestellten Flächen um nicht überbaubare Flächen handelt. In diesen Bereichen sind zwar Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, aber nur unter bestimmten Rahmenbedingungen. Dazu zählt, dass auf Stellplatzanlagen mit mindes-</p>
---	---

Gem. Ziff. II.Nr.2.1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze etc. zulässig. Gem. Ziff. VI Nr.3.1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch zu begrünen, und zwar pro angefangene 150 m² Fläche mit mindestens einem Baum und fünf Sträuchern. Gem. Ziff. IV Nr. 1.2 sind wiederum Stellplätze innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

Unklar ist vor diesem Hintergrund, ob die Verpflichtung zur Begrünung in Ziff. VI Nr. 3.1 dazu führt, dass diese zu begrünenden Flächen dann ebenfalls unter die teilweise allgemein und nicht näher konkretisiert verwendete Bezeichnung private Grünfläche fallen, zumal der Bebauungsplan ansonsten zwischen „privater Grünfläche Garten“ und „privater Grünfläche Vorgarten“ trennt. Sollte dies der Fall sein, schließt dies jedoch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen in diesem Bereich aus. Diese Regelungen sind dann widersprüchlich.

Hinzu kommt, dass die umfassenden Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den ergänzenden Pflanzgeboten für Parkplatzflächen kaum noch verbleibenden Freiraum/ Freiflächen für die Schaffung von Stellplätzen und Nebenanlagen belässt.

Die für das Grundstück unserer Mandantschaft benötigten Stellplätze können im Hinblick auf diese Einschränkungen nicht mehr untergebracht werden.

4. Festsetzung privater Grünflächen und Grünordnung

Mit den umfassenden Festsetzungen zur Begrünung, Bepflanzung und Erhaltungsmaßnahmen besteht insgesamt kein Einverständnis.

Neben der Verpflichtung zur Schaffung von Vorgartenbereichen – hier ist die Systematik im Bebauungsplan insoweit nicht erkennbar, weshalb diese begrünten Vorgärten auf einzelnen Grundstücken geschaffen werden müssen, auf anderen hingegen nicht-, verpflichtet der Bebauungsplan zur Begrünung und zur Pflanzung von Bäumen sowohl auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,

tens vier Stellplätzen gem. Pkt. VI. 3.4 der Textlichen Festsetzungen Bäume zu pflanzen sind. Hierbei handelt es sich um eine Grünfestsetzung, die auch in anderen vergleichbaren Situationen im Stadtgebiet zur Anwendung kommt. Darüber hinaus ist es richtig, dass auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind (Pkt. VI. 3.1 der Textlichen Festsetzungen). Dies stellt keinen Widerspruch dar, da die zulässigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht auf der gesamten Fläche zulässig sind. Hierzu wird vergleichend auf die Textliche Festsetzung Pkt. II 1.2 verwiesen, wonach die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur bis zu 40 vom Hundert überschritten werden dürfen.

Aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen handelt es sich bei den hellgrün dargestellten Flächen nicht automatisch auch um private Grünflächen. Private Grünflächen sind in der Planzeichnung eindeutig mit einer dunkelgrünen Farbe gekennzeichnet. In den Textlichen Festsetzungen wird eindeutig auf sie Bezug genommen.

Es wird nicht verkannt, dass mit den getroffenen Festsetzungen bei der Neuanlage von Einstellplätzen Einschränkungen entstehen können. Vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, und dem Umstand, dass auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in erheblichem Maß das städtebauliche Erscheinungsbild prägt, erscheint eine solche Reglementierung jedoch gerechtfertigt.

zu 4.

Die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Anlage der privaten Grünfläche, gelten für das Grundstück Campestraße 7 ebenfalls erst mit einer Neubebauung. Auf die eingangs gemachten Ausführungen wird verwiesen.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Sie sind Voraussetzung dafür, dass der Braunschweiger Wallring als ein sich um die Innenstadt ziehender „grüner Ring“ erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Der Schutz der Gartenbereiche durch die

im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten, auf den Stellplatzflächen als auch innerhalb der noch festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen.

Im Ergebnis trifft unsere Mandantschaft umfassende Begrünungs- und Bepflanzungspflichten für alle Flächen, welche außerhalb des eigentlichen, lediglich eingeschränkten Bauraumes liegen. Diese Begrünungspflichten führen nicht nur zu einem nicht zunehmenden Entzug von Baurechten, sondern sind im Hinblick darauf, dass der sich nördlich und westlich anschließende Bereich bereits umfassend begrünt und mit einer Vielzahl an Bäumen bestanden ist, auch städtebaulich nicht erforderlich. Insoweit handelt es sich bei diesen Flächen um die größte zusammenhängende, mit Großbäumen bepflanzte Fläche im gesamten Planbereich, so dass das Erfordernis einer weiteren Ausweitung auf bisher baulich und sonstig genutzte Flächen nicht nachvollziehbar ist, und im Hinblick auf den hiermit verbundenen Eigentumseingriff auch unverhältnismäßig ist. Mit der Vielzahl an Pflanzgeboten besteht daher kein Einverständnis.

5. Örtliche Bauvorschriften

Mit der Vielzahl an örtlichen Bauvorschriften, die bis ins Detail gehend die bauliche Gestaltung regeln, besteht kein Einverständnis. Sie sind zudem unzulässig.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Gestaltungsziele, die gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden können, nicht zulässig sind. Erforderlich sind vielmehr spezielle gebietsspezifische gestalterische Absichten, die zudem auch umsetzbar sind.

Zudem führen örtliche Bauvorschriften mit einer Vielzahl von Detailvorgaben hinsichtlich Baumaterialien und Baugestaltung zu einem nicht mehr zulässigen Eingriff in grundgesetzlich geschützte Eigentumsbelange mit der Folge der Unzulässigkeit.

Festsetzung privater Grünflächen, der am historischen Bestand orientierte Zuschnitt der überbaubaren Flächen, der Erhalt und Schutz des prägenden Großgrüns sowie die Sicherung begrünter Vorgartenzonen in ausgewählten Straßenzügen bilden die Voraussetzungen für den Schutz der derzeitigen Grün- und Freiraumausprägungen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ beschränkt sich dabei auf die Bereiche, wo Vorgärten auch im derzeitigen Bestand prägend sind. Dies ist für das Grundstück des Einwenders der Fall. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1 ist ein Vorgarten für das Grundstück festgesetzt.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen für die Privatgrundstücke spielt es keine Rolle, ob sich das jeweilige Grundstück in der Nachbarschaft bereits großer bestehender Grünflächen befindet. Die in diesem Fall bestehende Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Garten der ehemaligen Villa Rimpau macht grünordnerische Festsetzungen in diesem Bereich nicht überflüssig. Sie haben als Übergang zu dem geschützten Grünbereich vielmehr ihre Berechtigung. Im Gegenteil widerspräche ein Verzicht dem von der Einwenderin an anderer Stelle vorgebrachten Prinzip der Gleichberechtigung.

zu 5.

Um der historischen Bedeutung des Wallringbereichs für die gesamte Stadt Braunschweig und der in vielen Teilen noch wahrnehmbaren Bebauung aus der früheren Zeit gerecht zu werden, sollen sich neu hinzutretende Gebäude in einen Rahmen von gestalterischen Anforderungen einfügen. So kann sichergestellt werden, dass sich unter Wahrung der historischen Bezüge eine an heutigen Erfordernissen ausgerichtete Bebauung entwickeln kann. Leitgedanke der Gestaltungsvorschriften ist dabei, die typischen historischen Elemente des gesamten Wallrings in seiner Erscheinung für den öffentlichen Raum und in der Ausprägung seiner stilbildenden Bauten für alle Teilbereiche aufzugreifen bzw. fortzuentwickeln und ein einheitliches, an historischen Vorbildern orientiertes Erscheinungsbild zu sichern.

Damit grenzt sich der Wallringbereich in deutlicher Art von der übrigen Bebauung in der Stadt Braunschweig ab und rechtfertigt

	<p>damit den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Wenn es auch am Wallring in Bezug auf die Entstehungszeit und die Gebäudenutzungen Unterschiede gibt, so eint den Wallring doch die über alle Abschnitte bestehende villenartige, repräsentative Bebauung. Diese zu erhalten und fortzuführen ist Ziel der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV). Insofern umfasst die Größe ihres Geltungsbereiches den gesamten Wallring.</p> <p>Die Vorgaben der ÖBV lassen sich im überwiegenden Teil des Wallring-Gebietes anwenden. So prägen beispielsweise stehende Fensterformate oder symmetrische Dächer das gesamte Wallring-Gebiet über alle bauhistorisch verschiedenen Abschnitte hinweg. Wenn man Bezug auf die unterschiedlichen Baustile hätte nehmen wollen, müssten die Vorgaben noch wesentlich detaillierter ausgearbeitet werden. Darauf wurde bewusst verzichtet und eher auf die vom Gesetzgeber eingeräumten Ausnahmemöglichkeiten verwiesen, um die Vorschriften flexibel zu halten. Der Vorwurf, dass die ÖBV zu detailliert ist, ist daher unzutreffend. Vorgaben zu Dach- und Fensterformen bis hin zu Vorgaben zu bestimmten Materialien werden auch in Neubaugebieten vorgenommen und haben daher in diesem Bereich erst recht ihre Berechtigung.</p> <p>Grundlage der ÖBV ist der § 84 Abs. 3 NBauO, wonach die Gemeinden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes Bauvorschriften erlassen können, um besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden sicherzustellen. Eine vom der Einwender formulierte Unzulässigkeit ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Festsetzungen der ÖBV stehen einer baulichen Umsetzung nicht entgegen, greifen im vorliegenden Fall aber ebenfalls erst bei einer Neubebauung oder bei Umbauten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Einwenders durch die Vorgaben der ÖBV ist nicht erkennbar. Trotz des durch die ÖBV gesetzten Rahmens verbleibt für Bauherren ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung von Neu- und Umbauten.</p>
--	---

<p>Nur beispielhaft wird auf folgendes verwiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Der Verfolgung gebietsspezifischer gestalterischer Absichten steht bereits entgegen, dass einzelne Plangebiete aus der Regelung herausgenommen wurden, für alle übrigen Plangebiete die Regelungen jedoch gleichermaßen gelten, ohne im Einzelnen zu prüfen, ob die gestalterischen Ziele in dem einzelnen Gebiet im Hinblick auf die nahezu vollständige Bestandsbebauung im Plangebiet noch umsetzbar sind.</i> 2. <i>Mit der Nichtzulassung von glänzenden Materialien mit Ausnahme von Glas in Ziff. III. 1 sind beispielsweise Schornsteine aus Edelmetall entlang der Fassaden, entsprechende Dachentwässerungen, Solaranlagen im Bereich der Fassaden u. ä. unzulässig. Der Grund hierfür erschließt sich nicht.</i> 3. <i>Unbestimmt ist, was unter Imitatmaterialien in Ziff. III.3 zu verstehen ist.</i> 	<p>Zu den genannten Punkten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>zu 1. Dass bei einem so großen Geltungsbereich für einige Bereiche die ÖBV nicht gelten soll, ist nicht ungewöhnlich und führt in der Konsequenz nicht zu ihrer Unzulässigkeit. Diese vorgenommene Gliederung innerhalb der ÖBV sichert vielmehr in ihrer Gesamtbetrachtung das Erscheinungsbild, ohne gleichzeitig in Teilbereichen unrealisierbar zu sein. Darüber hinaus ermöglicht der Gesetzgeber in § 66 NBauO Abweichungen von der ÖBV und reagiert damit ebenfalls auf die Umsetzbarkeit gestalterischer Festsetzungen in Abhängigkeit vom jeweiligen konkreten Einzelfall.</p> <p>Für das Grundstück Campestraße 7 besteht aufgrund seiner Lage und aufgrund der auf dem Grundstück selbst und in der Umgebung bestehenden historischen Bebauung kein Anlass, das Grundstück von den Vorschriften der ÖBV auszunehmen.</p> <p>zu 2. Sämtliche Fassaden am Wallring werden durch helle Putze, die in den gründerzeitlich geprägten Bereichen auch mit Klinkern unterbrochen werden, geprägt. Die Vorgaben der ÖBV stellen den Bezug zur historischen Bebauung her. In der sensiblen und stadthistorisch bedeutsamen Lage entlang des Wallrings würde die uneingeschränkte Möglichkeit zur Fassadengestaltung zu Fehlentwicklungen führen.</p> <p>Die Vorschrift regelt ausschließlich die Materialien der Außenwände. Die in diesem Zusammenhang aufgeführten Dachentwässerungen sind Bestandteil jeden Gebäudes, aber von dieser Vorschrift nicht erfasst. Schornsteine aus Edelmetall sind abhängig von ihrem Anbringungsort nicht völlig ausgeschlossen, wenn dadurch die Ziele der Satzung nicht gefährdet sind.</p> <p>zu 3. Der Begriff ist in der Architektur oder dem Denkmalschutz allgemein geläufig und bedarf in der ÖBV keiner gesonderten Definition. Eine Imitation ist eine Nachahmung, die sich hier auf Baumaterialien, wie Schiefer, Klinker oder dergleichen bezieht.</p> <p>Imitatmaterialien sind nicht zulässig, da in der Regel die bestehenden Unterschiede in</p>
--	--

<p>4. <i>Die zwingende Verpflichtung zur Verwendung von mindestens vier konkret benannten Gestaltungselementen bei Fassaden greift zu weit in die Eigentumsfreiheit ein und belässt keinerlei Gestaltungsfreiheit bei den Fassaden mehr.</i></p> <p>5. <i>Nicht nachvollziehbar ist, dass der Bebauungsplan zwar Dachneigungen bis 40 Grad zulässt, die Dachflächenfenster jedoch ab einer Dachneigung von 30 Grad unzulässig werden.</i></p> <p>6. <i>Die Beschränkung auf symmetrische Dächer ist im Hinblick auf die bereits vorhandenen, teilweise unsymmetrischen Dächer nicht nachvollziehbar. Gleiches gilt für die Beschränkung der Dacheindeckungen auf nicht engobierte, naturrote Tonziegel bzw. Blecheindeckungen. Die bereits nahezu durchgängig vorhanden, in er-</i></p>	<p>Qualität und Verarbeitung gegenüber dem Originalmaterial negativ auffallen. Die hohe Bedeutung, die dem Wallring zukommt, rechtfertigt auch die zu erwartenden höheren Kosten für die Verwendung von echten Materialien.</p> <p>zu 4. Um den repräsentativen Charakter der historischen Bebauung am Wallring fortzuführen, soll eine Anzahl von verschiedenen Stilelementen auch bei Neubauten zur Anwendung kommen. In unterschiedlicher Kombination von insgesamt sieben stilbildenden Elementen müssen neue Gebäude mindestens vier Elemente nachweisen. Auch diese Festsetzung lässt sich mit der hohen Bedeutung des Wallrings für die Gesamtstadt begründen. Bei einem engen Gestaltungsrahmen verbleibt durch die Regelung gerade ein ausreichender Spielraum für den einzelnen Bauherrn, ohne die Grundkonzeption in Frage zu stellen. Die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten sichern zugleich eine Vielfalt in der Bebauung. Da keine Vorschriften gemacht werden, wie diese Gestaltungselemente auszuformen sind und darüber hinaus nur vier von insgesamt sieben Elementen zu wählen sind, liegt kein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit vor.</p> <p>zu 5. In der Kombination der beiden genannten Regelungen besteht kein Widerspruch. Dachflächenfenster sind sowohl für die klassizistische, als auch die gründerzeitlich geprägte Bebauung untypisch. Im Sinne einer Orientierung an der historischen Bebauung werden sie daher zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin eingeschränkt. Ab einer Dachneigung von 30° werden sie innerhalb der Dachfläche wahrnehmbar und damit gestalterisch wirksam. Aus diesem Grund sollen sie ab einer Dachneigung von 30° zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen werden. Diese Vorgabe gilt nicht für die rückwärtigen Gebäudeseiten.</p> <p>zu 6. Es wird nicht verkannt, dass es am Wallring auch Gebäude mit unsymmetrischen Dächern gibt. Der ganz überwiegende Teil der historischen Bebauung aber weist symmetrische Dächer auf. Da die ÖBV nicht einzelne Besonderheiten berücksichtigt, sondern im Hinblick auf die Dachform und die Materialität ein weitestgehend homogenes Bild verfolgt,</p>
---	---

<p><i>heblichem Umfang auch denkmalgeschützte Bebauung weist eine Vielzahl von Dachfarben und Materialien auf, so dass diese Einschränkung im Hinblick darauf, dass das Gestaltungsziel einer einheitlichen Dachlandschaft nicht mehr zu erreichen ist, unverhältnismäßig ist.</i></p>	<p>sind die Vorgaben der ÖBV der Bedeutung des Wallrings angemessen und nicht wie vom Einwender behauptet unverhältnismäßig.</p> <p>In Bezug auf die Dachmaterialien sind neben naturroten Tonziegeln und Blecheindeckungen ausnahmsweise auch Schiefer oder Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig, wenn bezogen auf den jeweiligen Straßenabschnitt (beide Straßenseiten) graue Dach-eindeckungsmaterialien überwiegen und denkmalschützende Auflagen nicht entgegenstehen. Darüber hinaus sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe auch für diese Festsetzungen grundsätzlich Abweichungen im Sinne des § 66 NBauO möglich. Eine Unverhältnismäßigkeit ist daher nicht erkennbar.</p>
<p>7. <i>Gleiches gilt für den Ausschluss von Hauseingängen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Ziff. VII). Ein Grund hierfür ist nicht ansatzweise ersichtlich. Zudem weist nicht nur die Bestandsbebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft solche Hauseingänge bereits auf.</i></p>	<p>zu 7.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass das Bestandsgebäude derzeit von der Festsetzung abweicht. Die vorhandene Situation genießt insofern Bestandsschutz. Die Festsetzung zur Lage der Hauseingänge entspricht den örtlichen Gegebenheiten und prägt nicht nur den Wallring sondern auch die historische Bebauung in weiten Teilen der Stadt.</p> <p>Auch diese Festsetzung greift erst bei Um- und Neubauten. Auf die möglichen Abweichungen wird verwiesen.</p>
<p>8. <i>Mit der Beschränkung der Einfriedungen auf transparente Metallkonstruktionen bzw. Hecken aus Laubgehölzen besteht kein Einverständnis. Das Erfordernis von Steinsockeln bei Einfriedungen erschließt sich nicht, erst recht nicht die Umsetzbarkeit derselben bei Einfriedungen mit Laubgehölzen (Ziff. IX).</i></p>	<p>zu 8.</p> <p>Der zur repräsentativen Architektur der Gebäude korrespondierende senkrechte Metallzaun mit einem Steinsockel ist am Wallring vorherrschend. Mitunter sind auch Hecken mit einem Steinsockel als Einfriedung vorzufinden. Diese innerhalb des Gebietes vorherrschende Bauart wird entsprechend festgesetzt, da sie auch zukünftig den Übergang vom Straßenraum zum privaten Grundstück bestimmen soll. Mit den Festsetzungen kann verhindert werden, dass der Straßenraum durch hohe und blickdichte Einfriedungen, wie z. B. Mauern eingeengt wird.</p> <p>In der Campestraße 7 ist der Steinsockel einer vermutlich dort ehemals vorhandenen Einfriedung noch vorhanden.</p>
<p>9. <i>Die Beschränkung der selbstleuchtenden Werbeanlagen auf Mischgebiete ist unverhältnismäßig und verstößt gegen Gleichbehandlungsgrundsätze. Nachdem die bestehen-</i></p>	<p>zu 9.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in Wohn- und Mischgebieten und der daraus resultierenden Schutzbedürftigkeit haben die Gebiete auch unterschiedliche Anforderun-</p>

de gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft erhalten bleiben soll, müssen hier in vergleichbarer Anlage und Umfang werbeanlagen zulässig sein wie in Mischgebieten.

4. Formelle Fehler

Die öffentliche Bekanntmachung ist formell fehlerhaft.

Dieser ist der Einsichtnahmeort nicht mit der erforderlichen Bestimmtheit zu entnehmen. Verwiesen wird in der Bekanntmachung lediglich darauf, dass während der Auslegung Einwendungen zur Niederschrift im Referat Bauordnung- Beratungsstelle Planen, Bauen, Umwelt- erklärt werden können. Der Bekanntmachung ist jedoch nicht zu entnehmen, an welcher Stelle die Planunterlagen eingesehen werden können. Der Einsichtsort ist in der Bekanntmachung jedoch zwingend anzugeben und als solcher zu bezeichnen. Hieran fehlt es.

gen an die Werbeanlagen. Im Hinblick auf den Charakter der am Wallring bestehenden Wohngebiete werden die Werbemöglichkeiten dort eingeschränkt. Dies entspricht nicht nur den am Wallring verfolgten Planungszielen sondern auch der noch gültigen Wallring-satzung, wonach die Verwendung von Licht-reklame in den Wohnstraßen am Wallring unzulässig ist.

In der Campestraße 7 sind aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen Einrichtungen abweichend von den Festsetzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Sammel-tafeln bis zu einer Größe von 3 m² zulässig.

Die Zulassung von Leuchtreklame allerdings würde den Planungszielen am Wallring zu-widerlaufen, da diese dazu geeignet sind, die Wohnruhe zu stören. Solche Werbeanlagen werden daher auf die Mischgebiete be-schränkt.

Es erscheint auch für die bestehenden ge-werblichen Nutzungen ausreichend, durch nicht-leuchtende Anlagen auf sich aufmerk-sam zu machen, zumal sich die bestehende Situation ohnehin deutlich von der unmittel-baren Nachbarschaft mit ihrer bereits heute erkennbaren Wohndominanz abhebt.

zu 4.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes ist am 04. Mai 2015 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde der Einsichtnahmeort ausreichend genau ange-gaben. In der Bekanntmachung hieß es da-zu:

„Der Entwurf zum Bebauungsplan kann im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8 - Eingangs-bereich werktags außer sonnabends, von 8:00 bis 18:00 Uhr eingesehen werden. Er ist während der o.a. Zeiten auch auf der Inter-netseite des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz unter www.braunschweig.de/ ausgelegte bauleit-plaene verfügbar.“

Damit ist der Einsichtnahmeort eindeutig be-nannt, so dass formelle Fehler bei der öffent-lichen Bekanntmachung nicht erkennbar sind.

<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p><i>Im Ergebnis wurde das Interesse unserer Mandantschaft am Fortbestand ihres anerkannten Baurechts zu Unrecht gegenüber den Interessen der Stadt zurückgestellt und dadurch gegen das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i></p>	<p><u>zur Zusammenfassung</u></p> <p>Dem Einwender wird mit der eingangs erwähnten Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Damit wird gezielt auf die bestehende Situation des Grundstücks eingegangen. Sämtliche getroffenen Festsetzungen, die sich mit der hohen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung des Wallrings für die Gesamtstadt begründen lassen, greifen erst im Falle von Um- und Neubauten. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht erkennbar.</p>
--	--

	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 36 Schreiben vom 11.06.2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Der vorliegende Entwurf enthält auf der Karte Blatt 4 im Bereich Peter Joseph Krahe-Straße/ Hennebergstraße die gleiche Straßenführung wie der heute noch geltende Plan von 1988.</i></p> <p><i>Tatsächlich aber verbindet immer schon ein geteilter Weg, eine Art südlicher Seitenarm der Hennebergstraße (an dem auch das Haus Hennebergstraße 5 liegt), das Ende der Peter-Joseph-Krahe-Straße mit der Hennebergstraße, die zur Wolfenbütteler Straße führt. Dieser Weg ist der reguläre „Ausgang“ aus der Peter-Joseph-Krahe-Straße, die in ihrem hinteren Teil eine Einbahnstraße ist.</i></p> <p><i>Bei der vorgesehenen Neugestaltung der Peter-Joseph-Krahe-Straße muss meines Erachtens auf jeden Fall diese Verbindung über den „geteilten Parkweg“ zur Hennebergstraße/ Wolfenbütteler Straße erhalten bleiben.</i></p> <p><i>Auch für den Fall, dass die Einbahnstraßenregelung aufgehoben werden sollte, dient der zweite Ausgang aus der Peter-Joseph-Krahe-Straße der Minimierung des Gegenverkehrs und der Sicherheit insgesamt.</i></p>	<p>Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan WI 10 von 1980 ist der vom Einwender erwähnte und in der Örtlichkeit vorhandene Weg auf seiner gesamten Länge als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei dem vorhandenen Weg handelt es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sichert den bestehenden Weg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Eine Nutzung für Kraftfahrzeuge hingegen soll aufgrund der Lage des Weges im Bürgerpark auch künftig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sieht der vorliegende Bebauungsplan die Peter-Joseph-Krahe-Straße als Sackgasse mit einer Wendefläche am Beginn des Bürgerparks vor.</p> <p>Die geplante Wendemöglichkeit ist Voraussetzung für eine Sperrung des im Bürgerpark vorhandenen, befestigten Weges für den Autoverkehr und seine Nutzung als Fuß- und Radweg. Die Erschließung für das Gebäude Hennebergstraße 5 ist nach wie vor gesichert. Ein Sicherheitsdefizit besteht vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von insgesamt 8 m für eine Einbahnstraßenregelung nicht.</p> <p>Einer weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der angrenzenden Grundstücke wird mit der Festsetzung als Fuß- und Radweg vorgebeugt. Damit entspricht die Festsetzung den am Wallring verfolgten Planungszielen, wonach die vorhandenen Grünflächen zu schützen und vor weiteren Versiegelungen zu bewahren sind.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 37 Schreiben vom 09.06.2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Ich wende mich gegen die Änderung der Peter-Joseph-Krahe-Straße als Einbahnstraße mit Wendehammer und Wegfall der Bürgersteige. Dies bewirkt die Gefährdung der Bürger, Wegfall von Anliegerparkplätzen und Parkplätzen in großer Zahl. Durch die gleichzeitige Schließung der Hennebergstraße entlang des Bürgerparks sind das ca. 30 Parkplätze, die schon jetzt nicht reichen.</i></p>	<p>Auf die Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 36 wird verwiesen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Einbahnstraßenregelung entfallen in der Peter-Joseph-Krahe-Straße nur einige wenige öffentliche Parkplätze. Die Bewohner der Peter-Joseph-Krahe-Straße haben darüber hinaus ausreichende Möglichkeiten auf den Wohngrundstücken zu parken.</p> <p>Richtig ist, dass die derzeit vorhandenen Parkplätze entlang des bestehenden Weges in der Verlängerung der Hennebergstraße entfallen. Der überwiegende Teil der in diesem Bereich parkenden Fahrzeuge wird von Auswärtigen bzw. von der Belegschaft der in der Nachbarschaft ansässigen Firmen genutzt. Den Anwohnern selbst entsteht mit der angestrebten Lösung kein Nachteil, zumal die Fahrzeuge der Anwohner zunächst grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen sind.</p> <p>Der vom Einwender kritisierte Entfall der Bürgersteige ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Er führt wie bereits in der Stellungnahme zur Stellungnahme Nr. 36 erwähnt, nicht zu einem Sicherheitsdefizit. Die Lage der Peter-Joseph-Krahe-Straße im Verhältnis zu den anderen Erschließungsstraßen, der geplante Ausbau als Sackgasse und die in dem Zusammenhang niedrigen Geschwindigkeiten rechtfertigen eine derartige Planung.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wallring-Ost

IN 235

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12. August 2014 bis zum 12. September 2014.

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

IHK Braunschweig Schreiben vom 20.08.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Entlang des Wallrings bestehen zahlreiche gewerbliche Nutzungen, die in der Regel nicht als störend wirken (...) Dem Wallring soll ein enges planerisches Korsett angelegt werden (...) Die vorhandenen Nutzungen werden dadurch stark reglementiert. Besonders augenfällig sind in diesem Zusammenhang die ausgesprochen eng abgegrenzten Baufelder, die den baulichen Bestand nur ansatzweise berücksichtigen. Zahlreiche Bestandsgebäude befinden sich ganz oder teilweise außerhalb der Baufelder bzw. innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder gar innerhalb der festgesetzten Grünflächen. All diese bauliche Nutzungen wären nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes praktisch unzulässig und könnten somit lediglich einen Bestandsschutz für sich beanspruchen. Da aber ein bloßer Bestandschutz keine nennenswerten baulichen Entwicklungen mehr zulässt, stellt er eine nur unzureichende Grundlage für die dauerhafte Existenz der betroffenen Gebäude bzw. Nutzungen dar.</i></p> <p><i>(...) Aus diesem Grunde ist auch aus wirtschaftlicher Sicht mehr baulicher Entwicklungsspielraum zu fordern (...)</i></p> <p><i>Da die gesamte Planung stark auf das historische Vorbild ausgerichtet ist, werden diverse Flächenansprüche an den Wallring in unangemessenem Maße zurückgestellt (...)</i></p> <p><i>Angesichts der besonderen Standortgunst des Wallrings insbesondere für das Dienstleistungsgewerbe ist diese Unterordnung aus wirtschaftlicher Sicht zu bedauern. Für fragwürdig halten wir im diesem Zusammenhang</i></p>	<p>Den Charakter des Wallrings zu erhalten, ist aufgrund seiner besonderen städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung wesentliches Planungsziel. In dem Zusammenhang soll die bestehende Bebauung auf die straßenbegleitenden Abschnitte konzentriert und entsprechend in den rückwärtigen Bereichen planungsrechtlich eingeschränkt werden. Bereits im vom VA beschlossenen Gesamtkonzept wurde festgelegt, Hinterliegerbebauungen auszuschließen, um den Wallring vor weiteren baulichen Verdichtungen zu schützen und die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Insbesondere entlang der ehemaligen Promenaden sollen in Anlehnung an die vorhandene villenartige Bebauung in diesem Bereich einheitliche Gebäudekubaturen festgesetzt werden.</p> <p>Auch innerhalb des baulichen Bestandsschutzes ist die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz angemessen möglich. Erst mit grundlegenden Veränderungen über den Bestandsschutz hinaus greifen die getroffenen Festsetzungen. Einschränkungen, die dann im Einzelfall gegenüber den Eigentümern restriktiv wirken, tragen dann aber in jedem Fall zur Gesamtaufwertung des Plangebietes bei. Die Entwicklung bzw. Beibehaltung des für die Gesamtstadt bedeutenden Wallringbereiches wird an dieser Stelle höher gewichtet als die vollumfängliche Entwicklungsmöglichkeit für jeden einzelnen Grundstückseigentümer im Plangebiet.</p> <p>Ein weiteres Planungsziel ist, die Wohnnutzungen entlang der Promenaden zu stärken.</p>

auch, dass in den Allgemeinen Wohngebieten „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen werden..., während „nicht störende Handwerksbetriebe“ allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen (...) Nach unserer Auffassung sollten nicht störend wirkende Nutzungen im Plangebiet -unabhängig davon, ob sie dem Handwerk oder dem sonstigen Gewerbe zuzurechnen sind- gleichermaßen allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.

(...) Dies gilt besonders angesichts der Tatsache, dass sich innerhalb des durch den Bebauungsplan „Wallring-Nord“ abgebildeten Teiles der Wallanlagen – etwa im Bereich Wendentorwall/ Fallersleber-Tor-Wall – besonders zahlreiche, zumeist nicht störende Gewerbebetriebe finden. Das Spektrum reicht dabei von Dienstleistungsbetrieben über IT- Unternehmen bis hin zu produzierenden Gewerbebetrieben wie der Filzfabrik Gustav Neumann GmbH (Fallersleber-Tor-Wall 7-9), die als alteingesessenes mittelständisches Unternehmen zu den führenden Anbietern in der filzherstellenden und -verarbeitenden Branche zählt (...)

Von unserer Seite können solch erhebliche Einschränkungen für die jeweiligen Unternehmen nicht mitgetragen werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist vielmehr zu fordern, dass den betroffenen Gewerbebetrieben durch geeignetere Planfestsetzungen angemessene Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Dem entsprechend werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie sie vom Gesetzgeber in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, sollen in den Allgemeinen Wohngebieten am Wallring ausgeschlossen werden. Dies entspricht der derzeit noch rechtskräftigen Wallringsatzung.

Nicht störende Handwerksbetriebe, die hingegen vom Gesetzgeber in einem Allgemeinen Wohngebiet zunächst als allgemein zulässig eingestuft werden, sollen in den Allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Okerumflut nur ausnahmsweise zulässig sein. Es erfolgt also auch hier eine Beschränkung der Zulässigkeit. Lediglich in den Bereichen außerhalb der Okerumflut sollen sie allgemein zulässig sein. Dies entspricht der im Gesamtkonzept für den Wallring aufgeführten Öffnung des Nutzungsspektrums für diese Gebiete. Dieses Vorgehen fügt sich zum einen in die vom Gesetzgeber vorgegebene Nutzungsgliederung und zum anderen kann sich für derartige Nutzungen ein Bedarf aus dem Gebiet heraus entwickeln (z.B. Friseursalon).

Es wird nicht verkannt, dass mit den Festsetzungen das Spektrum möglicher Nutzungen sowie die tatsächliche bauliche Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt werden. Vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Bedeutung, die dem Wallringbereich für die Gesamtstadt beigemessen wird, erscheint eine solche Reglementierung jedoch gerechtfertigt. Ziel ist die perspektivische Rückführung des Wallringbereiches zu einer stärkeren Konzentration auf die Wohnnutzung und zu einer baulichen Dichte am historischen Bestand orientiert. Zur Umsetzung dieser Ziele sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Auf die bestehenden gewerblichen Einrichtungen wird insofern reagiert, als dass entlang der den Wallring kreuzenden Straßen Mischgebiete festgesetzt werden. In der Obergstraße wird orientierend am Bestand ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Die Verwaltungsgebäude der Bombardier-Werke liegen u.a. in diesem Bereich.

Für die gewerblichen Einrichtungen in den ehemaligen Voigtländer-Werken, Campestraße 7 wird über die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB ein erweiterter Bestandsschutz gesichert. Da

	es sich um bestehende Nutzungen in einem stadthistorisch wichtigen Gebäude handelt, die sich in ihre Umgebung einfügen und den Nutzungscharakter der umgebenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, sollen sie innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 auch künftig zulässig sein. Erst im Falle abgängiger Gebäude ist dort eine Wohnnutzung herzustellen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Den Anregungen wird nicht gefolgt.
TU Braunschweig Schreiben vom 12.09.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <i>Oberster nördlicher Bereich des Sondergebietes an der Humboldtstraße</i></p> <p><i>In diesem Bereich entsprechen die Abgrenzungen nicht ganz der Realität. (...) Die TU erwartet eine Korrektur des B-Plan-Entwurfes.</i></p> <p><i>Im Plan steht, dass das Staatliche Baumanagement dort ihren Sitz hat. Es ist seit Jahren aus dem Gebäude ausgezogen und hat ihren Sitz an der Martinikirche. Dieser Sachverhalt ist zu ändern.</i></p> <p><i>Zur besseren Verständlichkeit der zusammengehörigen B- Pläne IN 234 und IN 235 wird angeregt, im IN 235 die gleichen Bezeichnungen für die SO-Gebiete zu verwenden.</i></p> <p>2. <i>Bereich Botanischer Garten</i></p> <p><i>(...) Die Uferböschung im Bereich des geplanten Fußweges entlang der Oker befindet sich im Besitz des Landes Niedersachsen. (...) Der Zugang zur Uferböschung ist in diesem Bereich von der Humboldtstraße aus gesehen, durch ein Tor verschlossen, damit Unbefugte nicht über diesen Weg in den Botanischen Garten außerhalb der Öffnungszeiten gelangen. (...)</i></p> <p><i>Fazit:</i></p>	<p>zu 1.</p> <p>Ziel aller Wallring-Pläne ist es, die vorhandenen Grünflächen – insbesondere die an die Oker grenzenden Grünflächen - planungsrechtlich zu sichern und künftig von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund sollen auch die von der TU und vom Museum genutzten Grundstücke und Grundstücksteile, die direkt an die Oker grenzen und nicht zum Botanischen Garten gehören, als private Grünflächen festgesetzt werden. Die Grundstücke/Grundstücksteile sind derzeit unbebaut, so dass dem Land daraus kein Nachteil entsteht. Auch an anderen Stellen entlang des Wallrings wurde sowohl auf privaten, aber auch auf städtischen Grundstücken in vergleichbaren Situationen private Grünfläche festgesetzt, z.B. an der Realschule Maschstraße, am Wilhelm-Gymnasium oder am Vinzenz-Krankenhaus.</p> <p>Den übrigen Anregungen wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefolgt.</p> <p>zu 2.</p> <p>Da es sich bei den beiden Teilen des Botanischen Gartens um private Anlagen handelt, soll der geplante Verbindungsweg entlang der Oker ebenfalls als privater Weg geplant werden. Der Öffentlichkeit soll ein Wegerecht planungsrechtlich gesichert werden. Dies wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen entsprechend korrigiert.</p> <p>Damit obliegt die Finanzierung und Errich-</p>

<p><i>Mit dem Bau des Weges ist die TU einverstanden, wenn die Stadt den Steg finanziert und errichtet, sowie die notwendige Instandhaltung sichert. Des Weiteren muss außerhalb der Öffnungszeiten des Botanischen Gartens der Verschluss dieses Bereiches sichergestellt werden. (...) Alternativ: Wenn der Steg auch außerhalb der Öffnungszeiten des Botanischen Gartens zugänglich sein soll, dann ist die Errichtung und Instandhaltung eines Zaunes zwischen Steg und TU-Grundstück durch die Stadt erforderlich (...).</i></p> <p>3. Abgrenzung zwischen den Sondergebieten</p> <p><i>Die Nutzungsabgrenzung ist nicht korrekt abgebildet. (...) Aus Sicht der TU sollte im Bereich des bestehenden Gebäudes der Zaun als Nutzungsänderung übernommen werden. (...)</i></p> <p><i>Die Flurstücksverschmelzung vom 24.06.2014 ist zu berücksichtigen.</i></p>	<p>tung sowie notwendige Instandhaltung des Weges der TU Braunschweig.</p> <p>Den Anregungen wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefolgt</p> <p>zu 3.</p> <p>Die Nutzungsabgrenzung zwischen den beiden SO-Gebieten wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen entsprechend korrigiert.</p> <p>Auf die zwischenzeitlich durchgeführte Flurstücksverschmelzung wird verzichtet. Die Planunterlage des Bebauungsplanes dokumentiert die Situation zum Zeitpunkt des Feldvergleiches vom 12.12.2011. Zu diesem Zeitpunkt war die Verschmelzung noch nicht erfolgt. Mit Aufnahme der Änderung müsste ein erneuter Feldvergleich für das gesamte Planungsgebiet durchgeführt werden.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wurde teilweise bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefolgt.</p> <p>Den Anregungen zu Pkt. 1 wird nicht gefolgt.</p>
<p>Stadtteilheimatpfleger Innenstadt Schreiben vom 08.09.2014</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Wie schon für IN 215 und IN 234 betont, erscheint eine Favorisierung der Anlage von Tiefgaragen mit Problemen behaftet. Die bereits vorhandenen Tiefgaragen-Zufahrten stellen eine starke optische Beeinträchtigung dar. Der für den Promenadenring typische Einblick in die weitläufigen Privatgärten wird hier empfindlich durch massive Sichtbetonwände und zugehörige technische Einrichtungen gestört. Das Kontinuum zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grünflächen ist unterbrochen. Daher sollten diese</i></p>	<p>Die Anlage von Tiefgaragen ist ein Ansatz für die Lösung des ruhenden Verkehrs im Wallring-Bereich. Die Gesamtbreite für Zu- und Ausfahrten ist bereits auf maximal 3 m je Grundstück begrenzt. Dies gilt auch für Tiefgaragenzufahrten. Eine weitere Reduzierung würde die Grundstückszufahrt erheblich erschweren. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass dort wo Tiefgaragen die festgesetzten überbaubaren Flächen überschreiten, ein niveaugleicher Anschluss an die Geländeoberfläche herzustellen ist und die Tiefgara-</p>

<p><i>Einfahrten mit großer Umsicht geplant und ausgeführt werden. In jedem Fall sollten doppelte Zufahrten in unmittelbar benachbarte Tiefgaragen vermieden werden.</i></p> <p><i>(...) In der gestalterischen Umsetzung sollte die hinzugewonnene Grünfläche (südlich des Löwenwalls) bruchlos an das Niveau des Löwenwalls anschließen und mit sanftem Gefälle zur Kurt-Schuhmacher-Straße hin modelliert werden, damit die bisherige Mauer mit der zugehörigen Treppenanlage wegfallen kann.</i></p> <p><i>Die Allee vom Kennedyplatz zum Löwenwall als Teil des vom Brückenvorplatz ausgesehenen, ehemaligen Dreistrahls sollte bis an den Rand der Kurt-Schumacher-Straße wieder sichtbar gemacht werden. Als Fernziel sollte jedoch die grundlegende Umgestaltung des John-F.-Kennedyplatzes mit der Schaffung einer spiegelbildlich zum dreieckigen Baufeld an seiner Westseite platzierten Neubebauung, und damit die Schaffung einer Torsituation zur Innenstadt, in die Überlegungen einbezogen werden.</i></p> <p><i>(...) Im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark erscheint der Neubau einer Fußgängerbrücke für die im Prinzip sinnvolle Wegeverbindung vom Theaterpark zur Kasernenstraße durchaus kritisch. Ein solcher Brückenbau erscheint als Eingriff in einen besonders sensiblen Bereich des Wallrings. Diese Brücke sollte im Fall ihrer Realisierung mit größtem Fingerspitzengefühl und möglichst niedriger Bauhöhe, in keinem Fall jedoch mit Abspannkonstruktionen durch Polygone, so filigran wie möglich gestaltet werden. Ähnliches gilt für die konzeptionell vorgesehene Brücke unterhalb des Windmühlenberges.</i></p>	<p>gen zu begrünen sind.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die Zufahrten zu Tiefgaragen keine optische Dominanz im Straßenraum entwickeln. Darüber hinaus wird das Auftreten von doppelten Zufahrten äußerst selten sein, da sich das Planungsgebiet im Bereich vorhandener Bebauung befindet.</p> <p>Detailplanungen zur Umgestaltung dieser Platzsituation liegen noch nicht vor. Die Anregung bezieht sich nicht auf einen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie wird im Zuge der anschließenden Planungen aufgenommen. Die derzeit noch bestehenden Treppenanlagen sowie die Mauer sind Teil der öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Auf der Grundlage der historischen Planungen wurde im Jahre 2010 von der Stadtverwaltung ein erstes Konzept zur Neugestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes/ Augusttores entwickelt. Das Konzept nahm die Achse zwischen dem Löwenwall und der Wolfenbütteler Straße wieder auf und schuf zwischen dem John-F.-Kennedy- Platz und dem Windmühlenberg ein Baufeld. Der in jüngster Vergangenheit durchgeführte Platzumbau des John-F.-Kennedy-Platzes sowie die Lage der Stadtbahngleise verhindern allerdings einen derartigen Umbau auf Jahre, so dass diese Überlegungen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Als Fernziel bleiben derartige Überlegungen allerdings bestehen.</p> <p>Für die beiden Wegeverbindungen existieren noch keine Detailplanungen. Da es sich um Wege auf öffentlichen Flächen handelt und darüber hinaus um denkmalgeschützte Bereiche, kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Brückenbauten ihrer Umgebung entsprechend geplant werden. Ein modern gestaltetes Brückenbauwerk muss allerdings nicht per se einen Widerspruch zu einer historisch geprägten Umgebung darstellen.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

Zweckverband Großraum Braunschweig Schreiben vom 11.09.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Es ist (...) beabsichtigt, im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-Str. mit dem Wallring die öffentlichen Verkehrsflächen enger zu fassen und diese zugunsten öffentlicher Grünflächen zurückzudrängen. Dafür sollen auf der Südseite der Kurt-Schumacher-Str. am Windmühlenberg Verkehrsflächen zurückgebaut werden.</i></p> <p><i>Es ist zu beachten, dass durch die Verkleinerung der Verkehrsflächen die Bushaltestelle östlich des John-F.-Kennedy-Platzes ohne Einschränkungen bedient werden kann und der Betrieb des ÖPNV nicht behindert wird.</i></p>	<p>Mit der engeren Fassung der Verkehrsflächen im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße ist eine Verlegung der in Mittellage vorhandenen Bushaltestelle an den Fahrbahnrand nicht vorgesehen. Durch die Umsetzung der Planung entstehen für den ÖPNV keine Einschränkungen.</p>
	<p>Die Anregung wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen berücksichtigt.</p>
Staatstheater Braunschweig Schreiben vom 10.09.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Aus Sicht des Staatstheaters kann ich mich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einverstanden erklären. Das Staatstheater ist zur Aufrechterhaltung seines Spielbetriebes auf funktionsfähige, den geltenden Rechtsbestimmungen entsprechende Werkstätten unabdingbar angewiesen.</i></p> <p><i>Die Ausführungen auf S. 58 des Entwurfes sind zwar insoweit richtig, als das der aktuelle Standort der Theaterwerkstätten nicht mehr den heutigen und künftigen Anforderungen entspricht. Weiterhin ist richtig, dass für einen zeitgemäßen Betrieb eine Verlagerung in ein Produktionszentrum angestrebt werden muss.</i></p> <p><i>So sinnvoll perspektivisch auch ein Produktionszentrum ist, das Werkstätten, Prohebühnen, Lager, den Tanz und eine Spielstätte für das Kinder- und Jugendtheater beherbergt, so klar ist, dass diese Perspektive nur für die Planung positiv berücksichtigt werden kann, wenn eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. (...)</i></p> <p><i>Ohne die Zusage einer solchen Alternative werden in absehbarer Zeit die Werkstätten an</i></p>	<p>In dem der Trägerbeteiligung vorangestellten gemeinsamen Gespräch vom 25.04.2014 wurde deutlich, dass der vorhandene Standort der Theaterwerkstätten nicht weiter ausbaufähig ist. Er verursacht bereits jetzt erhebliche Probleme, insbesondere in Bezug auf die Erschließung durch den Park. Damit entspricht er weder den heutigen noch den künftigen Anforderungen an den Theaterbetrieb. Die planungsrechtliche Absicherung eines solchen Zustandes ließe sich städtebaulich nicht begründen.</p> <p>Das langfristige Planungsziel der Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark würde durch die geforderte Aufnahme von Festsetzungen, die Neubaumaßnahmen oder Umnutzungen am bestehenden Standort ermöglichen sollen konterkariert.</p> <p>Derzeit steht ein Ersatzstandort für die Theaterwerkstätten nicht zur Verfügung. Die Stadt Braunschweig wird, ihren Möglichkeiten entsprechend, das Staatstheater bei der Standortsuche unterstützen. Das weitere Bebauungsverfahren kann aber nicht von der Bereitstellung eines Ersatzstandortes abhängig gemacht werden.</p> <p>Die Theaterwerkstätten haben Bestandschutz. Dieser garantiert notwendige wärme-</p>

ihrem jetzigen Standort wegen Brandschutz oder arbeitssicherheitstechnischer Auflagen umgebaut oder neugebaut werden müssen. In einem solchen Fall ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rechtslage beim Umbau oder Neubau der eingeräumte Bestandsschutz nicht ausreicht. Da in den Werkstätten sämtliche Dekorationen für alle Produktionen des Staatstheaters gebaut werden, müsste das Staatstheater in einem solchen Fall seinen Spielbetrieb komplett einstellen.(...)

Das Gelände, auf dem aktuell die Werkstätten sind, stellt eine Option für die Einrichtung einer Spielstätte für das Junge Staatstheater dar.

Gemäß § 1 (6) Ziff. 3 BauGB sind bei der Bauleitplanung die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Planung ohne einen Alternativstandort für Theaterwerkstätten und Spielstätte für das Junge Staatstheater gefährdet den Betrieb des Staatstheaters und berücksichtigt damit § 1 (6) Ziff. 3 BauGB nicht angemessen.

technische Ertüchtigungen sowie Sanierungen im Hinblick auf arbeitsschutzrechtliche oder brandschutztechnische Auflagen. Darüber hinaus sind künftig auch Um- und Anbauten zulässig, sofern das Bild der historischen Parkanlage nicht beeinträchtigt wird. Anbauten sind in einem Umfang von bis zu 8 % der vorhandenen Grundfläche zulässig. Dies entspricht einer Größe von ca. 200 m².

Werden für die Theaterwerkstätten darüber hinaus bauliche Maßnahmen notwendig, sind diese an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen. Die Umnutzung der bestehenden Theaterwerkstätten zu einer Spielstätte für das Kinder- und Jugendtheater wird abgelehnt, da dies dem Planungsziel zuwiderläuft.

Trotz des langfristigen Planungszieles das Gelände der Theaterwerkstätten in den Theaterpark einzubeziehen, hat die Aufrechterhaltung des Spielbetriebes oberste Priorität.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, gemäß § 1 Abs. 6 BauGB auch noch andere Aspekte zu berücksichtigen. So sind gem. Ziff. 5 die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Weiter sind gem. Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes und gem. Ziff. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Dies wird mit der Planung getan. Die beabsichtigte Grünflächenfestsetzung folgt dem im Gesamtkonzept Wallring formulierten Planungsziel, die öffentlichen Parkanlagen in ihrer historischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Einbeziehung der Theaterwerkstätten in den Theaterpark eröffnet die Chance eingetretene Fehlentwicklungen i. S. der Denkmalpflege zu heilen und das innerstädtische Freiraumangebot zu verbessern. Die architektonische und städtebauliche Wirkung des vorhandenen, denkmalgeschützten Gartenhauses von Peter-Joseph-Krahe kann in Verbindung mit der nordöstlichen Parkfläche wiederhergestellt werden so dass dieses stadthistorisch bedeutsame Ensemble langfristig wieder erlebbar gemacht werden kann.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Den Anregungen wird nicht gefolgt.
--	--

Staatliches Baumanagement Schreiben vom 11.09.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <i>Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bereich der Theaterwerkstätten</i></p> <p><i>Aus Sicht der Staatlichen Bauverwaltung des Landes Niedersachsen kann ich mich mit den Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan für den Bereich der Theaterwerkstätten nicht einverstanden erklären. Da aus heutiger Sicht mittelfristig nicht mit einer Verlagerung der Werkstätten zu rechnen ist, ist die Möglichkeit für das Theater zwingend erforderlich, bauliche Anpassungen und Veränderungen der bestehenden Gebäude auch weiterhin vornehmen zu können, um einen zeitgemäßen Spielbetrieb zu ermöglichen. Unter baulichen Anpassungen und Veränderungen verstehe ich auch die notwendige teilweise Entfernung einzelner dringend sanierungsbedürftiger Gebäudeteile und deren Neuerrichtung am bestehenden Standort. Diese Maßnahmen gehen voraussichtlich deutlich über die gem. 4.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässigen Um- und Anbauten in geringem Umfang hinaus.</i></p> <p><i>Gleiches gilt für die wärmetechnische Ertüchtigung der Fassaden und Dächer, die das äußere Erscheinungsbild verändern werden. Anpassungen innerhalb der Werkstätten werden auch aus arbeitsschutzrechtlichen und brandschutztechnischen Anforderungen erforderlich werden, die möglicherweise zu baulichen Erweiterungen führen können.</i></p> <p>2. <i>Festsetzungen im Bereich des Botanischen Gartens</i></p> <p><i>Ich bitte, die durch die TU Braunschweig dargestellten Nutzungszuordnungen zu berücksichtigen. Eine fußläufige Verbindung der beiden Teile des Botanischen Gartens ist auch im Sinne der Technischen Universität. Diese kann grundsätzlich entweder als Weg im Bereich der Uferböschung oder aber als Steg über dem Wasser ausgeführt werden. Hinsichtlich der Fragen der Zugänglichkeit (insbesondere außerhalb der Öffnungszeiten des Botanischen Gartens) verweise ich auf die Stellungnahme der TU Braunschweig, die Ihnen ebenfalls vorliegt.</i></p>	<p>zu 1.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Staatstheaters Braunschweig wird verwiesen.</p> <p>Über den Bestandsschutz hinaus sollen künftig Um- und Anbauten zulässig sein, sofern das Bild der historischen Parkanlage nicht beeinträchtigt wird. Anbauten sollen in einem Umfang von bis zu 8 % der vorhandenen Grundfläche zulässig sein. Dies entspricht einer Größe von ca. 200 m².</p> <p>Neubauten größeren Umfanges gehen in der Tat über den Bestandsschutz und die ausnahmsweise zulässigen An- und Umbauten hinaus. Sie sind künftig unzulässig und auf einem Ersatzstandort durchzuführen.</p> <p>Maßnahmen der wärmetechnischen Ertüchtigung sind im Regelfall durch den Bestandsschutz gedeckt. Auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans verlangt der Umstand, dass die Parkanlage unter Denkmalschutz steht, eine dem Denkmalschutz angemessene Gestaltung.</p> <p>zu 2.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der TU Braunschweig wird verwiesen. Eine Detailplanung gibt es für die geplante Wegeverbindung noch nicht.</p> <p>Da es sich bei den beiden Teilen des Botanischen Gartens um private Anlagen handelt, soll der geplante Verbindungsweg entlang der Oker auch als privater Weg geplant werden. Für die Öffentlichkeit soll der Zugang über ein Wegerecht planungsrechtlich gesichert werden.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

	Den Anregungen zu Pkt. 2 wurde bereits zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefolgt.
--	--