

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Alsterplatz", HO 51
Stadtgebiet zwischen Alsterplatz, Wiedweg, Rheinring, Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und Störweg
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.11.2015

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Sitzungstermin

02.12.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

09.12.2015

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

15.12.2015

N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 18. Mai 2011 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss gefasst, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Westpark, Störweg und Alsterplatz den Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, aufzustellen. Planungsziel war die Sicherung eines Standortes für den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem bisherigen Schulstandort. Aus zeitlichen Gründen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend auf die Schulflächen reduziert. Für das Wohngebiet soll nun auf den verbleibenden Flächen der Bebauungsplan „Alsterplatz“, HO 51, aufgestellt werden.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Basis des im Januar 2014 ermittelten Siegerentwurfes des Büros Deffner Voigtländer Architekten aus Dachau wurde die städtebauliche Planung konkretisiert und bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan.

Es sind ca. 220 Wohnungen unterschiedlicher Größe in drei- bis siebengeschossigen Gebäuden sowie Dienstleistungs- und Versorgungsangebote am Alsterplatz vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Rheinring. Alsterplatz und Störweg sollen im Zuge der Realisierung neu gestaltet werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wird parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 16. bis 27. Februar 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Anwohner der Straße Rheinring befürchten eine nicht verträgliche Verkehrsbelastung durch Pkw-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger sowie einen erhöhten Parkdruck. Es werden andere Erschließungsmöglichkeiten über heutige Fuß- und Radwege vorgeschlagen. Den Vorschlägen kann nicht gefolgt werden, da das vom Kfz-Verkehr unabhängige Wegenetz erhalten bleiben soll. Die vorgesehene Erschließung über den Rheinring ist verkehrlich unproblematisch. Die Niederschrift der Bürgerbeteiligung sowie eine Stellungnahme der Verwaltung ist als Anlage 6 beigelegt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51.

Leuer

Anlage/n:

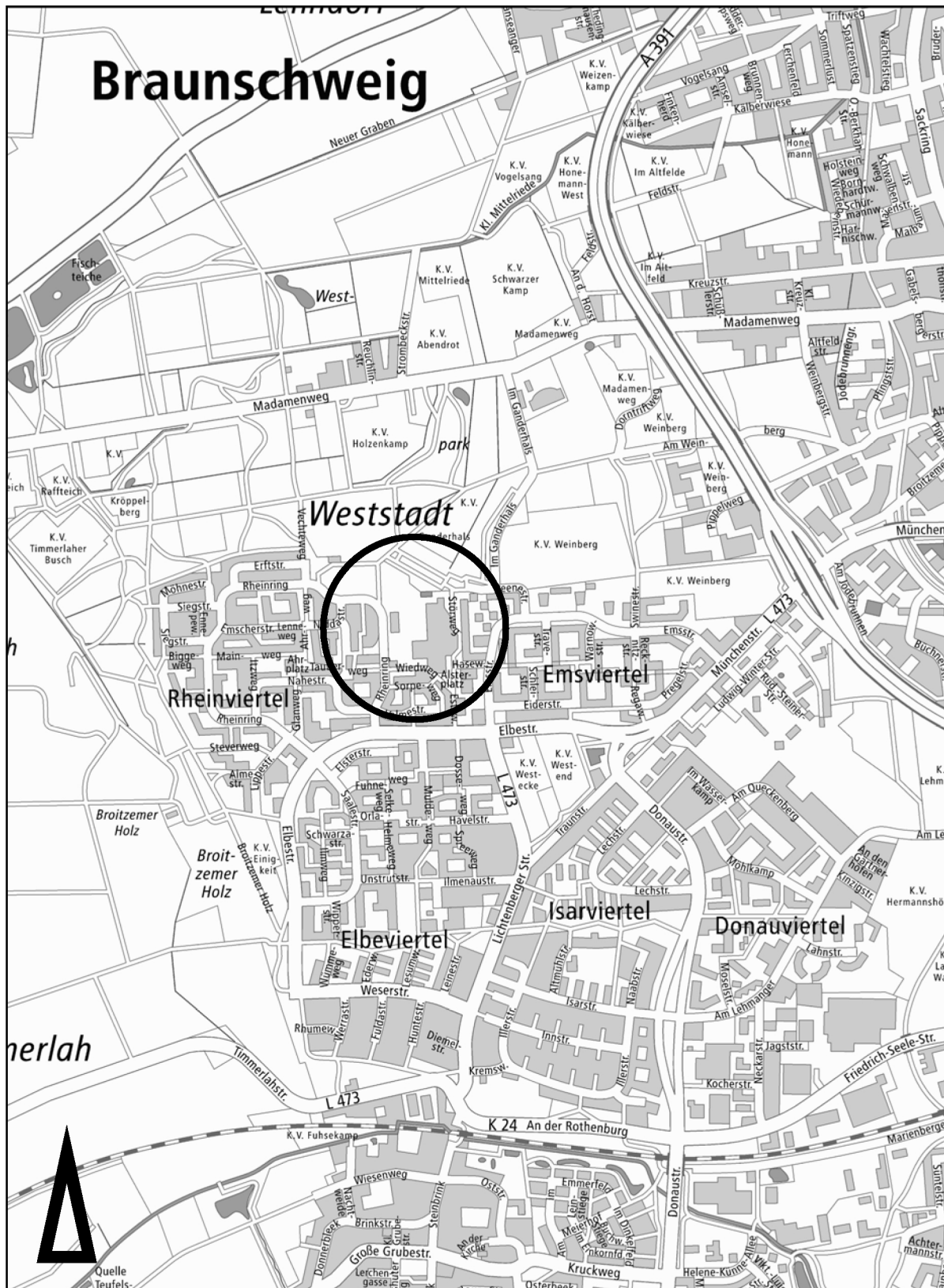
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

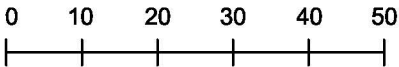
HO 51

Übersichtskarte





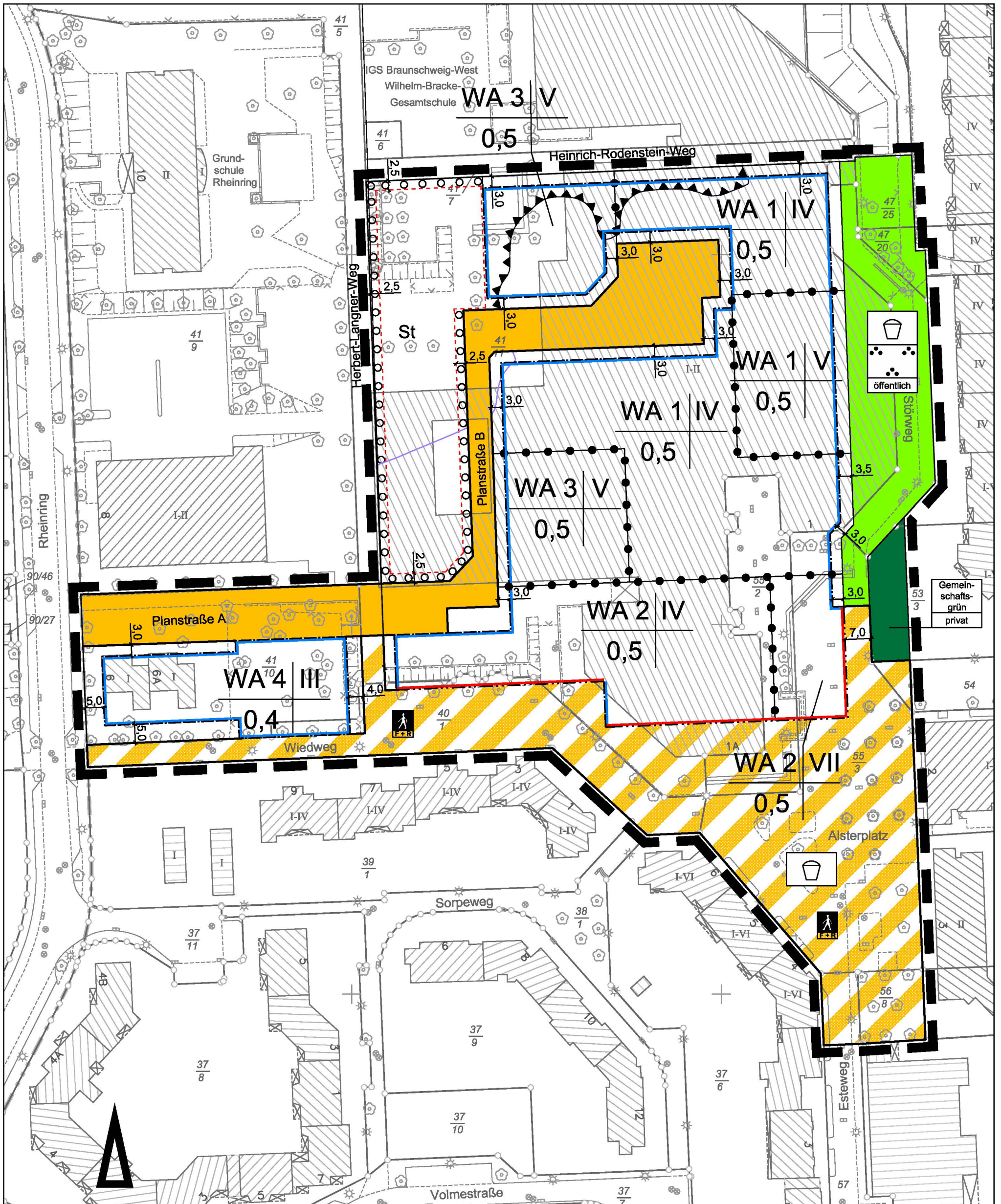
Maßstab 1:1 000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektor Braunschweig-Stiftung

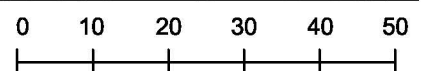


Maßstab 1:1 000

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Magdeburg



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Planzeichenerklärung, Stand: 29. Oktober 2015, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg

Grünflächen

 Parkanlage (öffentlich)
 Grünfläche (privat)
 Spielplatz

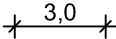
Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

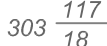
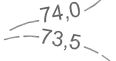
Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Fläche für Stellplätze
 Grenze für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinweise

 Maßangaben

Bestandsangaben

 Wohngebäude
 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
 Flurstücksgrenze
 vorh. Geschosszahl
 Flurstücksnummern
 Höhenangaben über NN
 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1: Wohngebäude, Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig: Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
3.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig: Nr. 4: Gartenbaubetriebe, Nr. 5: Tankstellen.
4.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist im Erdgeschoss gemäß § 1 (7) BauNVO nur eine Kindertagesstätte zulässig. Bis zur Einrichtung der Kindertagesstätte sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB Nutzungen gemäß A I 1. allgemein zulässig und gemäß A I 2. ausnahmsweise zulässig. Ist nach Ablauf von 10 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes keine Kindertagesstätte eingerichtet worden, so sind gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB Nutzungen gemäß A I 1. allgemein zulässig und gemäß A I 2. ausnahmsweise zulässig.

II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.
2.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 60 % überschritten werden.
2.2	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
3.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.
3.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur überschritten werden, soweit diese Anlagen der für das Erdgeschoss festgesetzten Kindertagesstätte dienen. Bis zur Einrichtung der Kindertagesstätte ist gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die nicht der Kindertagesstätte dienen, zulässig, jedoch nur, soweit es sich nicht um bauordnungsrechtlich notwendige Nutzungen handelt. Eine Überschreitung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

Ist nach Ablauf von 10 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes keine Kindertagesstätte eingerichtet worden, so ist gemäß § 9 (2) Nr. 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO allgemein zulässig. 5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht heranzuziehen. 6. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßengrenzungsline, der der Mitte der straßengewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.	den dafür festgesetzten Flächen zulässig. 3. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wird den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet. 4. Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. 5. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Die Begrünungsfestsetzungen gemäß TF A V 1 sind auf den Baugrundstücken umzusetzen. 6. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind für die festgesetzte Fläche für Stellplätze insgesamt bis zu fünf Ein- und Ausfahrten zur Planstraße B zulässig.
III Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	V Grünordnung
1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen die Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen) bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenseite ausnahmsweise überschritten werden. 2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baulinien an der Südseite des Wohngebietes durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkonen, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen) bis zu einer Tiefe von 0,5 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite ausnahmsweise überschritten werden. Die Baulinie an der Ostseite dieses Wohngebietes darf durch die genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden. 3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baulinien durch die Bebauung im Erdgeschoss um bis zu 2,50 m unterschritten werden. 4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ausnahmsweise eine Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 2 a BauGB von 0,25 H zulässig.	1. Private Flächen 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen. 1.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind insgesamt mindestens 16 mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese sind in einem Regelabstand von 15,0 m anzuordnen. Die Flächen für Anpflanzungen sind darüber hinaus vollflächig mit Sträuchern mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m zu bepflanzen. Die Flächen für Anpflanzungen dürfen für Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen und für Ein- und Ausgänge zu öffentlichen Wegen unterbrochen werden. 1.3 Stellplatzanlagen für mindestens 4 Pkw außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Strauchpflanzung oder Schnithecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2. 1.4 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. 1.5 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Substratabdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen und mit Strauchpflanzungen und Rasenflächen zu begrünen. Ausnahmen sind für notwendige Ein- und Ausfahrten sowie für Terrassen und Wege zulässig.
IV Stellplätze und Garagen	Soweit auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, um die Festsetzung A V 1.1 zu erfüllen (Baumpflanzungen) ist eine Substratabdeckung von min-

destens 1,20 m erforderlich.

- 1.6 Von der Oberkante von Tiefgaragenabdeckungen ist durch Bodenmodellierung ein stufenloser Übergang zum angrenzenden Geländeniveau herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn erforderliche Erschließungs- oder Stellplatzanlagen entgegenstehen. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.

- 1.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün ist als gemeinschaftliche Grünfläche mit Laubbäumen, Obstbäume und Sträuchern zu gestalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

2. Öffentliche Flächen

- 2.1 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 10 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 2.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Wiesenflächen strukturreich zu gestalten. Die Integration von Spielangeboten sowie Möblierungen zum Aufenthalt ist zulässig.

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 9 m² Größe und mindestens 2,00 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden. Für die anzupflanzenden Obstbäume sind Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm zu verwenden.
- 3.3 Die öffentliche Grünfläche ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.
- Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn angrenzende laufende Hochbaumaßnahmen die Herstellung oder den Erhalt der hergestellten öffentlichen Grünflächen erheblich beeinträchtigen würden.
- 3.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 3.5 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertig-

gestellt sein.

- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

VI Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“ sowie „Kinderspielplatz“ ist die Anlage von Spielangeboten sowie Möblierungen zum Aufenthalt zulässig.

VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Nördlich der Grenze für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Öffentliche Fenster von Aufenthaltsräumen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen ist.
2. Von den Festsetzungen unter 1. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Dächer

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind nur Flachdächer zulässig.
- Ein Flachdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine Dachfläche, die eine Dachneigung von maximal 6° aufweist.
2. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit Ausnahme von Dachaufbauten und Dachterrassen mindestens extensiv zu begrünen. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen zulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:

- a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,
 - b) als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe über dem Bezugspunkt.
2. Einfriedungen für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün sind nur als Hecke aus Laubgehölzen und nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig.

IV Einstellplätze

Für Gebäude mit mehr als 1 Wohnung müssen 0,9 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

V Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es im zweiten Weltkrieg Bombardierungen und Flakstellungen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel (Flächensondierung) durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

2. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes – Bodenfunde – ist zu beachten.

3. Abfall, Boden

- 3.1 Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei dem Rückbau der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau ist deshalb gutachterlich zu begleiten und von einem sachkundigen Unternehmen durchzuführen.

Bei dem Rückbau fallen voraussichtlich insbesondere asbesthaltige Materialien sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial als Abfall an. Die beiden Abfälle sind getrennt voneinander als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Die besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Asbest -Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) bzw. der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Faserstäube (TRGS 521) sind zu beachten.

Sofern Asphaltflächen von den Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau dieser Flächen vor Beginn des Rückbaus mindestens auf die Schadstoffe PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Asbest zu untersuchen. Bei der Entsorgung sind die Vorga-

ben der RuVA-StB 01(2005), der TRGS 519 und der LAGA 23 – Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle – sowie der TRGS 517 zu berücksichtigen.

- 3.2 Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte ggf. verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

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

4. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	12
6	Gesamtabwägung	32
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	33
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	35
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	36

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 5. November 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist

die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 zeichnerischen als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan HO 17 aus dem Jahr 1978, der überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Ferner werden Wege- und Platzflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des heutigen Alsterplatzes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf einer kleinen Teilfläche im Bereich Haseweg/Störweg setzt der Bebauungsplan HO 17 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für bis zu sechs Vollgeschosse fest.

Ferner gilt auf zwei kleinen Teilflächen der Bebauungsplan HO 49 aus dem Jahr 2012. Er setzt im Bereich des Herbert-Langner-Weges sowie in einem kleinen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche Störweg eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg fest.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befand sich in den letzten vier Jahrzehnten die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule. Aufgrund verschiedener Mängel dieser Schule wurde ein Neubau erforderlich. Dieser Neubau sollte in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes entstehen. Die bisherige Schulfläche soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser beiden Ziele hat der Verwaltungsausschuss am 18. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss umfasste sowohl den Bereich des neuen Schulstandortes als auch den Bereich des geplanten Wohngebietes. Aufgrund der Dringlichkeit des Schulneubaus wurde das Plangebiet zunächst auf die Schul- und Sporthallenflächen reduziert und mit Rechtskraft am 18. April 2012 abgeschlossen.

Die neue Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im Januar 2015 bezogen. Mitte 2015 wurde mit dem Abbruch der alten Schule begonnen.

Für die Flächen des geplanten Wohngebietes wird der Bebauungsplan „Alsterplatz“, HO 51, aufgestellt.

Für das neue Wohngebiet wurde von Oktober 2013 bis Januar 2014 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Siegerentwurfes des Büros Deffner Voitländer Architekten aus Dachau wurde das städtebauliche Konzept des Entwurfes weiterentwickelt und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Das Wohngebiet soll in urbaner Verdichtung bei gleichzeitiger hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität Raum für bis zu ca. 220 Wohneinheiten (WE) für verschiedene Bewohnergruppen bieten. Die Wohnbebauung wird durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH errichtet. Dabei soll die Hälfte der Wohnungen mit zwei bis zweieinhalb Zimmern als Wohnungen für Einzelstehende (z.B. Senioren) oder auch Alleinerziehende mit Kind und die andere Hälfte mit drei bis fünf Zimmern für Familien angeboten werden. Es sind überwiegend Mietwohnungen und zu einem kleineren Teil Eigentumswohnungen geplant.

Ferner sollen am Alsterplatz kleinere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote entstehen. Dadurch kann der Alsterplatz belebt werden (z.B. Café). Der Alsterplatz erhält aufgrund der Bebauung eine neue Kontur und Funktion.

Die bisherige schmale Grünverbindung am Störweg soll ausgebaut werden. Ferner sichert der Bebauungsplan die Fläche für eine Kindertagesstätte sowie die erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, dass auf der Fläche der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in relativ kompakter Bauweise bis zu ca. 220 Wohneinheiten entstehen. Außerdem soll ermöglicht werden, dass bei Bedarf eine Kindertagesstätte errichtet werden kann. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 7.580 m². Der Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, Rechtskraft 2012, wurde in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan HO 51 aufgestellt. Er wurde jedoch im Rahmen eines normalen Verfahrens einschließlich Eingriffsbilanzierung und Umweltbericht entwickelt. Somit ist für den Bebauungsplan HO 51 eine vom Bebauungsplan HO 49 unabhängige Feststellung möglich, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorliegen.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. An-

haltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

4.1 Mensch und Gesundheit

Die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit in Bezug auf die Erholung sind unter 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit in Bezug auf schadstoffbelastete Abfälle sind unter 4.3 Boden beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit in Bezug auf Lärm sind unter 4.6 Lärm beschrieben und bewertet.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bei Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand sind die Belange des Artenschutzes im üblichen Rahmen (Beachtung von Fällzeiten etc.) zu beachten.

Für die Erholungsfunktion sind die Rad- und Fußwegeverbindungen bedeutsam. Im Osten des Plangebiets verläuft der Störweg, der in den Westpark mit seinen Erholungs-, Spiel- und Freizeitangeboten führt. Westlich des Plangebietes führt der Herbert-Langner-Weg zur neuen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie zur Bezirkssportanlage Westpark.

4.3 Boden/Abfall

Aufgrund der vorherigen Bebauung des Plangebietes mit dem Schulgebäude sind beim Rückbau verschiedene Untersuchungen und Maßnahmen zur Beseitigung schädlicher Abfälle und zum Ausschluss schädlicher Bodenverunreinigungen erforderlich. Diese Maßnahmen werden von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bereits während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt. Sollten noch weitere Maßnahmen als Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Schulflächen erforderlich werden, so werden diese Bestandteil des städtebaulichen Vertrages bzw. der Baugenehmigungen werden. Der Bebauungsplan weist auf diese Umstände hin.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Aspekte:

Es ist davon auszugehen, dass bei dem Rückbau des ehemaligen Schulgebäudes schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau wurde und wird daher gutachterlich begleitet und von einem sachkundigen Unternehmen durchgeführt.

Bei dem Rückbau der Gebäude fallen asbesthaltige Materialien sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial als Abfall an. Die beiden Abfälle sind getrennt voneinander als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Die besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) bzw. der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Faserstäube (TRGS 521) sind zu beachten.

Sofern Asphaltflächen von den Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau dieser Flächen vor Beginn des Rückbaus mindestens auf die Schadstoffe PAK und Asbest zu untersuchen. Bei der Entsorgung sind die Vorgaben der RuVA-StB 01(2005), der TRGS 519 und der LAGA 23 – Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle – sowie der TRGS 517 zu berücksichtigen.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen kann ggf. verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

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

Im Plangebiet gab es Bombardierungen und Flakstellungen im zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung).

4.4 Wasser

Im Plangebiet ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf das Schutzgut Wasser durch die tatsächlichen und auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes HO 17 rechtlich zulässigen Nutzungen erheblich vorbelastet. Die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ist durch die hohe Bebauungs-/Versiegelungsrate und eine nach derzeitiger

Kenntnislage als überwiegend gering anzunehmende Versickerungseignung der Böden stark eingeschränkt.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt heute über Kanäle im Rheinring und im Haseweg sowie über ein Regenrückhaltebecken auf dem Schulgrundstück. Diese Einrichtungen sind ausgelastet und können unter den Gesichtspunkten Hochwasser- und Gewässerschutz kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen.

Die Planung der Entsorgung von Niederschlagswasser für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule berücksichtigte bereits die im neuen Wohngebiet zu erwartenden versiegelten und zu entwässernden Flächen. Nördlich der Peenestraße wurde ein neues Regenrückhaltebecken hergestellt, das sowohl für die neue Schule als auch für das neue Wohngebiet ein ausreichendes Rückhaltevolumen bietet. Von dort fließt das Wasser in einen Vorfluter, der nach Norden Richtung Kleine Mittelriede führt. Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal liegen im Herbert-Langner-Weg. Von dort führt der Kanal quer über das Gelände der neuen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in Richtung Peenestraße/Regenrückhaltebecken.

4.5 Klima, Luft

Das Plangebiet ist lufthygienisch und bioklimatisch nur gering belastet.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es durch den zunehmenden Verkehr und die Heizungsanlagen zu einem Anstieg der Luftschadstoffe. Eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

4.6 Lärm

Das Plangebiet ist heute wie zukünftig durch verschiedene Lärmquellen beeinflusst, die nach der Typik des Immissionsschutzrechtes unterschiedlichen Regelwerken unterworfen werden. So ist das Plangebiet Lärmimmissionen von den Pausenhöfen und Kleinspielfeldern der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und der Grundschule Rheinring sowie von den vorhandenen Stellplatzanlagen an der Sporthalle Rheinring ausgesetzt. Ferner gehen von dem neuen Wohngebiet Lärmemissionen durch Verkehr aus, die auf die Umgebung einwirken. Zur Ermittlung der jeweiligen Auswirkungen wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Gutachten-Nr. 15108g, 2015).

Pausenhöfe und Kleinspielfelder

Die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule verfügt über drei Schulhöfe und drei Kleinspielfelder. Die Kleinspielfelder sind als Fußballfeld, als Volleyballfeld, bzw. als Mehrzweckspielfeld für freies Spiel hergerichtet. Diese Schulhöfe und Kleinspielfelder werden in den Vormittagspausen und in der Mittagspause unterschiedlich intensiv genutzt. Auf Basis dieser Nutzungszeiten- und Nutzungsintensitäten (Schülerzahl) wurden die zu erwartenden Schallemissionen ermittelt.

Unmittelbar nördlich der Sporthalle befindet sich noch ein Beach - Volleyballfeld, welches für das Wohngebiet nicht relevant ist, da die Lärmemissionen durch die Sporthalle abgeschirmt werden. Unmittelbar nördlich des Heinrich-Rodenstein-Weges, westlich der Sporthalle, befindet sich eine Fläche, auf der nach der aktuellen Genehmigungsplanung Fahrradständer untergebracht werden sollen.

Auch für den Schulhof der Grundschule wurden der schalltechnischen Berechnung die jeweiligen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten (Schülerzahl) zugrunde gelegt.

Auf Basis der genannten Angaben wird eine Immissionsbelastung der Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes, die den Schulgeländen am nächsten liegt, von bis zu 58 dB(A) tags erreicht. Damit wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Diese Überschreitung ist zu einem größeren Teil auf den Pausenhof der westlich angrenzenden Grundschule zurückzuführen.

Mit dem am 28. Juli 2011 in Kraft getretenen „Gesetz zur Privilegierung von Kinderlärm“ wurde der § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geändert. Die Änderung des Gesetzes bezieht sich insbesondere auf die Geräuscheinwirkungen von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen. Bis zu welchem Alter die „Kindheit“ reicht, ist im deutschen Recht nicht einheitlich festgelegt. Soweit diese gegenüber dem „Jugendlichen“ abgegrenzt wird, wird die Grenze überwiegend bei der Vollendung des 14. Lebensjahres gezogen. Die gleiche Altersgrenze ist auch für das „Kind“ im Sinne des § 22 (1 a) BImSchG anzunehmen. Pausenhöfe von Grundschulen sind „kleinräumige Einrichtungen, die auf spielerische oder körperlich-spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind“. Die Nutzung erfolgt ausschließlich von Kindern unter 14 Jahren. Somit kann der in Rede stehende Pausenhof zu den im § 22 (1 a) BImSchG genannten ähnlichen Einrichtungen gezählt werden. Damit sind die Geräuscheinwirkungen die von dem Pausenhof hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen von den Anwohnern hinzunehmen. Sie sind als sozialadäquat einzustufen. Bei der immissionschutzrechtlichen Beurteilung der Geräuscheinwirkungen werden Immissionsgrenz- und -richtwerte (z.B. der TA Lärm) deshalb nicht herangezogen.

Im Rahmen einer Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden deshalb noch die Lärmimmissionen ohne den Lärm des Pausenhofes der Grundschule ermittelt. Es ist damit zu rechnen, dass die ermittelte Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung damit rein rechnerisch niedriger ausfällt. Im Sinne eines vorbeugenden Gesundheitsschutzes werden jedoch im Bebauungsplan als Ergebnis der planerischen Abwägung auch die Emissionen der Grundschule durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die von der Überschreitung betroffenen Wohnbauflächen berücksichtigt (s. Kap. 5.7).

Stellplätze für Schulen und Sporthallen (Rheinring)

Im Zuge des Neubaus der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde der Stellplatzbedarf sowohl für die neue Schule als auch für die Sporthallen neu ermittelt. In der Folge wurden östlich der Sporthalle Rheinring 18 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Die Flächen hierfür wurden bereits im Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, festgesetzt und anschließend Bestandteil der Baugenehmigung für die Schule. Diese Stellplätze ergänzen die bereits zuvor vorhandenen 38 Stellplätze zwischen Grundschule und Sporthalle Rheinring.

Ferner wurden nördlich der Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit Zufahrt von der Peenestraße 17 weitere Stellplätze errichtet, die die bereits bestehenden 30 Stellplätze ergänzen.

Die genannten Stellplätze stehen auch für nicht schulische Nutzer der beiden Sporthallen zur Verfügung. Insbesondere die Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wird intensiv durch Vereine genutzt, auch finden hier regelmäßig Punktspiele statt. Über den Herbert-Langner-Weg und den Heinrich-Rodenstein-Weg ist eine gute fußläufige Verbindung zwischen den Stellplätzen am Rheinring und der Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule geschaffen worden.

Deshalb sind diese Stellplätze immissionsschutzrechtlich auch nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Es ist regelmäßig mit Abfahrten nach 22:00 Uhr sowie – seltener – einer Nutzung an Sonn- und Feiertagen einschließlich von Ruhezeiten zu rechnen.

Die Stellplatzanlage östlich der Sporthalle Rheinring führt unter den genannten Voraussetzungen zu einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie des Immissionsrichtwertes gemäß 18. BImSchV von jeweils 40 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Um eine Überschreitung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass die acht südlichen Stellplätze baulich eingehaust werden. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag dazu, diese Maßnahmen durchzuführen. (s. Kap. 5.7).

Die Emissionen der Stellplätze nördlich der Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sind für das Wohngebiet nicht relevant, da sie durch die Sporthalle und eine Böschung dauerhaft abgeschirmt werden.

Sporthallen

Aufgrund der massiven Bauweise der Sporthallen sind nennenswerte Schallabstrahlungen über die Außenbauteile der Sporthallen ausgeschlossen, so dass hinsichtlich des in den Hallen entstehenden außerschulischen Sportlärms kein relevanter Immissionsbeitrag zu erwarten ist. Im Falle einer Änderung der baulichen Ausführung der Sporthallen, die eine Änderung der Immissionssituation hervorrufen könnte, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Fläche für Stellplätze (Planstraße B)

Eine schalltechnische Beurteilung der ca. 95 Stellplätze auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist nicht erforderlich, da es sich um Anwohnerparkplätze handelt. Die davon verursachten Geräuschemissionen betreffen ausschließlich die Bewohner der geplanten Wohngebäude.

Straßenverkehr Rheinring

Die Beurteilung der durch das neue Wohngebiet verursachten Verkehrslärmemissionen basiert auf dem für diesen Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten (WVI, Juli 2015, s. Kap. 5.5.2).

Neben den geplanten Wohnungen (im Gutachten wurden 226 WE angenommen) wurden beispielhaft folgende sonstige Nutzungen unterstellt: DRK Sozialstation, Podologie, Bankautomat, Kiosk, Bank/Beratung, Bäcker/Café, zwei Arztpraxen, Kindertagesstätte. Daraus wurde ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.200 Kfz-Fahrten pro Tag als Summe aller Ziel- und Quellverkehre ermittelt.

Für den Rheinring nördlich der Planstraße A ist keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsmenge zu erwarten. Dementsprechend ergibt sich in diesem Straßenabschnitt keine Erhöhung des Lärmpegels. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden auch mit dem zu erwartenden Verkehr aus dem Wohngebiet unterschritten.

Der neu entstehende Quell- und Zielverkehr wird im Wesentlichen über den Rheinring südlich der Einmündung der Planstraße A an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Vergleich der Prognose für das Jahr 2025 ohne das neue Wohngebiet mit der Prognose für das Jahr 2025 mit dem neuen Wohngebiet ist für diesen Abschnitt des Rheinrings eine Erhöhung des Mittelungspegels um bis zu 2,1 dB(A) zu erwarten.

In der städtebaulichen Planung ist auch die absolute Verkehrslärmbelastung zu bewerten. Diese liegt auf dem am stärksten betroffenen Punkt (Rheinring 4 A, Erdgeschoss) bei 55 dB(A) tags und bei 47 dB(A) nachts. Damit kann der Orientierungswert gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ am Tag in Höhe von 55 dB(A) eingehalten werden. Der Orientierungswert in der Nacht in Höhe von 45 dB(A) wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. An allen übrigen betroffenen Immissionsorten am Rheinring wird der Orientierungswert in der Nacht unterschritten.

Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die Zunahme des Mittelungspegels weniger als 3 dB(A) beträgt. Erst ab mehr als 3 dB(A) gilt nach Aussage des Schallgutachters die Zunahme von Lärmimmissionen immissionsschutzrechtlich als „wesentlich“, da erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräuschemissionssituation subjektiv wahrnimmt. Ein nächtlicher Lärmpegel von 47 dB(A) liegt noch um 3 dB(A) unter dem Orientierungswert für Misch- und Dorfgebiete, in denen typischerweise auch gewohnt wird. Eine Gesundheitsgefährdung ist mit den genannten Werten nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit auch mit der Überschreitung des

nächtlichen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Eine andere Erschließung des Plangebietes, z.B. über den Haseweg oder in Verlängerung der Peenestraße über Störweg und Heinrich-Rodenstein-Weg, ist städtebaulich und verkehrlich nicht zu vertreten. Bei diesen Wegen handelt es sich um wichtige Bestandteile des Wegenetzes der Weststadt, welches unabhängig vom Kfz-Verkehr verläuft. Dieses Wegenetz soll erhalten werden.

In die Straße Rheinring wird im Zuge der Umsetzung der Planung Alsterplatz nicht erheblich baulich eingegriffen. Es wird lediglich die Einmündung der Planstraße A ausgebaut. Somit besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch auch deutlich unterschritten.

Straßenverkehr Planstraßen

Der Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes, der von den neuen Planstraßen aus zu erwarten ist, unterschreitet die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich um 15 dB(A) tags und um 13 dB(A) nachts, so dass in Bezug auf die Planstraßen und die neue Bebauung keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmale – beinhaltet keine Einträge für den Geltungsbereich und dessen engere Nachbarschaft. Zum Aspekt der Bodendenkmalpflege macht das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie – keine Bedenken geltend. Auf § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Bodenfunde) wird verwiesen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden alle Wohnbauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dadurch wird ermöglicht, dass hier Bereiche entstehen, die zwar „vorwiegend dem Wohnen“ dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig sind. Zusätzlich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich in das städtebauliche Konzept nicht einfügen würden. Auch würden für solche Nutzungen wertvolle Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Mit dieser Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie „Stadt der kurzen Wege“, Sicherung der Grundversorgung oder Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen.

Mit der Ansiedlung solcher Nutzungen kann insbesondere der Bereich am Alsterplatz belebt werden, so dass der Platz eine neue Funktion als Bestandteil eines lebendigen Stadtquartiers erfüllen kann.

Im Erdgeschoss des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist ausschließlich eine Kindertagesstätte zulässig. Bis zu Einrichtung dieser Kindertagesstätte sind alle Nutzungen wie in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Ist innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Einrichtung einer Kindertagesstätte nicht erfolgt, so werden diese anderen Nutzungen grundsätzlich zulässig.

Diese Festsetzungen erfolgen aus folgenden Gründen:

Das Wohngebiet mit bis zu 220 Wohnungen führt zu einem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Auch sind in der Weststadt in den nächsten Jahren grundsätzlich Veränderungen denkbar, die sich auf den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auswirken können (Förderprogramm Soziale Stadt, städtebauliche Ergänzungen auf bisher nicht bebauten Flächen, Änderung der Bevölkerungsstruktur, Erhöhung der Betreuungsquoten etc.). Deshalb besteht ein Bedarf an einer zusätzlichen Kindertagesstätte. Diese soll im Plangebiet am Rheinring entstehen. Der Standort in zentraler Lage mit Nähe zu anderen schulischen und sportlichen Einrichtungen ist ideal. Andere geeignete Stand-

orte stehen in der Weststadt auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Die Kindertagesstätte soll im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohngebäudes errichtet werden. Dieses soll den Eingangsbereich des neuen Quartiers städtebaulich hervorheben und somit markieren. Das Gebäude soll im Zuge der Entwicklung des gesamten Wohngebietes errichtet werden. Es steht jedoch noch nicht fest, ob zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Gebäudes die Kindertagesstätte konkret eingerichtet werden soll. Deshalb darf das Erdgeschoss bis zur Einrichtung der Kindertagesstätte durch andere Nutzungen belegt werden.

Die Befristung für die festgesetzte Kindertagesstätte auf 10 Jahre ist erforderlich, da nicht auf unbestimmte Zeit offen gehalten werden kann, ob im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte eingerichtet werden muss oder nicht. Bei einer unbegrenzt geltenden Nutzungsbeschränkung würden notwendige Umbauten, Erneuerungen und Renovierungen der bedingt zugelassenen Nutzungen dauerhaft verhindert. Auch muss nach einer solchen Dauer feststehen können, wie die Freiflächen genutzt werden dürfen (s. Kap. 5.2).

Wenn die Kindertagesstätte eingerichtet werden soll, ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH verpflichtet, den Umbau (z.B. der Sanitäreinrichtungen) vorzunehmen. Näheres wird in einem entsprechenden Vertrag zwischen der Stadt und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und der darauf aufbauenden detaillierteren Planung.

Insgesamt wird eine hohe bauliche Ausnutzung zugelassen. Damit kann das Gebiet als urbanes Quartier entwickelt werden und in die Umgebung ausstrahlen. Das Gebiet ist städtebaulich optimal integriert. Alle notwendigen öffentlichen und privaten Versorgungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe am Gebiet oder am Zentrum Elbestraße (Schulen, Sportanlagen, Freizeitanlagen, Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV etc.). Es bietet sich deshalb an, hier möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,5 zugelassen. Sie überschreitet dabei die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO. Gemäß § 17 (2) BauNVO können diese Obergrenzen jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Voraussetzungen werden hier aus den im Folgenden genannten

Gründen erfüllt.

Die erhöhte GRZ von 0,5 wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Sie ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und die angestrebte hohe bauliche Ausnutzung auf den davon betroffenen Flächen. Der Bebauungsplan setzt die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Gebäudegrundflächen und -anordnungen nicht zwingend fest. Er soll jedoch ermöglichen, dass das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs realisiert werden kann, soweit keine zwingenden Gründe dagegen sprechen. Der städtebauliche Entwurf sieht nördlich der Planstraße A eine Bebauung vor, die einem stringenten Muster folgt: Drei Nord-Süd-gerichtete Baukörper werden im Wechsel zu drei Ost-West-gerichteten Baukörpern angeordnet. Die beiden Baukörpertypen sollen jeweils eine gleiche Gebäudeform und -Grundfläche haben, so dass die Wiedererkennung des städtebaulichen Musters gesichert ist. Diese Typologie korrespondiert mit der geplanten jeweils gleichen architektonischen Gestaltung und gleichen Grundrissen. Die an Alsterplatz und Wiedweg angrenzende Bebauung soll eine raumbildende Funktion für die öffentlichen Flächen erfüllen und hat somit als Wege- und Platzrandbebauung eine Sonderform.

Für die geplante dichte Bebauung stehen öffentliche Flächen zur Verfügung, die Aufenthaltsangebote sichern und somit einen Ausgleich zur baulichen Dichte darstellen. Es handelt sich zum einen um den Alsterplatz und den Wiedweg. Bei diesen Flächen handelt es sich um Bereiche, die ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Die großen Flächen des Alsterplatzes sollen im Zuge des Neubaugebietes umgestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität deutlich verbessert sowie mit Spielangeboten ausgestattet werden. Ferner soll die öffentliche Grünfläche Störweg vergrößert, neu gestaltet und dabei ebenfalls mit Aufenthalts- und Spielangeboten ausgestattet werden. Somit stehen in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude allgemein nutzbare Freiflächen zur Verfügung.

Über diese im unmittelbaren Wohnumfeld vorhandenen Freiflächen hinaus kann auch auf die Freizeitverbindungen Richtung Westpark sowohl über die öffentliche Grünfläche Störweg als auch über den Herbert-Langner-Weg verwiesen werden. Im Westpark stehen große Flächen für die aktive (Spazierwege, Radwege, Jugendplatz, Kinderspielplatz) und für die passive Erholung (Bänke, Aussichtspunkte) zur Verfügung.

Für eher private Nutzungen können die heutzutage zum Wohnungsstandard gehörenden Balkone der Wohnungen als ausreichendes Angebot angesehen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf maximal 20 % begrenzt. Damit wird erreicht, dass die Versiegelung durch die Hauptgebäude einschließlich der genannten sonstigen Anlagen maximal 60 % der Grundstücksfläche betragen darf und somit insgesamt nicht höher liegt, als im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Diese Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit auf 20 % stellt sicher, dass ausreichende Freiberei-

che auf den Grundstücken verbleiben. Die Festsetzung kann z.B. dadurch eingehalten werden, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. im Erdgeschoss untergebracht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind voraussichtlich Eigentumswohnungen vorgesehen. Für diese Wohnungen soll die Unterbringung der erforderlichen Einstellplätze in Tiefgaragen ermöglicht werden. Deshalb ist hier für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) eine GRZ von 0,8 zulässig. Damit werden einerseits Tiefgaragen ermöglicht, die eine größere Grundfläche als die Wohngebäude aufweisen. Andererseits stehen noch Grundstücksflächen für die festgesetzten Baumpflanzungen zur Verfügung.

Die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 grenzen im Süden – also auf der bevorzugten Wohnseite – unmittelbar an den Alsterplatz und an den Wiedweg an. Sie profitieren somit unmittelbar von den öffentlichen Platzflächen.

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Fahrradständer, Müllcontainer) um bis zu 60 % überschritten werden. Damit ist insgesamt eine Versiegelung durch die Hauptgebäude einschließlich der genannten sonstigen Anlagen von maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Im Gebiet WA 2 wird mit sieben Vollgeschossen (s.u.) das höchste Gebäude im Plangebiet zugelassen. Als Element der gewünschten städtebaulichen Dichte werden daher auch für die sonstigen baulichen Anlagen vergrößerte Ausnutzungen angeboten.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 1,0 zulässig. Damit ist für Tiefgaragen eine 100 %ige Unterbauung der Grundstücke möglich. Diese hohe bauliche Ausnutzung wird zugelassen, da wegen der siebengeschossigen Bebauung in diesem Bereich ein besonders hoher Stellplatzbedarf besteht. Eine möglichst umfassende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen führt dazu, dass die Flächen für oberirdische Stellplatzflächen reduziert werden können. Dies fördert die städtebauliche Qualität des Wohngebietes und stärkt die Freiraumqualitäten. Für die zur Grüngestaltung festgesetzten anzupflanzenden Bäume ist im Bereich der Pflanzbereiche eine entsprechend hohe Überdeckung erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dieses Maß entspricht der Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan lässt entsprechend zu § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % zu. Damit ist insgesamt eine Versiegelung durch die Hauptgebäude einschließlich der genannten sonstigen Anlagen von maximal 60 % der Grundstücksfläche zulässig.

Ergänzende Festsetzungen berücksichtigen die im Allgemeinen Wohngebiet

WA 4 geplante Kindertagesstätte. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 reicht für ein mehrgeschossiges Gebäude aus, wird davon jedoch auch voraussichtlich ausgeschöpft werden. Die übrigen Flächen dieses Wohngebietes werden als Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte benötigt. Deshalb sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nur zulässig für sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen), die der Kindertagesstätte dienen.

Bis zur Errichtung der Kindertagesstätte ist auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die nicht der Kindertagesstätte dienen. Es kann sich dabei um Anlagen handeln, die zur Nutzung der Freiflächen als Garten- und Aufenthaltsfläche zweckmäßig sind. Sie müssen jedoch rückgängig gemacht werden können, wenn die Kindertagesstätte eingerichtet wird. Deshalb sind Überschreitungen für bauordnungsrechtlich notwendige Anlagen, wie z.B. Stellplätze, nicht zulässig. Darüber hinaus werden auch Überschreitungen für Stellplätze, die nicht bauordnungsrechtlich notwendig sind, sowie für Tiefgaragen ausgeschlossen. Solche Anlagen lassen sich aufgrund der mit der Herstellung und dem Rückbau verbundenen Kosten und der voraussichtlich entgegenstehenden Erwartungen der bisherigen Nutzer nicht mit vertretbarem Aufwand rückgängig machen. Die Stellplätze für die Bebauung im Wohngebiet WA 4 können z.B. auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze nachgewiesen werden.

Bei der Beurteilung der Höhe der GRZ im gesamten Plangebiet ist auch zu bedenken, dass zusätzliche zu den ca. 15.600 m² großen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 eine ca. 2.900 m² große Stellplatzfläche festgesetzt ist. Diese Stellplatzfläche ist den Wohnbauflächen zugeordnet und somit im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung zuzurechnen. Daraus ergibt sich im Plangebiet insgesamt eine Fläche von ca. 18.500 m², die unmittelbar der Wohnnutzung dient. Auf diese 18.500 m² große Fläche bezogen ergibt sich mit ca. 7.580 m² maximal zulässiger Grundfläche eine durchschnittliche zulässige GRZ von 0,41 (= 41 % der Grundstücksfläche ist überbaubar) für die Hauptgebäude. Diese GRZ überschreitet im Rahmen einer Gesamtbetrachtung somit die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO von GRZ 0,4 nur geringfügig.

Die zusätzlich zulässigen Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Fläche für Stellplätze ergeben eine zulässige Versiegelung von insgesamt ca. 5.450 m², was einer zusätzlichen Versiegelung von 29 % entspricht.

Damit ist insgesamt eine Versiegelung von ca. 70 % der dem Wohngebiet zuzuordnenden Flächen zulässig. Diese Gesamt - Versiegelung liegt über der gemäß § 17 (1) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gesamt-Versiegelung von 60 % der Grundstücksflächen.

Unter Berücksichtigung der genannten ausgleichenden Faktoren – insbesondere der öffentlichen Freibereiche in unmittelbarer Nähe – kann festgestellt werden, dass die für die Wohnbauflächen zulässigen Versiegelungen insgesamt städtebaulich verträglich sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse werden durch die zulässige Grundflächenzahl bzw. durch die zulässigen Überschreitungen für Stellplätze etc. nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Flächen sind bisher durch die Schulfläche in einem größeren Maße versiegelt und bebaut gewesen als es mit der neuen Wohnbebauung der Fall sein wird. Wesentliche nachteilige Emissionen gehen von dem Gebiet nicht aus (s. Kap. 4.6 Lärm und Kap. 5.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Zahl der Vollgeschosse (Z), Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine Bebauung mit drei bis sieben Vollgeschossen zugelassen. Zusätzlich sind Staffelgeschosse zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind drei Vollgeschosse zulässig. Hier soll ein an die Umgebung angepasster Eingangsbereich in die Siedlung geschaffen werden.

Auf den übrigen Flächen sind Gebäude mit vier bis fünf Geschossen zulässig. Diese Bebauung passt sich an die angrenzende Bebauung im Süden (Sorpeweg/Wiedweg) mit vier bis sechs Geschossen und im Osten (Emsstraße/Störweg) mit überwiegend vier, am südlichen Ende sechs bis acht Geschossen an.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für das östlichste Gebäude am Alsterplatz anstelle der im städtebaulichen Wettbewerb vorgesehenen sechs Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss sieben Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zulässig. Dieses Gebäude nimmt die Prägung durch das östlich gegenüberliegende achtgeschossige Hochhaus (Ecke Emsstraße/Haseweg) auf. Es prägt künftig in markanter Weise den Alsterplatz in seiner neuen Kontur und stellt das neue Quartier in den Mittelpunkt der umgebenden Bebauung.

Eine Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse ausreichen, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen bzw. an Wiedweg und Alsterplatz durch eine Baulinie festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig gefasst, um eventuelle Änderungen und Anpassungen der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aktuellen städtebaulichen Planung an geänderte Zielvorstellungen zu ermöglichen. Die Festsetzung von Standorten und Größen einzelner Gebäude ist nicht erforderlich und wird deshalb nicht vorgenommen.

Es besteht jedoch die Notwendigkeit, die Abstände der Bebauung von öffentlichen Flächen lageabhängig differenziert festzusetzen.

Im Bereich Wiedweg/Alsterplatz (WA 2) wird eine Baulinie festgesetzt, um hier zwingend eine Bebauung bis an die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen (Weg, Platz) zu erreichen. Dadurch soll die Bebauung an Wiedweg und Alsterplatz dem öffentlichen Raum eine deutliche neue Kontur verleihen und die angestrebte Urbanität in diesem Stadtraum sicherstellen. In den zum Wiedweg und zum Alsterplatz hin ausgerichteten Erdgeschossen sollen nach Möglichkeit Versorgungs- und Dienstleistungsangebote untergebracht werden, um so den Alsterplatz zu beleben. Die Eingänge dieser Nutzungen sollen unmittelbar über die öffentlichen Platz- und Fußgängerbereiche erschlossen werden. Deshalb soll hier ausgeschlossen werden, dass die Bebauung vom Wiedweg und Alsterplatz zurückspringt und die Randflächen privat genutzt und ggf. eingefriedet werden. Sollten Nutzungen der Außenflächen am Alsterplatz geplant sein, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Freisitze Eisdiele), so kann hierfür eine Sondernutzungsgenehmigung der Stadt eingeholt werden.

Es wird jedoch zugelassen, dass in den Erdgeschossen um bis zu 2,50 m von der Baulinie zurückgeblieben werden kann. Damit kann es ermöglicht werden, dass in den Erdgeschossen innerhalb der nach außen wahrnehmbaren Gebäudehülle Vorzonen für die einzelnen Nutzungen eingerichtet werden, in denen überdachte Eingangs- und Wartebereiche, Hinweisschilder etc. untergebracht werden können.

Die Baulinien dürfen an der Südseite des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 in beschränktem Umfang ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Balkone etc. überschritten werden. Mit solchen Bauteilen kann eine lebendige Fassade geschaffen werden. Sie dürfen den Funktionen der öffentlichen Platzflächen jedoch nicht im Wege stehen. Deshalb ist die Überschreitung nur ausnahmsweise zulässig. An der Ostseite des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Baulinie durch solche Anlagen jedoch nicht überschritten werden. Hier steht zwischen dem siebengeschossigen Gebäude und der östlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche nur eine 7,0 m breite öffentliche Platzfläche zur Verfügung, die nicht durch private bauliche Anlagen weiter eingeschränkt werden soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind im westlichen Bereich Abstände von 3,0 m bis 5,0 m zur Planstraße A, zum Rheinring und zum Wiedweg einzuhalten. Hier sollen im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet Flächen von Bebauung freigehalten werden, um den Erhalt vorhandener Bäume bzw. eine angemessene Grundstücksbegrünung zu ermöglichen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im zugehörigen Wohngebiet WA 4 im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte vorgesehen ist und die Freiflächen dieser Kindertagesstätte dienen sollen. Im östlichen Bereich kann bis an die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A und vom Wiedweg angebaut werden. Somit ist hier ein Gebäude mit ausreichender Grundfläche (für eine Kindertagesstätte und für andere Nutzungen in den Obergeschossen) realisierbar. Zum Herbert-Langner-Weg ist dagegen ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Dieser Abstand trägt – wie der Abstand auf der Ostseite des Weges von 3,0 m dazu bei, dass der öffentliche Weg nicht zu stark durch Bebauung eingeengt wird. Dieser Weg stellt den Hauptzugang zur Wilhelm-Bracke-Gesamtschule aus Richtung Elbestraße dar und wird entsprechend stark fre-

quentiert. Diese Abstände sind erforderlich, um hier den optischen Eindruck einer Engstelle zu vermeiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist an der Ostseite ein Abstand von 3,50 m bis zur öffentlichen Grünfläche Störweg einzuhalten. Dieser Abstand soll sicherstellen, dass die mehrgeschossige Wohnbebauung nicht erdrückend auf die öffentliche Grünfläche einwirkt und so deren Nutzbarkeit und Erlebbarkeit unangemessen einschränkt.

Zur öffentlichen Planstraße B muss jeweils ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden. Dies entspricht dem üblichen Abstand in Wohngebieten außerhalb der innerstädtischen verdichteten Bereiche. Der Abstand ist u.a. erforderlich, da hier keine Gehwege vorgesehen sind. Bewohnerinnen und Bewohner, die das Haus verlassen, sollen sich nicht ab Haustür umgehend auf der Straße befinden. Die Vorflächen können als Vorgarten, Eingangsbereich, für Fahrradständer etc. genutzt und gestaltet werden.

Die Baugrenzen dürfen in einem bestimmten Umfang durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Balkone etc. überschritten werden. Mit solchen Bauteilen kann eine lebendige Fassade geschaffen werden. Sie dürfen den Funktionen der öffentlichen Wege-, Platz- und Grünflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes jedoch nicht im Wege stehen. Deshalb ist die Überschreitung nur ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan lässt im Wohngebieten WA 2 eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,25 H ausnahmsweise zu. Die Niedersächsische Bauordnung fordert für Wohngebäude Abstandsflächen von jeweils 0,5 H (H = Höhe über Geländeoberfläche). Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ein größerer Versatz der Bebauung vorgesehen und durch Baulinien vorgeschrieben. Sofern hier eine geschlossene Bebauung umgesetzt wird, besteht kein Problem mit Abstandsflächen. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung sieht jedoch zwei selbstständige, versetzte Baukörper vor. Diese Bebauung führt zu einer wünschenswerten Auflockerung und ermöglicht einen Durchgang zum Alsterplatz. Die Abstandsflächen würden sich bei regulärer Abstandsflächentiefe nur in den Eckbereichen überlappen. Um diese Überlappung zu ermöglichen, wird die Reduzierung der Abstandsflächen zugelassen.

Es ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht möglich, jede denkbare Art der Bebauung im Vorfeld zu berücksichtigen. Eine Inanspruchnahme dieser Reduzierungen der Abstandsflächen wird deshalb nur ausnahmsweise zugelassen. So kann im Einzelfall geprüft werden, ob die Unterschreitungen der Abstandsflächen unter Berücksichtigung der beschriebenen Überlegungen zugelassen werden können oder ob sie in anderen als den angenommen Fallkonstellationen zugelassenen oder nicht zugelassen werden können.

5.4 Stellplätze und Garagen

Im Westen des Plangebiets an der Grenze zur Grundschule bzw. Sporthalle Rheinring wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze sollen den Bedarf der geplanten Bebauung zum Teil decken. Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan insgesamt allen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet. Die konkrete Zuordnung von Teilflächen dieser Stellplatzanlagen zu einzelnen Wohngebäuden erfolgt im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus sind auch Stellplätze auf den Baugrundstücken und in Erdgeschoss von Gebäuden sowie in Tiefgaragen zulässig.

Oberirdische Garagen werden ausgeschlossen. Der Bebauungsplan lässt für Hauptgebäude eine hohe bauliche Ausnutzung zu. Die Außenräume sollen deshalb nicht durch zusätzliche massive bauliche Anlagen geprägt werden. Das Ortsbild wird durch Stellplatzanlagen, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden, deutlich weniger negativ beeinflusst, als durch Garagenanlagen.

Oberirdische Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss berücksichtigt, dass die Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen auf das absolute Minimum reduziert sind und deshalb nicht durch Stellplätze zusätzlich in Anspruch genommen werden sollen. Die öffentlichen Flächen in diesem künftig dicht bebauten Bereich sollen nicht durch Stellplätze geprägt werden. Von den öffentlichen Flächen aus sollen in erster Linie Begrünungen und Hauptgebäude wahrgenommen werden. Aus diesen Gründen wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze an allen Seiten einen Abstand zu öffentlichen Flächen von mindestens 3,0 m einhalten müssen. Diese Festsetzung ist für Teilflächen der Wohngebiete WA 4 und WA 2 an Alsterplatz, Wiedweg und Planstraße A erforderlich. Hier sind überbaubare Grundstücksflächen bis an Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Bebauungsmöglichkeit soll jedoch nur durch Hauptgebäude ausgenutzt werden dürfen.

Tiefgaragen hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie eine deutlich geringere räumliche Auswirkung haben als oberirdische Stellplätze und Garagen. Tiefgaragen, die aus der Geländeoberfläche herausragen sind jedoch durch Bodenmodellierung auf den privaten Grundstücken in das angrenzende Gelände einzufügen, um negative Auswirkungen auf die privaten Freiflächen und insbesondere auf die öffentlichen Flächen zu vermeiden.

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch zahlreiche Grundstückszufahren beeinträchtigt wird. Beeinträchtigungen durch Zufahrten liegen z.B. in der Einschränkung der Nutzbarkeit von Gehwegen und in der Reduzierung von Flächen für öffentliche Parkplätze und Begrünungen. Abweichend hiervon sind für die festgesetzte Fläche für Stellplätze westlich der Planstraße B insgesamt fünf Zufahrten zulässig. Hier ist zu berücksichtigen,

dass auf der Stellplatzfläche insgesamt ca. 95 Stellplätze untergebracht werden können. In Anbetracht dieser hohen Zahl wird der Straßenraum somit nicht mehr als notwendig durch Zufahrten belastet.

Die Zufahrtsseiten von Stellplätzen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Damit kann ein sicheres Ein- und Ausfahren ermöglicht werden. In Kombination mit der auf maximal 4,0 m beschränkten Zufahrtsbreite ist dadurch auch ein Anfahren von zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen oder Garagen möglich.

Im Rahmen der Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift B IV setzt der Bebauungsplan fest, dass für Gebäude mit mehr als einer Wohnung 0,9 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden müssen (s. Kap. 5.10.3).

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Alsterplatz“ der Linie 3 (Weststadt/Weserstraße über Rathaus nach Volkmarode) an das städtische ÖPNV-Netz sehr gut angeschlossen.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das neue Wohnbaugebiet wird über den Rheinring erschlossen. Der Rheinring verfügt über eine ausreichende Fahrbahnbreite sowie die nötigen Nebenanlagen (Parkstreifen mit Bäumen). Südlich der Sporthalle Rheinring führt eine öffentliche Straße in das neue Wohngebiet, die im nördlichen Bereich in einer Wendeanlage endet. Diese Straße soll in der Planstraße A als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Es ist auf der Südseite ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von ca. 3,50 m geplant. Flächen für beidseitige Gehwege in der üblichen Breite von jeweils 2,50 m stehen nicht zur Verfügung. Es ist anzunehmen, dass ein großer Teil des Fußgängerverkehrs über Wiedweg und Alsterplatz verlaufen wird. Deshalb wird ein einseitiger Gehweg in einer etwas größeren Breite als üblich als ausreichend angesehen.

In der Planstraße B wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

In den öffentlichen Straßenflächen werden insgesamt ca. 54 öffentliche Parkplätze (PP) vorgesehen. Dies entspricht bei angenommenen 220 WE einem Schlüssel von 0,25 PP/WE. Damit kann ein ausreichendes Angebot für Besucher der im Gebiet Wohnenden sichergestellt werden. Für die sonstigen zulässigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Plangebiet sind gemäß Bauordnungsrecht private Besucherstellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Im Rahmen einer Untersuchung der Parkraumsituation am Rheinring zwischen Elbestraße und Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde festgestellt, dass lediglich im Bereich der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule für rund 2 Stunden am Tag eine hohe Auslastung der öffentlichen Parkplätze gegeben ist. Die übrigen Parkflächen am Rheinring weisen noch Kapazitätsreserven auf.

(„Verkehrsuntersuchung Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, WVI, 2015). Somit besteht auch im Umfeld des neuen Wohngebietes eine insgesamt verträgliche und ausgeglichene Parkraumsituation, so dass über das genannte zusätzliche Parkraumangebot innerhalb des Plangebietes hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die über die öffentlichen Straßen hinausgehende innere Erschließung erfolgt über private Erschließungsflächen.

Um festzustellen, welche Auswirkungen das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Wohngebietes auf das öffentliche Straßennetz hat, wurde im Jahr 2015 eine Verkehrsuntersuchung für die Planung durchgeführt (WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Juli 2015). Darin erfolgte die Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen im Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen, die Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsnachfrage aus dem Wohngebiet sowie aus den weiteren Nutzungen im Plangebiet, die Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im Kfz-Verkehr für die betroffenen Knoten.

Der Rheinring ist im Bestand an der Einmündung zur Elbestraße mit rund 2.600 Kfz/24 h belastet. In nördlicher Richtung auf Höhe des neuen Wohngebietes sinkt die Belastung im Bestand auf 1.900 Kfz/24 h. Dieses Verkehrsaufkommen wird mit Realisierung der Planung um die Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet von 1.200 Kfz/24 h erhöht. Es handelt sich dabei um die Anzahl der zusätzlichen Fahrten als Summe der Ziel- und Quellverkehre.

Für diese Prognose der Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet wurden neben den geplanten Wohnungen (im Gutachten wurden 226 WE angenommen) beispielhaft folgende sonstige Nutzungen unterstellt: DRK Sozialstation, Podologie, Bankautomat, Kiosk, Bank/Beratung, Bäcker/Café, zwei Arztpraxen, Kindertagesstätte.

Die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet liegt mit 110 Kfz/h am Nachmittag zwischen 17:00 und 18:00 Uhr. Im Umfeld des Plangebietes liegt die Spitzenstunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. Diese Spitzenstunde ist für die Leistungsfähigkeitsnachweise an den Knoten maßgeblich.

Die morgendliche Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet liegt mit 84 Kfz/h zwischen 7:00 und 8:00 Uhr und deckt sich mit der morgendlichen Spitzenstunde auf dem Rheinring. Zudem existiert eine Spitzenstunde am Mittag mit 95 Kfz/h, in der vor allem Kinder von der Kindertagesstätte abgeholt werden.

Das Verkehrsmodell der Stadt Braunschweig für das Prognosejahr 2025 geht für die Umgebung des Plangebiets von einer ähnlichen Verkehrsbelastung aus, wie sie heute vorzufinden ist. Das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet wurde als Planfall in das Verkehrsmodell auf-

genommen. Auf dieser Basis wurden die zu erwartenden Knotenströme an den Knotenpunkten Elbestraße/Rheinring/Saalestraße, Elbestraße/Rheinring und Rheinring/Planstraße A für die morgendliche und die nachmittägliche Spitzenstunde festgestellt. Die Qualitätseinstufung – z.B. in „gut“, „befriedigend“ oder „ausreichend“ - erfolgt gemäß „Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs für Knotenpunkte“, HBS, FGSV 2001/2009). Im Ergebnis ist festzustellen:

Knoten Elbestraße/Rheinring/Saalestraße: Dieser Knoten ist bereits heute und mit dem neuen Wohngebiet zusätzlich von Wendeverkehren betroffen. Es handelt sich dabei um Verkehre, die wegen der Stadtbahntrasse vom Rheinring aus nicht direkt Richtung Osten (A 391 bzw. Innenstadt) abbiegen können, sondern zunächst Richtung Westen fahren müssen, um dann auf Höhe der Saalestraße Richtung Osten abbiegen zu können. An diesem Knotenpunkt kann mit befriedigender bis ausreichender Verkehrsqualität ein leistungsfähiger Verkehrsablauf erreicht werden.

Knoten Elbestraße/Rheinring: Dieser Knoten ist in ausgezeichneter Verkehrsqualität problemlos leistungsfähig.

Rheinring/Planstraße A: Dieser Knoten ist in ausgezeichneter Verkehrsqualität problemlos leistungsfähig.

In der Prognose ist auch der Verkehr der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule berücksichtigt. Im Jahr 2015 wurde eine Zählung des Verkehrs auf dem Rheinring während der Schulzeit und während der Ferien vorgenommen, um abzuschätzen, wie hoch die Belastungen durch den Bring- und Holverkehr der Eltern sowie durch Lehrerverkehr auf dem Rheinring sind. Während des Ferientags wurden 1.361 Kfz-Fahrten im Querschnitt des Rheinrings erhoben. Die Spitzenstunde liegt mit 130 Kfz in der Zeit zwischen 17 und 18 Uhr. Dagegen wurden während des Schultages 1.885 Kfz-Fahrten im Querschnitt des Rheinrings gezählt. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 und 8 Uhr verkehren 282 Kfz. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 15 und 16 Uhr wurden 219 Kfz gezählt. Die Unterschiede zwischen Schul- und Ferientagen betragen 525 Pkw-Fahrten pro Tag. Der Lkw-Verkehr auf dem Rheinring ist vom Schulbetrieb unbeeinflusst. Der Verkehr an Schultagen ist ca. 40 % höher als an Tagen ohne Schulbetrieb.

Der Rheinring ist nach der geltenden Richtlinie zur Planung und Gestaltung von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohn- bzw. Sammelstraße einzuordnen. Für Wohnstraßen nennt die Richtlinie typische Verkehrsmengen von bis zu 400 Kfz/h, für Sammelstraßen zwischen 400 bis 800 Kfz/h. Für die morgendliche Spitzenstunde zwischen 7 und 8 Uhr (Bestand während der Schulzeit mit 282 Kfz und Planung mit zusätzlichen 84 Kfz aus dem Plangebiet) werden die typischen Verkehrsmengen für Wohnstraßen sicher eingehalten und die typischen Verkehrsmengen für Sammelstraßen deutlich unterschritten. In der nachmittäglichen Spitzenstunde auf dem Rheinring zwischen 17 und 18 Uhr (Bestand während der Schulzeit mit 130 Kfz und Planung mit zusätzlichen 110 Kfz aus dem Plangebiet) werden auch die typischen Verkehrsmengen für Wohnstraßen deutlich unterschritten.

Probleme der Verkehrsabwicklung sind auf Basis der dargestellten Prognose insgesamt nicht zu erwarten.

Eine andere Erschließung des Plangebietes, z.B. über den Haseweg oder in Verlängerung der Peenestraße über Störweg und Heinrich-Rodenstein-Weg ist städtebaulich und verkehrlich nicht zu vertreten. Bei diesen Wegen handelt es sich um wichtige Bestandteile des Wegenetzes der Weststadt, welches unabhängig vom Kfz-Verkehr verläuft (s. Kap. 5.5.3). Dieses Wegenetz soll erhalten werden.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr, Platzflächen

Alsterplatz und Wiedweg werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Darüber hinaus werden Möblierungen und Kinderspielgeräte zugelassen. Der Alsterplatz soll in seiner Aufenthaltsqualität gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich aufgewertet werden und dabei den Bewohnern des Quartiers dienen. Der bisherige Bebauungsplan HO 17 setzte im südöstlichen Bereich des Alsterplatzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Hier sind Angebote für Kleinkinder vorhanden (Sandkasten). Eine solche spezialisierte Flächenzuweisung für bestimmte Funktionen soll in diesem Bebauungsplan HO 51 nicht erfolgen. Die Gestaltung und Anordnung von Nutzungsangeboten soll im Rahmen einer umfassenden Ausbauplanung für die Platzfläche festgelegt werden.

Zentrales Planungsprinzip und ein wesentliches städtebauliches Qualitätsmerkmal in der Weststadt war und ist es, eine Trennung von Fuß- und Radwegen und Kfz-Verkehr zu erreichen. Die Weststadt wird deshalb durchzogen von einem Netz öffentlicher Fuß- und Radwege, die ein Erreichen wichtiger Einrichtungen völlig unabhängig vom Kfz-Verkehr möglich machen. Das Wegenetz wurde im Rahmen der Planung für die neue Wilhelm-Bracke-Gesamtschule noch ergänzt (Heinrich-Rodenstein-Weg und Herbert-Langner-Weg). Diesem Prinzip der Trennung von Fußgänger und Kfz-Verkehr wird auch mit der vorliegenden Planung gefolgt.

Das neue Wohngebiet ist über Wiedweg, Alsterplatz und Esteweg fußläufig an das ÖPNV-Netz und an das Hauptzentrum Elbestraße angebunden. Die Anbindung an Wiedweg und Alsterplatz aus dem Wohngebiet heraus erfolgt über Herbert-Langner-Weg und Störweg sowie über die Planstraßen A und B.

Die Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, die sich durch die ganze nördliche Weststadt von der Münchenstraße/Pregelstraße bis zum Biggweg/Timmerlaher Busch zieht, sichert im Plangebiet mit Alsterplatz und Wiedweg den Anschluss an Haseweg und Tauberweg.

Vom Alsterplatz führt der Störweg nach Norden zur Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und weiter in Richtung Jugendplatz und Westpark.

Ausgehend vom Alsterplatz über den Wiedweg wurde mit dem Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule eine Gehwegverbindung (Herbert-Langner-

Weg) Richtung Bezirkssportanlage Weststadt und in den Westpark hergestellt.

5.6 Grünordnung

Private Flächen

Für die privaten Baugrundstücke werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Damit soll eine Mindestbegrünung der Freibereiche der Baugrundstücke sowie von Stellplätzen und Tiefgaragen sichergestellt werden. Diese Begrünungen sind erforderlich, um eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, ein adäquates und gesundes Wohnumfeld sicherzustellen sowie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzubieten. Ferner wird durch die Begrünungen das Mikroklima verbessert.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind deshalb je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze ist gegenüber den öffentlichen Flächen (Herbert-Langner-Weg und Planstraße B) mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Auch sonstige Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind mit Strauchpflanzungen oder Schnitthecken zu gestalten. Diese Vorschrift gilt nicht für Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, da hier die Flächen auf der Nordseite der Bebauung durch technische Anlagen wie die Tiefgaragenzufahrt etc. geprägt sein werden und deshalb die Anlage von Hecken nicht zwingend erforderlich ist.

Stellplatzanlagen sind zusätzlich mit Bäumen auszustatten. Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. An Stellen, an denen auf Tiefgaragen Bäume bzw. baumartige Gehölze anzupflanzen sind, um die Grünordnungsfestsetzungen zu erfüllen, ist eine entsprechend höhere Substratabdeckung erforderlich. Die Übergangsbereiche von aus dem Erdreich ragenden Tiefgaragen sind durch Bodenmodellierung bzw. Begrünung auf den Baugrundstücken an angrenzende öffentliche oder private Flächen anzupassen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird zusätzlich eine extensive Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden festgesetzt (s. Kap. 5.10.2).

Im Übergangsbereich vom Alsterplatz zur öffentlichen Grünfläche Störweg wird eine ca. 330 m² große Teilfläche des Grundstücks Emsstraße 34 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün festgesetzt. Die Fläche wird bereits heute in dieser Funktion genutzt und ist entsprechend gestaltet. Sie ist nicht eingefriedet und somit auch für die Öffentlichkeit erlebbar. Diese Erlebbarkeit soll mit der Festsetzung als private Grünfläche auf Dauer gesichert werden. Die öffentlichen Grün- und Platzflächen haben hier nur eine Breite von 7,0 m. Für die Wegfunktion zwischen Westpark/ Sporthalle und Alsterplatz reicht dies aus. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass dieser Bereich nicht durch eine zusätzliche Bebauung optisch eingeengt wird.

Der für das Grundstück Emsstraße 34 geltende Bebauungsplan HO 17 setzt hier eine überbaubare Grundstücksfläche für eine bis zu achtgeschossige Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen zum Alsterplatz und zum Haseweg fest. Eine solche Bebauung ist zurzeit aufgrund des Bestandes nicht möglich. Prinzipiell sind jedoch Änderungen im Bestand oder Ergänzungen, z.B. durch niedrigere Hauptgebäude oder Nebenanlagen, nicht auszuschließen. Deshalb wird auf einer Teilfläche des Grundstücks die heutige Situation auch für die Zukunft gesichert.

Öffentliche Flächen

Die öffentliche Grünfläche umfasst den vorhandenen Geh- und Radweg Störweg, der vom Alsterplatz nach Norden Richtung Peenestraße, Jugendplatz und Westpark führt. Dem Wettbewerbsentwurf entsprechend wird die bisher vorhandene Fläche, die überwiegend nur Raum für die Wegefläche bietet, Richtung Westen verbreitert, um eine ansprechende Begrünung und verbesserte Nutzbarkeit zu ermöglichen. Ferner ist eine Erweiterung auf privater Fläche nach Osten im Bereich Haseweg vorgesehen. Damit erhält die Grünfläche eine ihrer Bedeutung angemessene durchgehende Breite, die eine ansprechende Gestaltung und Wegeführung ermöglicht. Auch wird der Raum zwischen der beiderseitigen hohen Bebauung (geplantes Gebäude mit sieben Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss sowie bestehendes Gebäude Emsstraße 34 mit acht Geschossen) für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. Für diese Verbreiterung wird eine bisherige private Grünfläche der angrenzenden Bebauung Emsstraße 34 in Anspruch genommen.

Spielangebote und sonstige Möblierungen zum Aufenthalt sind zulässig und vorgesehen. Damit wird die Funktion dieser Freizeitverbindung gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich gestärkt. Die Flächen sind durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Wiesenflächen strukturreich zu gestalten.

Zur Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums einschließlich der öffentlichen Parkplätze sind insgesamt mindestens zehn Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

Öffentliche und private Flächen

Um sicherzustellen, dass die Maßnahmen der öffentlichen und privaten Grünordnung im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes so früh wie möglich und nicht stark zeitverzögert umgesetzt werden und um eine ausreichende Qualität der Begrünung zu erreichen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu entsprechenden Mindestanforderungen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

Pausenhöfe und Kleinspielfelder

Auf Basis des für das Plangebiet erstellte schalltechnischen Gutachtens (s. Kap. 5.6) und nach planerischer Abwägung werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Emissionen der Grundschule tragen wesentlich

dazu bei, dass im Norden der Bebauung auf einer relativ kleinen Teilfläche der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Diese Emissionen können unter Anwendung des Gesetzes zur Privilegierung von Kinderlärm vom 28. Juli 2014 immissionsschutzrechtlich unberücksichtigt bleiben, da dieser Lärm als sozialadäquat im Allgemeinen von Anwohnern hinzunehmen ist. Diese Lärmemissionen treten in der Regel nur werktags und nur tagsüber auf. An Wochenenden und in den Schulferien wird der Pausenhof im Regelfall nicht genutzt. Die Lärmemissionen der Schule an den Schultagen können jedoch von Anwohnern als störend empfunden werden. Um eine möglichst hohe Wohnruhe sicherzustellen und unnötige Konflikte mit der Schulnutzung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen der Orientierungswert überschritten wird, öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur zulässig sind, wenn eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen ist. Damit wird erreicht, dass die Bewohner das Fenster schließen können, wenn sie sich um Schüllärm gestört fühlen und trotzdem eine Lüftung sichergestellt ist.

Diese Maßnahme trägt gleichzeitig dazu bei, dass sich die Bewohner bei Bedarf auch vor dem Lärm der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule schützen können, auch wenn dieser für sich genommen den Orientierungswert nicht überschreitet.

Freibereiche wie Terrassen und Balkone werden auf den von den Überschreitungen betroffenen Teilflächen jedoch nicht ausgeschlossen. Diese Einrichtungen werden überwiegend außerhalb der Schulzeiten in Anspruch genommen, so dass die Störung durch Schüllärm für die meisten Bewohner zeitlich nur begrenzt ausfallen dürfte. Die Lärmemissionen der Grundschule sind jedoch hinzunehmen. Es ist den Anwohnern zuzumuten, erhöhte Lärmpegel bei der Nutzung der Freibereiche während der Schulzeiten hinzunehmen.

Ohne die gesetzliche Privilegierung von Kinderlärm müsste im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im betroffenen Bereich keine öffentlichen Fenster und keine Freibereiche wie Terrassen und Balkone zulässig wären. Solche Vorschriften würden die Wohnqualität deutlich beeinträchtigen. Das Öffnen von Fenstern trägt – auch bei kontrollierter Wohnraumlüftung – zu einem erheblichen Wohlbefinden der Bewohner bei. Gleiches gilt für die Nutzbarkeit von Terrassen und Balkonen.

Insgesamt basieren die Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf dem Grundsatz der Vermeidung von Lärmbelastungen der künftigen Anwohner. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung gehört heute zum Stand der Technik und wird heutzutage auch aus anderen Gründen (z.B. Energieeinsparung) häufig vorgesehen. Die Festsetzung hierzu ist demnach für den Bauherren auch zumutbar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Lärmemissionen der Schulen sind nicht umsetzbar. Für die mehrgeschossige Wohnbebauung wäre eine nennenswerte Pegelminderung durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) mit unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbaren Schirmkantenhöhen nicht erreichbar. Ferner kann eine „Um-

mauerung“ der Schulgrundstücke sowohl aus pädagogischen als auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden.

Stellplätze für Schulen und Sporthallen (Rheinring)

Darüber hinaus wurde das Erfordernis festgestellt, einen Teil der Stellplatzanlage östlich der Grundschule Rheinring baulich einzuhausen (s. Kap. 5.6).

Die südlichen acht Stellplätze (von der südlichen Grenze der Sporthalle bis 10,0 m nach Norden) müssen mit einem Dach und einer Rückwand versehen werden. Die vordere Dachkante muss eine Schirmkantenhöhe von mindestens 2,50 m haben. Die Tiefe der Überdachung muss ein Mindestmaß von 10,0 m aufweisen. Die Übergänge Wand-Boden und Wand-Dach müssen fugendicht geschlossen werden. Die Außenbauteile müssen ein Flächengewicht von über 20 kg/m² aufweisen und somit ein Schalldämmmaß über 20 dB(A).

Unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme können im betroffenen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV von jeweils 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Damit wird auch der zur Beurteilung von Maximalpegeln (Pkw-Türenschiagen etc.) zu beachtende WA-Bezugspegel in der Nachtzeit unterschritten.

Die Flächen dieser Stellplatzanlage liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49. In diesem Bebauungsplan wurde angenommen, dass die Wohnbebauung im Osten der Stellplatzanlage näher an die Stellplatzanlage der Schulen und Sporthallen heranrücken würde. Deshalb setzt der Bebauungsplan HO 49 eine solche bauliche Schutzeinrichtung bereits fest, jedoch in etwas anderer Lage und Größe. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH wurde im Vertrag mit der Stadt Braunschweig zum Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule bereits verpflichtet, diese Lärmschutzanlage zu errichten, wenn sie sich im Zuge der konkreteren Planung für das Neubaugebiet Alsterplatz als erforderlich erweisen sollte. Von der Errichtung wurde zunächst abgesehen, um die tatsächlichen Erfordernisse an die konkrete Planung anzupassen.

Es ist deshalb nicht erforderlich, diese Stellplatzfläche mit der geplanten Lärmschutzanlage in diesen Bebauungsplan HO 51 aufzunehmen. Es reicht aus, wenn die Verpflichtung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH zur Errichtung dieser Anlage in der aktuell benötigten Form in den städtebaulichen Vertrag übernommen wird, der für den Bebauungsplan HO 51 mit der Stadt abgeschlossen wird.

Sonstige Lärmquellen

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich (s. Kap. 4.6).

5.8 Soziale Infrastruktur

Die Weststadt ist insgesamt hervorragend mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) ausgestattet. Rein rechnerisch ergibt sich für das

Wohngebiet „Alsterplatz“ ein Bedarf von zusätzlichen Kita- und Krippenplätzen, der jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden kann. Es ist jedoch zu erwarten, dass in naher Zukunft ein Bedarf an einer weiteren Kindertagesstätte entsteht. Deshalb wird im Allgemeinen Wohngebiet 4 die Fläche für eine Kindertagesstätte reserviert (s. Kap. 5.1).

5.9 Weitere technische Infrastruktur

Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt heute über Kanäle im Rheinring und im Haseweg sowie über ein Regenrückhaltebecken auf dem Schulgrundstück. Diese Einrichtungen sind ausgelastet und können unter den Gesichtspunkten Hochwasser- und Gewässerschutz kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen.

Die Planung der Entsorgung von Niederschlagswasser für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule berücksichtigt bereits die im neuen Wohngebiet zu erwartenden versiegelten und zu entwässernden Flächen. Nördlich der Peenestraße wurde ein neues Regenrückhaltebecken hergestellt, das sowohl für die neue Schule als auch für das neue Wohngebiet ein ausreichendes Rückhaltevolumen bietet. Von dort fließt das Wasser in einen Vorfluter, der nach Norden Richtung Kleine Mittelriede führt. Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal liegen im Herbert-Langner-Weg. Von dort führt der Kanal quer über das Gelände der neuen IGS in Richtung Peenestraße/Regenrückhaltebecken.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in den öffentlichen Straßen Wiedweg/Haseweg. Im Verlauf der weiteren technischen Ausplanung ist noch zu klären, ob eine Hebeanlage erforderlich wird.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Die genaue Bedarfsberechnung, insbesondere für die Warmwasserbereitung, erfolgt im Rahmen der weiteren technischen Ausplanung für das neue Wohngebiet.

Die bisher an der Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule vorhandene Ortsnetzstation soll in die öffentliche Grünfläche Störweg verlegt werden. Dieser neue Standort ist bei der Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche zu beachten.

In der öffentlichen Grünfläche Störweg liegt auch eine Stromleitung, die bei der Neugestaltung zu beachten und evtl. zu verlegen sind.

Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Im Zuge des Ausbaus der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde in den Herbert-Langner-Weg eine neue Fernwärmeleitung verlegt. Im Bereich Alsterplatz liegen Bestandsleitungen. Diese müssen abschnittsweise verlegt werden. Die Verlegung war jedoch bereits zur Ausschreibung für den Wettbewerb bekannt und mit angedacht. Die Kosten der Verlegung werden von der Nibelungen-Wohnbau GmbH getragen.

Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen ausreichend Abstand zur Fernwärmeleitung haben.

Der Anschluss der Fernwärmeleitung im Störweg muss bestehen bleiben. Dies ist bei der Neugestaltung zu beachten.

Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das bestehende Netz in der Straße Rheinring. Die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 2 wird an die Wasserleitungen im Wiedweg und am Alsterplatz angebunden.

Im Bereich Wiedweg/Alsterplatz Richtung Osten liegt eine Wasserleitung (DN 300), die nicht verlegt werden soll, da eine Verlegung mit sehr hohen Kosten verbunden wäre. Die Lage der Wasserleitung muss im Rahmen der Planung Alsterplatz berücksichtigt werden. Insbesondere die Baumstandorte müssen darauf abgestellt werden.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zwei Hydranten für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 51. Da erforderliche Regelungen zu Dachformen, Einfriedungen und zu Einstellplätzen nicht über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB getroffen werden können, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB einzelne auf Landesrecht basierende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

5.10.2 Dächer

Dächer prägen ein Wohngebiet und dessen Auswirkungen auf das Ortsbild in erheblichem Umfang.

Bei der hier zulässigen drei- bis siebengeschossigen Bebauung mit den zusätzlich zulässigen Staffelgeschossen ist nicht nur die Prägung des neuen Wohngebietes von Bedeutung. Die Baukörper und deren Dächer werden auch in der Umgebung wahrnehmbar sein.

Im gesamten Plangebiet sind deshalb nur Flachdächer zulässig. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb des neuen Wohngebietes einheitliche Dachformen vorgesehen werden. Gleichzeitig passt sich die Bebauung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung an. Hier sind ausschließlich Flachdächer vorhanden.

Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit Ausnahme von Dachaufbauten und Dachterrassen mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung der Flachdächer dient vor allem der Schaffung eines angenehmen Wohnumfeldes für die Bewohner in den Gebäuden mit vier und mehr Geschossen und zwar sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung. Aufgrund der höheren Geländeoberfläche dürfte bereits von den viergeschossigen Gebäuden Emsstraße 24 bis 30 aus eine Einsicht auf die Dachflächen der viergeschossigen Gebäude im Plangebiet möglich sein. Von den sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden Emsstraße 32 und 34 sowie von den sechsgeschossigen Gebäuden am Wiedweg aus sind weitere Einsichtnahmen auf die Dachflächen der geplanten Gebäude möglich. Die Begrünung ist deshalb zur Wahrung stadtgestalterischer Ziele erforderlich. Ferner werden damit Ziele der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und der Verbesserung des Mikroklimas erreicht.

Zur Förderung regenerativer Energien werden oberhalb der Begrünung Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen zugelassen.

5.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecke, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer, Holzwand), dann jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Hierdurch wird einerseits dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen; andererseits soll der öffentliche Raum durch zu massive und geschlossene Einfriedungen in unverträglicher Höhe optisch nicht eingeengt werden. Einfriedungen der privaten Grünfläche auf dem Grundstück Emsstraße 34 sind nur als Hecke bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Hierdurch soll die Erlebbarkeit der privaten Grünfläche in diesem Bereich für die Öffentlichkeit gesichert werden.

5.10.4 Einstellplätze

Gemäß „Richtlinien für den Einstellplatzbedarf“ (Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit, 2008/3013) sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung vorzusehen. § 47 NBauO („Notwendige Einstellplätze“), lässt jedoch ergänzend zu, dass in einer örtlichen Bauvorschrift die erforderliche Anzahl notwendiger Einstellplätze auch abweichend von diesem grundsätzlichen Schlüssel festgelegt wird.

Für das geplante neue Wohngebiet wird festgesetzt, dass für Gebäude mit mehr als eine Wohnung 0,9 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden müssen. Damit wird der o.g. Schlüssel unterschritten.

Ein Angebot von 0,9 Einstellplätzen je Wohnung reicht für das Plangebiet aus folgenden Gründen aus:

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Alsterplatz (Stadtbahnlinie M 3 Richtung Innenstadt) optimal an das ÖPNV-Netz in Braunschweig angebunden. An der Haltestelle Schloss besteht eine Umsteigemöglichkeit zum Hauptbahnhof.

Versorgungsangebote aller Art (Nahversorgung, Ärzte, Kirche, Kindertagesstätte, Schulen) liegen in unmittelbarer Nähe, insbesondere im Einkaufszentrum Elbestraße. Weitere Angebote (z.B. Bank) befinden sich im Versorgungszentrum Rheinring/Elbestraße auf Höhe der Einmündung Saalestraße.

Aufgrund dieser Lage ist das Gebiet für alle Bevölkerungsgruppen gut geeignet. Die geplante hohe Anzahl von ca. 220 Wohnungen kann im Plangebiet jedoch nur mit einem hohen Anteil kleiner Wohnungen (zwei bis zweieinhalb Zimmer) verwirklicht werden. Solche Wohnungen eignen sich besonders für Senioren, bei denen im Regelfall mit einem geringeren Pkw-Besitz zu rechnen ist als bei anderen Bevölkerungsgruppen.

Für die außer den Wohnungen zulässigen sonstigen Nutzungen (Kindertagesstätte, private Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etc.) sind weitere Einstellplätze erforderlich. Zur Bemessung dieses Bedarfs sind die o.g. Richtlinien anzuwenden.

6 Gesamtabwägung

Auf dem ehemaligen Gelände der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule am Alsterplatz soll ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Damit wird diese städtebaulich gut integrierte Fläche einer angemessenen Nachnutzung zugeführt. Die Planung berücksichtigt insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder andere öffentliche Belange sind nicht zu erwarten. Die privaten Belange der von der Planung betroffenen Anwohner werden durch die Planung ausreichend berücksich-

sichtigt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Es sind Mehrfamilienhäuser mit ca. 220 Wohneinheiten vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete		1,54 ha
Fläche für Stellplätze		0,29 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:		0,99 ha
– Planstraßen	0,31 ha	
– Besondere Zweckbestimmung – Geh- und Radweg	0,68 ha	
Öffentliche Grünflächen		0,23 ha
Private Grünfläche		0,04 ha
Gesamt		3,09 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Wesentliche Maßnahme zur Durchführung dieses Bebauungsplanes ist der Abriss der bisherigen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule. Damit wurde Mitte 2015 bereits begonnen.

Zur Verwirklichung der Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen die vorhandenen Gebäude Rheinring 6 und 6 a abgerissen werden. Diese Gebäude sind bereits heute nicht mehr bewohnt und werden nur noch als Baubüro während der Bauzeit benutzt. Die Kindertagesstätte wird eingerichtet, sobald hierfür der Bedarf entstanden ist. Nach einer Frist von 10 Jahren entfällt die Flächensicherung.

Des Weiteren ist die Schaffung der öffentlichen Erschließungsstraße vom Rheinring in das Baugebiet erforderlich sowie die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Flächen vom Alsterplatz und von der öffentlichen Grünfläche Störweg sind an die neuen Grenzen gemäß Bebauungsplan anzupassen und neu zu gestalten.

Die Erschließung des Baugebietes wird durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH durchgeführt.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wird ein städtebaulicher Vertrag nach

§ 11 Baugesetzbuch über die Finanzierung derjenigen Maßnahmen abgeschlossen, die Folge oder Voraussetzung dieses Baugebietes sind. Gemäß städtebaulichem Vertrag sollen folgende Kosten für Maßnahmen von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH übernommen werden:

8.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Kosten für die Herstellung von Baustraßen während der Bauphase sowie den Endausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen inklusive des Straßenbegleitgrüns und für den Umbau des Alsterplatzes trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

8.2.3 Öffentliche Grünflächen

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche Störweg trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

8.2.4 Entwässerung

Soweit Verlegungen der vorhandenen Schmutzwasserkanäle erforderlich werden, trägt die Kosten hierfür die Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

Die anteiligen Kosten für das im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für die neue Wilhelm-Bracke-Gesamtschule errichtete Regenrückhaltebecken trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

8.2.5 Fernwärme

Soweit Verlegungen von vorhandenen Fernwärmeleitungen erforderlich sind, trägt die Kosten hierfür die Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

8.2.5 Sonstige Versorgungsleitungen

Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen werden von den jeweiligen Leitungsträgern getragen.

8.2.6 Abbruch der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule

Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Eigentümerin der Grundstücke.

8.2.7 Kindertagesstätte

Der Bebauungsplan sichert die Errichtung einer Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet über entsprechende Festsetzungen ab (s. Kap. 5.1). Das Gebäude, in welchem die Kindertagesstätte errichtet werden soll, wird von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH errichtet. Der Grundriss soll die spätere Einrichtung einer Kindertagesstätte bereits berücksichtigen. Es ist dennoch mit späteren Umbaukosten zu rechnen, z.B. in Hinblick auf die Sanitäranlagen und eine Küche. Diese Umbaukosten sind von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH zu übernehmen, da der Bebauungsplan eine Kindertages-

stätte festsetzt und lediglich übergangsweise eine andere Nutzung gestattet. Da die Nibelungen-Wohnbau-GmbH eine Tochter der Stadt ist, wird auf die Festlegung von Einzelheiten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet. Hierzu wird im Falle der Realisierung der Kindertagesstätte ein Vertrag zwischen der Stadt und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgeschlossen werden.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH wird dann als Vermieterin für die Kindertagesstätte fungieren. Ob die Stadt oder eine andere Organisation diese Einrichtung betreiben wird, kann zum Zeitpunkt der Realisierung festgelegt werden.

Aufgrund der dargestellten Umstände ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen, dass seitens der Stadt Braunschweig Investitionskosten für die Kindertagesstätte zu tragen sind.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Für die Teilfläche des Grundstücks Emsstraße 34, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün festgesetzt wird, setzt der Bebauungsplan HO 17 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Es ist eine Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen zulässig. Heute wird diese Teilfläche als private Gemeinschaftsgrünfläche genutzt.

Die Änderung der zulässigen Nutzung führt jedoch nicht dazu, dass die ausgeübte Nutzung unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Die Nutzung des Grundstücks Emsstraße 34 kann in der bisherigen realisierten Form unverändert fortgeführt werden. Die Fläche ist heute von den angrenzenden öffentlichen Flächen aus einsehbar und nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Zuordnung als private Grünfläche hat deshalb keine Beschränkungen der Wohnnutzung zur Folge.

Darüber hinaus sind in den Grenzbereichen zwischen den künftigen Wohnbauflächen und den künftigen öffentlichen Flächen am Wiedweg, am Alsterplatz und am Störweg Anpassungen der Grundstücksgrenzen gemäß Bebauungsplan erforderlich. Teilflächen (v.a. Störweg) müssen von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH an die Stadt übertragen werden. Andere Teilflächen (Wiedweg, Alsterplatz) müssen von der Stadt an die Nibelungen-Wohnbau-

GmbH übertragen werden. Diese Anpassungen werden vertraglich zwischen der Nibelungen Wohnbau-GmbH und der Stadt vereinbart.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne HO 17 und HO 49 außer Kraft.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 16. Februar 2015 bis 27. Februar 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zum Bebauungsplan „Alsterplatz“, HO 51 informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Rathaus, Platz der Deutschen Einheit 1, vor dem Zimmer A 2.79, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Drei Interessierte haben sich schriftlich zu der Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Schreiben sind im Folgenden wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Frage/Stellungnahme

Die Siedlung Rheinring/Niddastraße und die im Süden daran anschließenden drei Solitäre Objekte haben nach Fertigstellung 1993 in der Öffentlichkeit eine breite Zustimmung gefunden. Der Architekt Herr Lepper ist für die Planung und Durchführung ausgezeichnet worden. Bis vor einigen Jahren war der Rheinring entsprechend der ursprünglichen Planung eine ruhige Wohnstraße.

Seitdem sind im Umfeld zahlreiche neue Einrichtungen hinzugekommen (Neubau von Grundschule und Sporthalle Rheinring, Ausbau der Bezirkssportanlage und intensive Nutzung durch den MTV Braunschweig, Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit 1.400 Schülern und 120 Lehrern). Dadurch ist aus der am Rande des Westparks gelegenen „verschlafenen“ Stadtrandlage innerhalb weniger Jahre eine gefühlte Innenstadtlage mit entsprechendem Straßenverkehr geworden.

Die Konsequenzen dieser Maßnahmen auf den Straßenverkehr wurden nicht richtig vorausgeplant. Der Rheinring ist zeitweise sehr stark und unübersichtlich durch Pkw, Radfahrer und Fußgänger belastet. Die Straße ist tagsüber komplett zugeparkt.

Die Wohnqualität der bestehenden Bebauung hat entsprechend rapide abgenommen.

Durch das neue Wohngebiet mit 200 Wohnungen und zusätzlichen Einrichtungen (Artpraxis, Café) wird der Rheinring zusätzlich belastet. Man kann mit 300 bis 500 Fahrzeugen am Tag rechnen. Wird eine Ampel an der Ausfahrt der neuen Straße zum Rheinring und an der Einmündung des Rheinrings in die Elbestraße erforderlich? Der zusätzliche Verkehr ist nicht mehr tragbar. Er wird aus einer ruhigen Wohnstraße endgültig eine Hauptverkehrsstraße machen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung lag die Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan „Alsterplatz“, HO 51 noch nicht vor. Die Vergabe war jedoch bereits beabsichtigt. Das Gutachten liegt seit Juli 2015 vor. Im Wesentlichen wurde festgestellt, dass durch die neuen Nutzungen mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.200 Kfz-Fahrten zu rechnen ist. Dieses Verkehrsaufkommen lässt sich ohne zusätzliche Maßnahmen über das vorhandene Straßennetz abwickeln.

Ferner wurde die Parkraumsituation untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass lediglich im Bereich der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule für rund 2 Stunden am Tag eine hohe Aus-

lastung der öffentlichen Parkplätze gegeben ist. Die übrigen Parkflächen am Rheinring weisen noch Kapazitätsreserven auf.

Frage/Stellungnahme

Es wird eine andere Erschließung des Wohngebietes empfohlen. (Dem Schreiben liegt ein Lageplan bei, in den diese Erschließung eingetragen ist).

Vorschlag 1: Erschließung über Emsstraße und Haseweg. Der Haseweg muss umgebaut werden, ist aber für eine Straße mit Gehwegen ausreichend breit. Die Schüler, die den Herbert-Langner-Weg benutzen müssten die neue Planstraße, die vom Rheinring in das Wohngebiet geplant ist, nicht überqueren.

Vorschlag 2: Erschließung über Peenestraße, Störweg und Heinrich-Rodenstein-Weg. Ggf. könnte der Störweg wegen seiner Enge als Einbahnstraße mit Ausfahrt über den Haseweg oder Esteweg (oder umgekehrt) eingerichtet werden.

Vorschlag 3: Zufahrt über Elbestraße, Esteweg und Alsterplatz.

Falls keine dieser Lösungen in Betracht kommt, soll die Zufahrt in das neue Wohngebiet vom Rheinring nur über die geplante Straße südlich der Sporthalle möglich sein und nicht auch über den Schulparkplatz im Bereich Grundschule/Sporthalle Rheinring.

Stellungnahme der Verwaltung

Zentrales Planungsprinzip und ein wesentliches städtebauliches Qualitätsmerkmal in der Weststadt war und ist es, eine Trennung von Fuß- und Radwegen und Kfz-Verkehr zu erreichen. Die Weststadt wird deshalb durchzogen von einem Netz öffentlicher Fuß- und Radwege, die ein Erreichen wichtiger Einrichtungen völlig unabhängig vom Kfz-Verkehr möglich machen. Das Wegenetz wurde im Rahmen der Planung für die neue Wilhelm-Bracke-Gesamtschule noch ergänzt (Heinrich-Rodenstein-Weg und Herbert-Langner-Weg). Diesem Prinzip der Trennung von Fußgänger und Kfz-Verkehr soll auch mit der vorliegenden Planung gefolgt werden.

Der Haseweg ist ein wichtiges Verbindungsstück der Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, die sich durch die ganze nördliche Weststadt von der Münchenstraße/Pregelstraße bis zum Biggeweg/Timmerlaher Busch zieht. Der Störweg ist ein wichtiges Verbindungsstück der Nord-Süd-Verbindung, die von der Ilmenaustraße über das Einkaufszentrum Elbestraße und den Alsterplatz nach Norden über die Sporthalle Richtung Jugendplatz und Westpark führt.

Deshalb sind die vorgeschlagenen Erschließungen städtebaulich und verkehrlich nicht zu vertreten.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße südlich der Sporthalle Rheinring.

Frage/Stellungnahme

Die Planung betrifft das Stadtbild in der Weststadt. Vor über 20 Jahren hat man erkannt, dass die Sünden der 60er Jahre, nämlich Hochhausbebauung, nicht wiederholt werden sollen. Es sollte nur noch maximal 4- oder 5-geschossig gebaut werden. Die Braunschweiger Zeitung schrieb am 1. April 2014 im Artikel „Die Weststadt verändert ihr Gesicht“: „Die Fehler von Planungen aus den 1960er-Jahren werden längst korrigiert.“

Die geplante siebengeschossige Bebauung verändert diese Seite der Weststadt wieder in eine schon vor Jahren erkannte Fehlplanung von Hochhäusern. Schon die Planung der Architekten Deffner und Voitländer (Gewinner des Architektenwettbewerbs) war mit 6-

geschossiger Bebauung zu hoch. Haben die Stadt und der Bezirksrat Weststadt die gewonnene Überzeugung wieder aufgegeben? Die Neubebauung soll auf maximal fünf Geschosse beschränkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan lässt überwiegend vier bis fünf Geschosse sowie jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss zu und bewegt sich damit im Rahmen der vorhandenen Bebauung. Nur an einer einzigen Stelle, in der Achse des Esteweges zum Alsterplatz und zum Störweg, sind sieben Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig und geplant. Diese Gebäude befindet sich unmittelbar gegenüber dem achtgeschossigen Gebäude Emsstraße 34/Ecke Haseweg. Damit wird hier eine städtebauliche Korrespondenz zwischen Bestand und Neubau geschaffen. Im Unterschied zu der Bebauung der 60er und 70er Jahre ist eine hochwertige Architektur zu erwarten, die trotz der Höhe der Bebauung eine positive Auswirkung auf das Stadtbild haben kann.

Frage/Stellungnahme

Es wird vorgeschlagen, auch einen Begegnungsplatz in der neuen Wohnbebauung vorzusehen. In der nordwestlichen Weststadt fehlt ein solcher Platz bisher und ist notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Innerhalb des neuen Wohngebietes sind keine öffentlichen Begegnungsräume vorgesehen, sondern nur Freibereiche für die Anwohner. Es ist jedoch beabsichtigt, den Alsterplatz neu zu gestalten. Im Rahmen dieser Neugestaltung wird ein besonderes Gewicht auf die Benutzbarkeit und die Aufenthaltsqualitäten dieses Bereiches für verschiedene Bevölkerungsgruppen gelegt werden.

gez.
Dirks