

*Betreff:*

**Planung der Helmstedter Straße, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zur Platzplanung vor dem Marienstift**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

*Datum:*

18.11.2015

| <i>Beratungsfolge</i>  | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|--|-----------------------|---------------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (zur Kenntnis)   | 18.11.2015            | Ö             |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis) | 02.12.2015            | Ö             |
| Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)                             | 09.12.2015            | Ö             |

**Sachverhalt:**

Anlass:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2015 nach vorheriger Anhörung der Stadtbezirksräte 132 und 120 die Planung der Helmstedter Straße beschlossen. Im Zuge der Beratungen hat die Verwaltung angekündigt, eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung zur Gestaltung des Platzes vor dem Marienstift durchzuführen und das Ergebnis den Gremien mitzuteilen (Drucksache 15-00276-01).

Information der Verwaltung:

Die Verwaltung hat die interessierte Öffentlichkeit über die Medien und die unmittelbaren Anlieger über eine Postwurfsendung zu einer Öffentlichkeitsbeteiligung am 15. Oktober 2015 in den Großen Sitzungssaal des Rathauses eingeladen. Ca. 25 Personen sind der Einladung gefolgt.

Zunächst stellte die Verwaltung die ursprüngliche Planung des Platzbereiches vor. Die anwesenden Personen setzten sich in der anschließenden Diskussion sehr konstruktiv, aber kritisch mit diesem Planungsansatz auseinander. Insbesondere die (Zitat) „zinnsoldatenähnliche“ Platzierung der Bäume auf dem Platz wurde breit kritisiert. Die Verwaltung hat anschließend einen modifizierten Planungsansatz zur Diskussion gestellt (siehe Anlage). Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung betreffen die Ausgestaltung der Platzflächen und die Baumanordnung. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen bleiben in gleicher Weise berücksichtigt wie bei der ursprünglichen Platzplanung.

Der neue Planungsansatz wurde ebenfalls sehr konstruktiv diskutiert, die geänderte Gruppierung der Bäume fand einhellige Zustimmung.

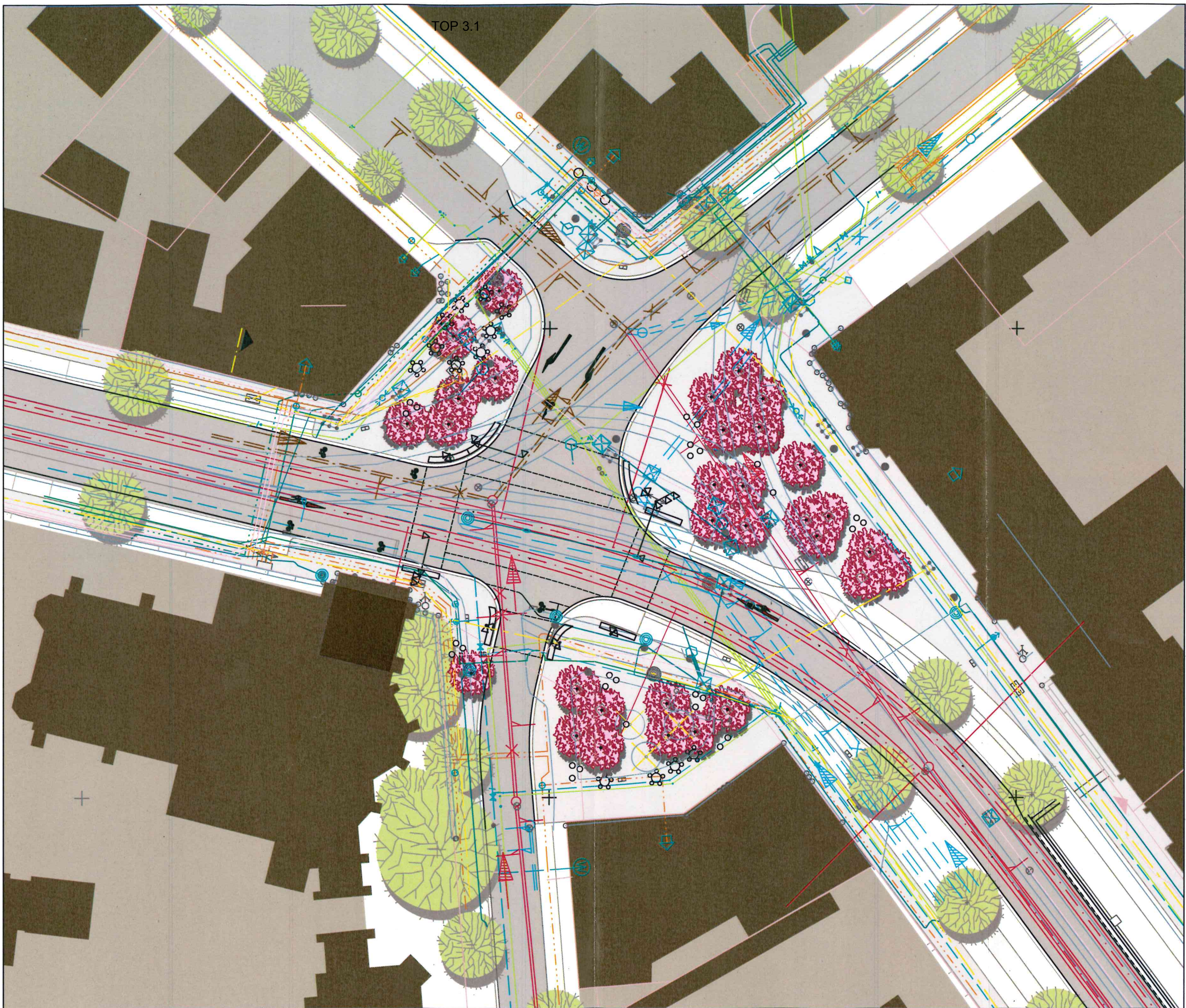
Die Verwaltung kann auf Basis zahlreicher sehr positiver Reaktionen konstatieren, dass diese Planung den Interessen der unmittelbar Betroffenen sehr viel mehr entspricht als der ursprüngliche Planungsansatz.

Die Verwaltung beabsichtigt, die modifizierte Planung entsprechend der Anlage 1 aufgrund der breiten Zustimmung der Betroffenen vor Ort im Zusammenhang mit der Realisierung des Umbaus der Helmstedter Straße zu realisieren.

Leuer

**Anlage/n:**  
Gestaltungsplan







Betreff:

**Projekt "Holzmoor-Nord"**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

25.11.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

09.12.2015

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2014 den Aufstellungsbeschluss zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Holzmoor-Nord“, GL 51, mit dem Ziel gefasst, Wohnbauflächen zu schaffen und die vorhandene Klimaachse zu sichern.

Sachstand:

Der Vorhabenträger hat einen Rahmenplan ausarbeiten lassen, dessen Endfassung vorgelegt wurde (siehe Anlage).

Ein Großteil des Plangebietes wurde als Kleingartenfläche sowie Garten- und Grabeland genutzt. Auf diesen Pachtflächen sind verschiedene bauliche Anlagen vorhanden, die vereinzelt auch schon langjährig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG als Vorhabenträger befindet sich in Abstimmungsgesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Ziel, sozial verträgliche und einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Diese wurden von der Stadt als Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung des Plangebietes angesehen. Mit dem überwiegenden Teil der Betroffenen wurden mittlerweile Lösungen vereinbart. Im Zuge der angestrebten einvernehmlichen Lösungen sollen entsprechend der individuellen Bedürfnisse u. a. Ersatzgärten und/ oder Ersatzwohnungen angeboten werden. Daher wird u. a. derzeit geprüft, unter welchen Voraussetzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe die vorzeitige Errichtung von Wohnungen möglich ist.

Ein möglicher Standort wäre das landeseigene und derzeit durch die Polizei-Reiterstaffel genutzte Grundstück, das direkt südlich an das Plangebiet angrenzt. Für die Reiterstaffel der Polizei werden daher verschiedene Ersatzstandorte geprüft. Die Bereitschaft zum Umzug ist grundsätzlich vorhanden. Ziel ist ein zeitnahe Komplettumzug, um das Quartier Holzmoor ganzheitlich entwickeln zu können.

Um kurzfristig ein Wohngebäude mit Ersatzwohnungen für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner auf einer östlichen Teilfläche des Polizeigrundstückes errichten zu können, ist ein vorgezogenes Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich vorstellbar.

Abbrucharbeiten:

Der Stadtbezirksrat 112 Wabe-Schunter-Beberbach hat in der Sitzung am 11. November 2015 den Appell an die Verwaltung gerichtet, die Abbrucharbeiten im Gebiet Holzmoor Nord mit sofortiger Wirkung einzustellen und die Entfernung des angefallenen Abfalls (insbesondere der Glassplitter) zu veranlassen. Bei späteren Arbeiten fordert der Stadtbezirksrat eine frühzeitige Abstimmung und Beteiligung der dort wohnenden Menschen.

Hierzu teilt die Verwaltung folgendes mit:

Einer Entfernung vorhandener Bausubstanz nach bereits erfolgter artenschutzrechtlicher Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde (und der Realisierung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen. Die Verwaltung wird ungeachtet dessen mit dem Investor bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung des angefallenen Abfalls Kontakt aufnehmen.

Einer Entfernung des Vegetationsbestands hat die Verwaltung zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zugestimmt und sich der aktuellen Beschlusslage entsprechend für einen späteren Zeitpunkt der für das Gesamtprojekt erforderlichen Eingriffe ausgesprochen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 11. November 2015 an alle Pächter und Bewohner mitgeteilt, dass es weiterreichende Veränderungen auf dem Areal vor der Entscheidung über das Bebauungsplanverfahren erst einmal nicht geben wird und deswegen die Bäume und Büsche so erhalten bleiben, damit die Grundstücke ihren grünen Charakter behalten.

Das Schreiben ist als weitere Anlage beigefügt.

Leuer

**Anlage/n:**

1. Rahmenplan „Holzmoor-Nord“ (Ackers Partner Städtebau)
2. Schreiben des Vorhabenträgers vom 11. November 2015

# Rahmenplan

## Holzmoor - Nord, Braunschweig



### Auftraggeberin



ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG  
Theodor-Heuss-Straße 7  
38122 Braunschweig  
Geschäftsführer: Bernd Assert

### Auftragnehmer



Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers  
Dipl.-Ing. Sandra Morese  
Adolfstraße 15  
38102 Braunschweig

info@ackerspartner.de  
www.ackerspartner.de

Bearbeitung:  
M.Sc. Christian Plumeyer

Braunschweig, 24. August 2015

# Inhalt

|          |  |           |     |  |
|----------|--|-----------|-----|--|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                      | <b>04</b> |     | <b>04</b>                                  |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>               | <b>07</b> | 2.1 | Vorgesehene Flächennutzung 07              |
|          |  |           | 2.2 | Geltungsbereich 08                         |
|          |  |           | 2.3 | Nahversorgung und soziale Infrastruktur 10 |
|          |  |           | 2.4 | Umweltbedingungen 11                       |
|          |  |           | 2.5 | <b>Zusammenfassung</b> 14                  |
|          |  |           | 2.6 | Erschließung 16                            |
|          |  |           | 2.7 | Ver- und Entsorgung 20                     |
|          |  |           | 2.8 | <b>Zusammenfassung</b> 22                  |
|          |  |           | 2.9 | Offene Rahmenbedingungen 23                |
| <b>3</b> | <b>Strukturkonzept</b>                 | <b>24</b> |     | <b>24</b>                                  |
| <b>4</b> | <b>Abschließende<br/>Stellungnahme</b> | <b>26</b> |     | <b>26</b>                                  |
| <b>5</b> | <b>Weiteres Vorgehen</b>               | <b>27</b> |     | <b>27</b>                                  |
|          | <b>Quellen</b>                         | <b>27</b> |     | <b>27</b>                                  |



# 1 Einleitung

## Die Stadt wächst nach innen

Eine Vielzahl von Faktoren sorgt seit einiger Zeit zunehmend für einen Richtungswechsel bei der Weiterentwicklung deutscher Städte. Es sind Erfordernisse, wie etwa die des demografischen Wandels, der zunehmenden Bodenknappheit und der ökologischen Krise, welche die Aufmerksamkeit wieder auf innerstädtische Entwicklungspotentiale lenken.

Das Ende großflächiger Außenerweiterungen in Form von Einfamilienhaussiedlungen, deren geringe bauliche Dichte für lange Wege sorgt und die benötigte soziale Infrastruktur nicht leisten kann, erscheint zumindest absehbar.

Wenngleich der Wunsch nach naturnahem Wohnen nicht gesunken sein mag, steigt dennoch die Nachfrage an urbanen Qualitäten, wie z.B. dem unmittelbaren Zugang zu Kindergärten, Pflegeeinrichtungen, kulturellen Veranstaltungen und öffentlichem Leben.

Die Suche nach Flächen, die beide Anforderungen - Landschaftsbezug und Stadtnähe - erfüllen können, ist entsprechend schwierig. Umso wichtiger ist es, die wenigen Chancen zu erkennen und diese intelligent zu nutzen: Einerseits müssen urbane Strukturen und der nachgefragte Wohnraum geschaffen, und andererseits der Zugang zur Natur ermöglicht werden. Möglich ist das mit einer urbanen baulichen Dichte, die kurze Wege insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erlaubt. Die Außenräume müssen dabei für alle vielfältig nutzbar und vor allem baulich gefasst sein. Wenn die Geschossigkeit und die Fassaden der Gebäude perfekt auf ihre Umgebung abgestimmt sind, bekommen sie Identität und werden zu begehrten Adressen.



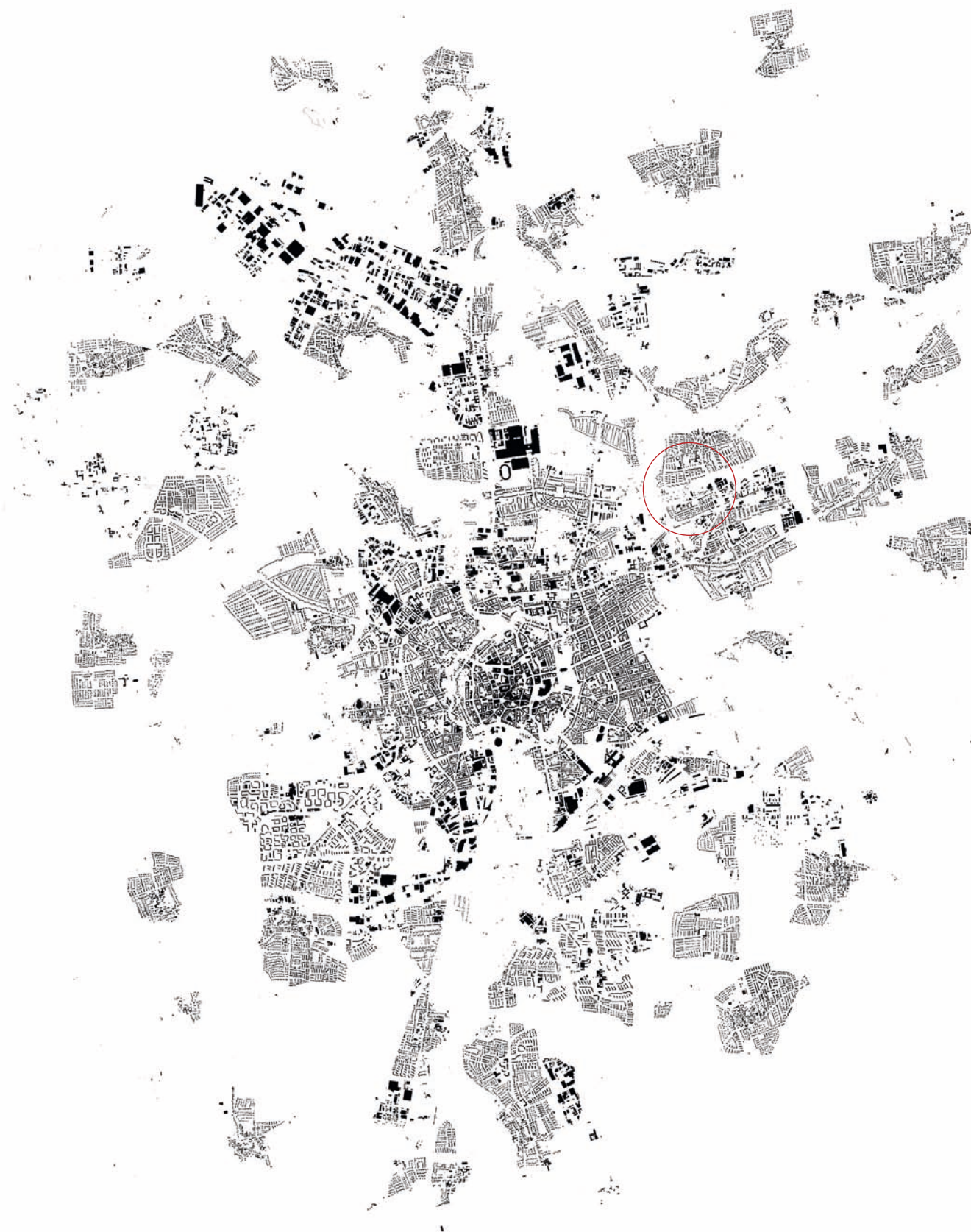
*Blick auf das Holzmoor von Westen*



*Blick auf das Holzmoor von Südosten*



*Blick auf die Wabeaue von Süden*





### Ausgangslage im Holzmoor

Das Holzmoor - Nord liegt in Querum, einem der nordöstlichen Stadtteile Braunschweigs. Mit der Nähe zur Kernstadt und der gleichzeitigen Einbettung in die Auenlandschaft der Flüsse Wabe und Schunter bietet die Gegend besondere Qualitäten für die Entstehung neuen Wohnraums. Von Süden her schließt sich der Stadtteil Glesmarode an, der in vielen Bereichen von gewerblichen Strukturen geprägt ist. Fast wären Glesmarode und Querum unüberwindbar voneinander getrennt worden, da einst geplant war, die Braunschweiger Nordtangente (A 392) bis zur Anschlussstelle Braunschweig - Ost zu verlängern. Zu diesem Zweck wurde über lange Abschnitte eine Trasse freigehalten, die auch durch das Holzmoor führt. Um die Flächen bis zur Realisierung des Autobahnabschnitts dennoch weiter zu nutzen, wurde das Areal als Grabeland ausgegeben. Im Verkehrsentwicklungsplan von 1998, der im Auftrag der Stadt Braunschweig erstellt wurde, riet das Gutachterbüro WVI dann aus vielerlei Gründen ausdrücklich von einer Verlängerung der A 392 ab. Folglich wird nun die Frage nach einer zukunftsfähigen Nutzung der ehemaligen Trasse laut. Aus Sicht der Stadtplanung birgt das Holzmoor ein wichtiges Wohnbaupotential, allerdings sind vor Beginn planerischer Maßnahmen angepasste individuelle Lösungen für die heutigen Nutzer zu erarbeiten, die sich hier im Laufe der Jahre häuslich niedergelassen haben.

### Vorhaben

Die in Braunschweig ansässige ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG hat die 7,2 ha große Grabelandfläche im Holzmoor - Nord erworben und verfolgt das Ziel, dort ab 2016 in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier entstehen zu lassen. Durch die Verbundenheit zu Braunschweig ist es dem Unternehmen ein besonderes Anliegen, ein sowohl städtebaulich als auch architektonisch attraktives Viertel zu schaffen und diese Stadt mit

ihrem besonderen Charakter weiterzubauen. Das Projekt hat die Entstehung von etwa 535 Wohneinheiten als Ziel, womit die ECB den Empfehlungen aus einer Markt- und Standortanalyse folgt, die bei der bulwiengesa AG in Auftrag gegeben wurde. Bei Hinzunahme aller potentiellen Erweiterungsflächen ergeben sich rein rechnerisch unter gleichen Bedingungen sogar 850 Wohneinheiten. Diese Anzahl stellt aus Sicht der Stadt die absolute Obergrenze dar. Bis zu 80% der im Holzmoor geplanten Immobilien sollen dabei im Besitz der ECB bleiben und an verschiedene Zielgruppen vermietet werden, während die restlichen 20% für den Erwerb als Einzeleigentum bestimmt sind. Bei den vorgesehenen Typologien handelt es sich vorwiegend um freistehende und gereihte Stadthäuser sowie einen kleinen Anteil an Doppelhäusern.

### Aufgabe des Rahmenplans

Um zu vermeiden, dass sich später im weit fortgeschrittenen Planungsprozess Konflikte ergeben, wurde in diesem Rahmenplan das Ziel verfolgt, grundlegende Fragen bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplans zu klären. Die ermittelten Rahmenbedingungen wurden anschließend im Strukturkonzept aufeinander abgestimmt.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Vorgesehene Flächennutzung

#### Bauflächen

Im Flächennutzungsplan von 2005 ist ein Teilbereich des Holzmoors bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet, welcher sich leicht erkennbar als logische Vervollständigung der Siedlungsfläche von Gliesmarode ergibt. Südlich schließt sich ein schon fertiggestelltes Wohngebiet an, das in die gewerblichen Strukturen weit hineinragt. Zwischen der Dibbesdorfer Straße und der Volkmaroder Straße wird aktuell noch ein weiteres Quartier geplant

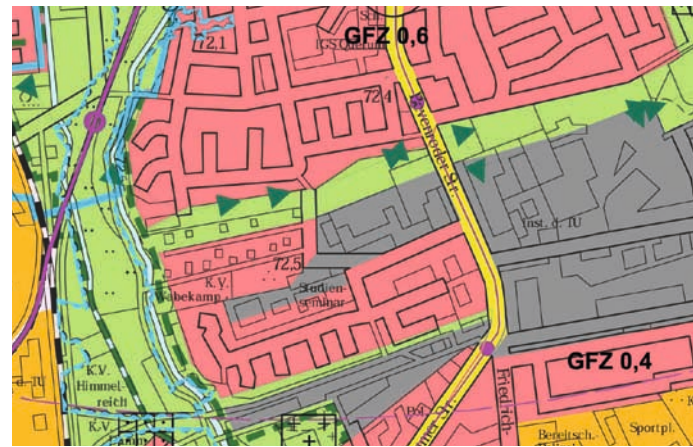
#### Städtebauliche Zäsur

Die freigehaltene Korridor zwischen Querum und Gliesmarode verbleibt im Flächennutzungsplan als Grünfläche, wofür es mehrere Gründe gibt. Zum einen sind dies Umweltaspekte (siehe 2.4 - Biotopverbundachse) und zum anderen die Forderung einer städtebaulichen Zäsur, damit die Siedlungskörper beider Stadtteile lesbar bleiben.

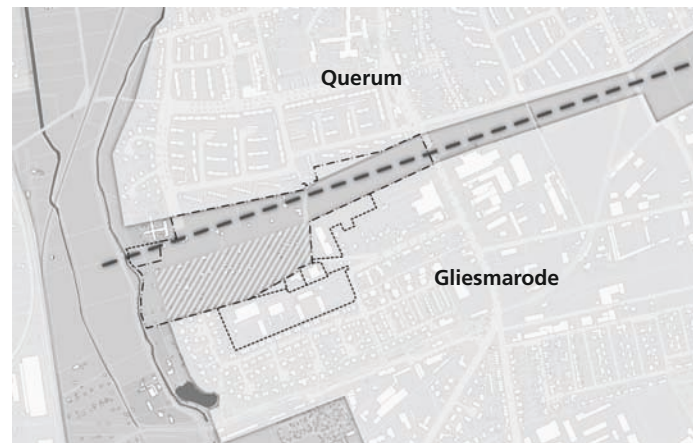
#### Grünzug

Neben der Funktion als raumordnendes Element sollen die Freiflächen der Naherholung dienen. Da ein Großteil der Flächen in dieser Hinsicht bisher nur geringe Qualitäten bietet, wird deren gestalterische Aufwertung verfolgt. Ziel ist ein durchgehender Grünzug zwischen Wabe- und Schunteraue mit neuen Wegen für Fußgänger und Radfahrer. Zusätzlich soll die Nutzbarkeit als Stadtbahntrasse geprüft werden.

Unter ökologischen Gesichtspunkten hat der Grünzug weitere Aufgaben als Luftleitbahn und Biotopverbundachse. Siehe dazu Abschnitt 2.3.



Flächennutzungsplan (Stand: 01 / 2014)



Klare Trennung der Siedlungskörper



Grünzug als Zäsur

## 2.2 Geltungsbereich

Aktuell umfasst der im städtebaulichen Vertrag festgesetzte Geltungsbereich die zwei Flurstücke der ECB (152 / 6 und 152 / 13) und einige weitere Flächen, die der Stadt Braunschweig gehören.

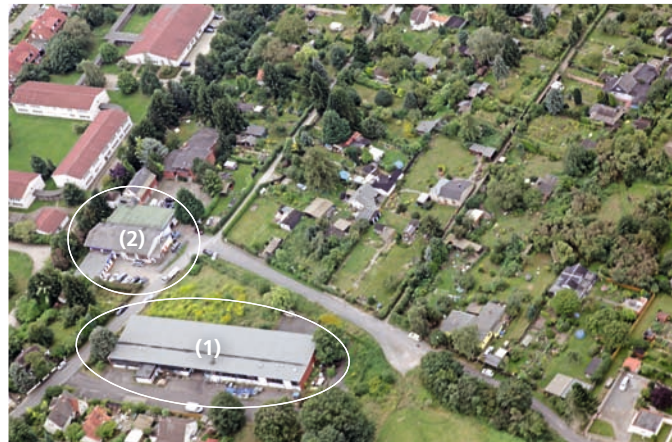
### Potentielle Erweiterungsflächen

Im Zuge der Überformung der gewerblichen Strukturen ist bereits jetzt absehbar, dass weitere Flächen für Wohnbebauung frei werden. Die Grundstücke folgender Betriebe werden daher konzeptionell eingebunden:

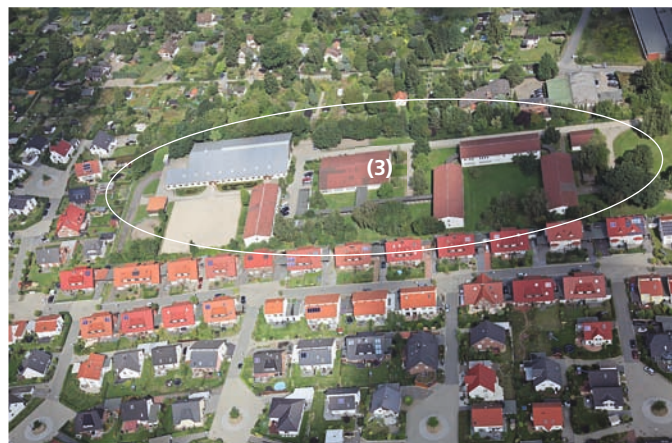
- **Reifenlager der Fa. Voets** (Flurstück 31 / 34): Das an der Bevenroder Straße ansässige Unternehmen plant bereits, andernorts ein größeres Hochregallager als Ersatz zu errichten.
- **Autolackiererei der Fa. Ebert** (Flurstück 31 / 43): Zu einer Verlegung des Betriebsgebäudes ist die Fa. Ebert unter bestimmten Voraussetzungen bereit. Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus soll jedoch bestehen bleiben.
- **Reiter- und Hundestaffel der Polizei** (Flurstück 29 / 19): Die Anlage wird zur Zeit nur teilweise genutzt und kann eventuell verlegt werden. In Kooperation mit dem Fachbereich Wirtschaftsförderung wird bereits nach Ersatzstandorten gesucht.

### Besondere Anforderungen

Von den genannten Einrichtungen gingen für ein neues Wohngebiet verschiedene Beeinträchtigungen aus. So kommt es durch die Pferdehaltung und durch die Autolackierei regelmäßig zu Geruchs- und Schadstoffemissionen. Das Reifenlager wäre im Brandfall aufgrund der Rauchentwicklung und Emissionen ein Gefährdungsrisiko. Eine Verlegung dieser Betriebe erscheint daher als ratsame Lösung. Im Zuge der Freiraumplanung wäre zudem der Parkplatz auf Flurstück 150 / 381 eine besondere Anforderung, da dieser die Breite der Grünachse auf etwa 30m reduziert.



Reifenlager (1) und Autolackiererei (2)

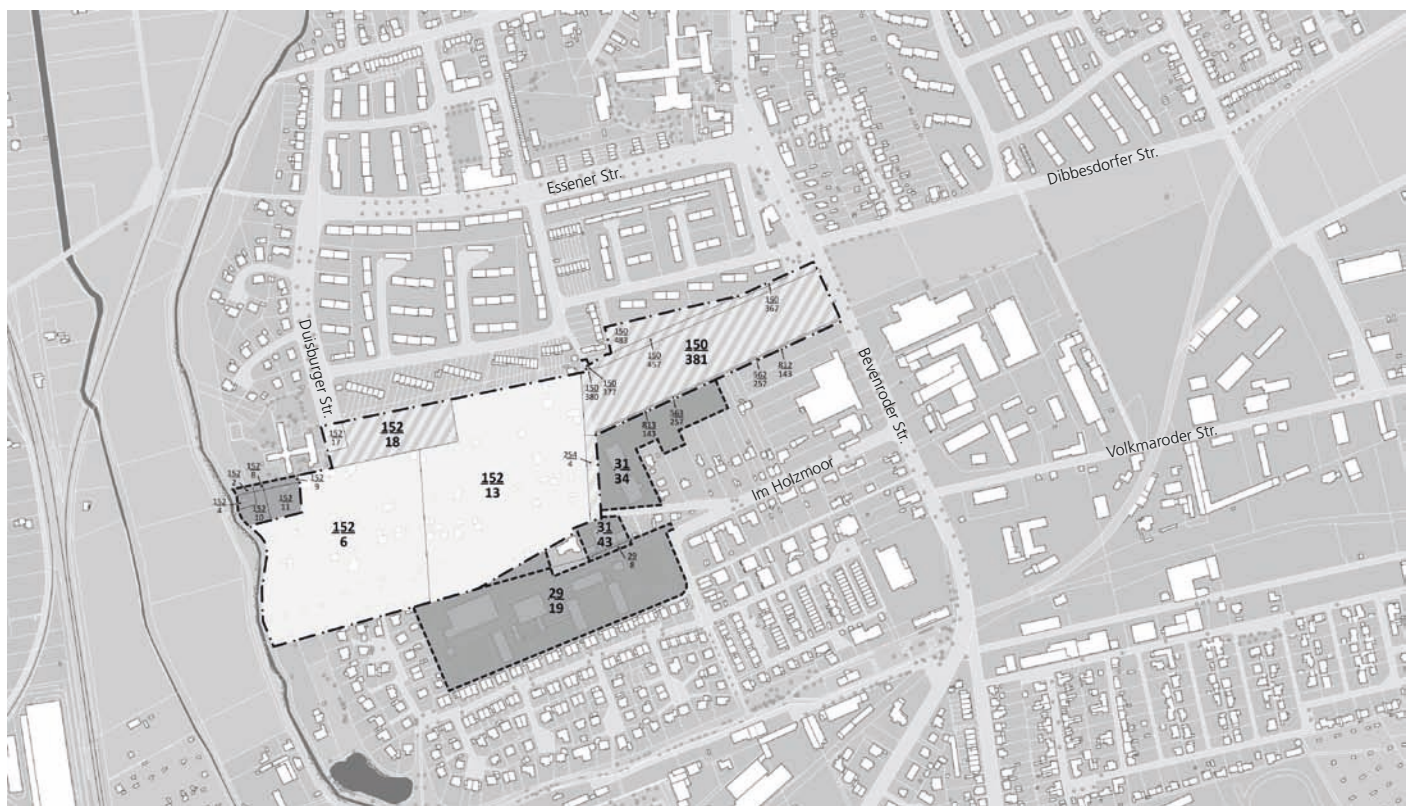


Reiter- und Hundestaffel der Polizei (3)

Hier müsste eine Verlegung mit der Firma Voets verhandelt werden, welche die Fläche von der Stadt gepachtet hat.

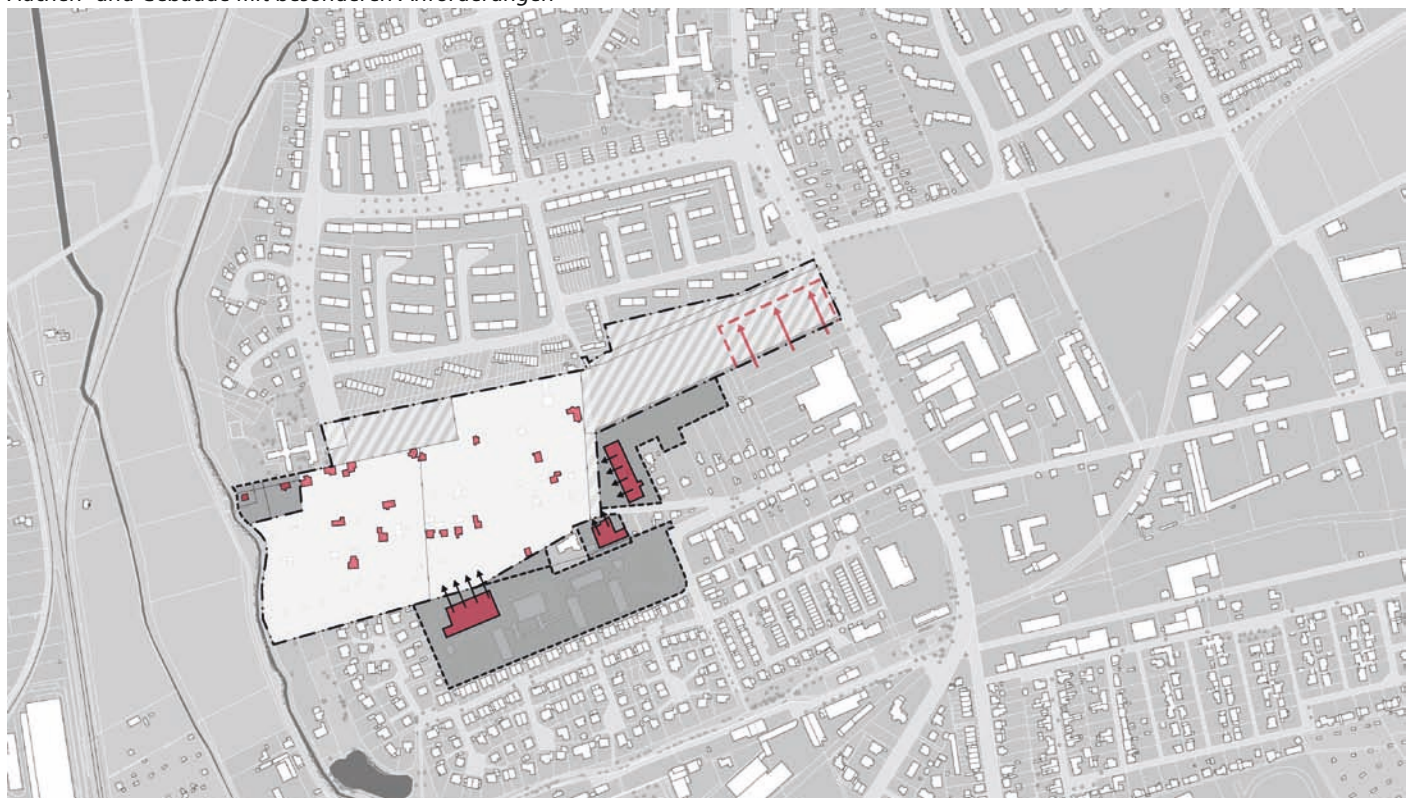






Geltungsbereich und potentielle Erweiterungsflächen

Flächen- und Gebäude mit besonderen Anforderungen





## 2.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Querum verfügt über ein gutes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, wie z.B. Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte oder Banken. An der Bevenroder Straße befinden sich die meisten Geschäfte. Diese sind aus allen Bereichen des Stadtteils innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Im Ortskern bestimmen mit Ausnahme eines Discounters am Westfalenplatz kleinere Läden das Bild, wohingegen sich südlich von Querum ein Getränkemarkt und zwei weitere Discounter als Teil eines Gewerbegebietes angesiedelt haben.

Der Wunsch von Edeka, im Plangebiet eine Filiale mit 7.000 qm Grundstücksfläche einzurichten, wurde aufgrund der bereits jetzt herrschenden Überversorgung in Querum von der Stadt eindeutig zurückgewiesen. Zur Bildung einer Quartiersmitte sind jedoch kleine Läden und Gastronomiebetriebe erwünscht.

Die soziale Infrastruktur ist in der Umgebung des Holzmoors ebenfalls recht gut ausgebaut. So verfügt Querum neben der erwähnten Kita auch über eine Gesamt-

schule mit gymnasialer Oberstufe (IGS Querum). An der Bevenroder Straße befinden sich in Höhe des südlichen Ortseingangs ein Festplatz, ein Bolzplatz und der Neubau der Ortsfeuerwehr. Einen Mangel gibt es bisher an Kinder- und Jugendspielflächen, was bei der Beplanung des Geltungsbereichs berücksichtigt werden muss. Der Bedarf aus den umliegenden Bereichen setzt sich nach Auskunft der Stadt wie folgt zusammen:

### • Bereich 48-1 (nördlich vom Plangebiet)

Fehlbedarf laut NSpPG:

176 qm Jugendspielfläche

Fehlbedarf laut DIN 18034:

1570 qm Kinderspielfläche,

3483 qm Jugendspielfläche

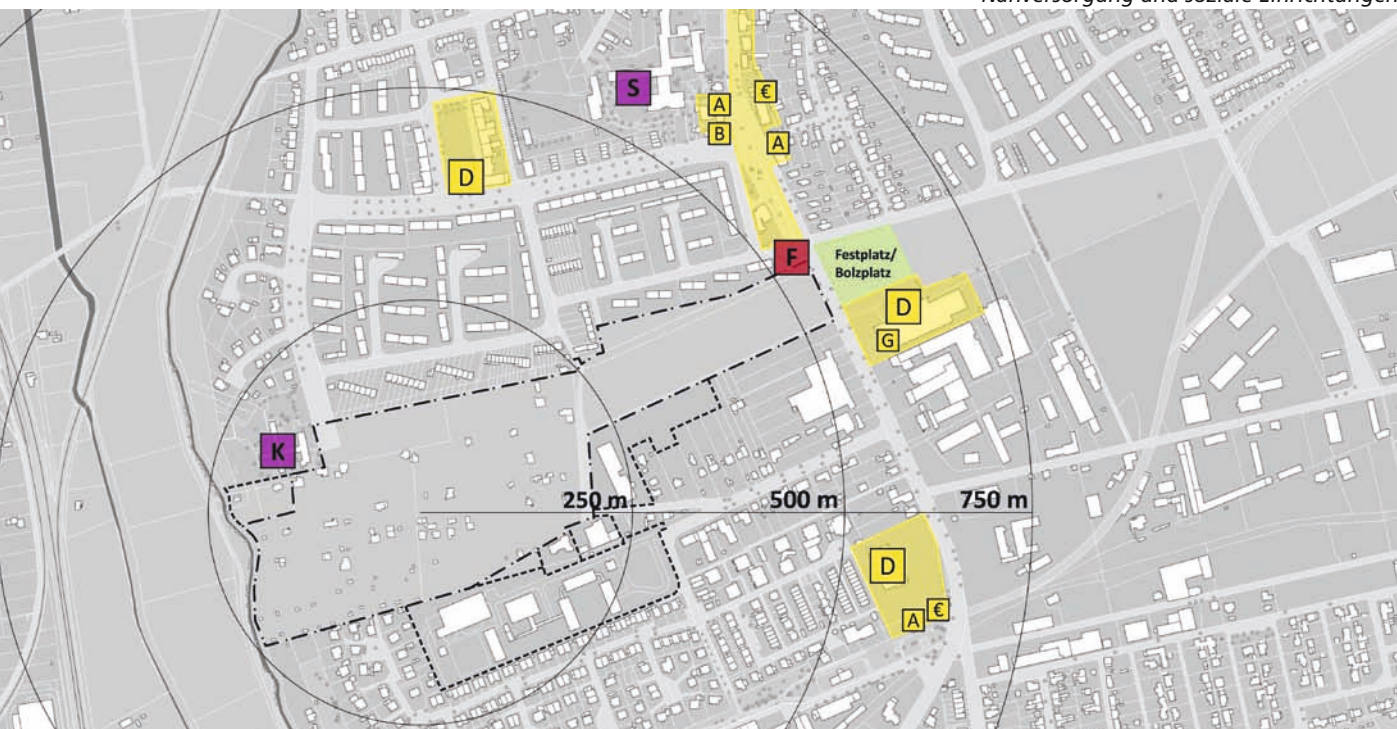
### • Bereich 18-4 (südlich vom Plangebiet)

Fehlbedarf laut DIN 18034:

181 qm Jugendspielfläche

|   |  |
|---|--|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> Nahversorgungsbereich | <span style="background-color: purple; border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span> Kita   |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> Apotheke              | <span style="background-color: purple; border: 1px solid black; padding: 2px;">S</span> Schule |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">D</span> Bäckerei              |  |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">€</span> Discounter            |  |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span> Bank                  |  |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">F</span> Getränkemarkt         |  |

Nahversorgung und soziale Einrichtungen



## 2.4 Umweltbedingungen

### Landschaftsschutzgebiet

Die Grünflächen entlang der Wabeaue unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Landschaftsschutzes, was bei der Planung berücksichtigt werden muss. Im Flächennutzungsplan von 2005 schneidet das Landschaftsschutzgebiet das ECB - Grundstück. (siehe S.13)

### Wasserschutz- / Überschwemmungsgebiet

Der Pegelstand der Wabe kann auf knapp 72 m ü. NN ansteigen (100- / 200 - jährliches Extremhochwasser), wodurch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bis in das Planungsareal hineinreicht. Etwa 100m nordwestlich beginnt zudem ein Wasserschutzgebiet. Die entsprechenden Anforderungen sind im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu finden.

### Bodenqualität

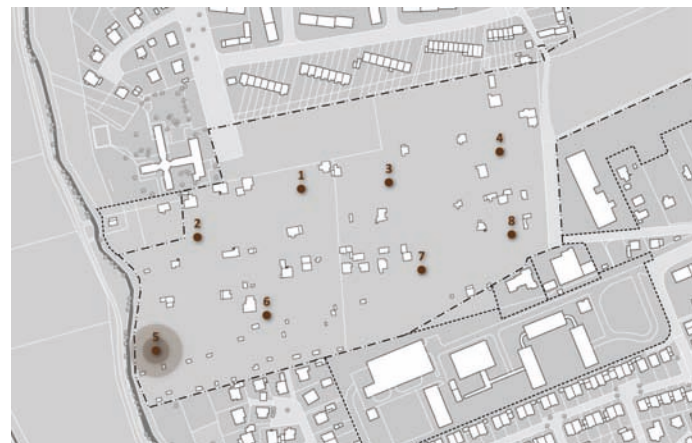
Für die Flurstücke 152 / 6 und 152 / 13 liegt bereits ein Bodengutachten vom Oktober 2013 vor. Dafür wurden acht Kleinrammbohrungen vorgenommen, aus denen hervorgeht, dass die Böden gut bis ausreichend tragfähig sind. Die einzige Ausnahme bildet Bohrung 5, welche im Überschwemmungsgebiet liegt. Dort wurde organischer Schluff vorgefunden, der nur gering tragfähig ist. Das Gutachterbüro GGU empfiehlt in diesem Bereich eine weitere Sondierung.

### Baumbestand

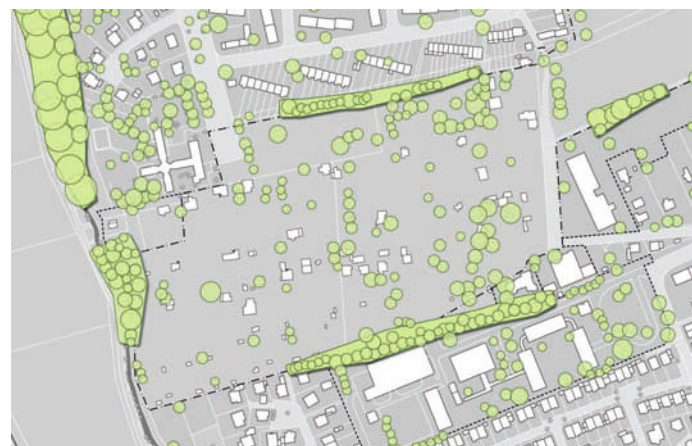
Der westliche Rand von Querum wird entlang der Wabe von Baumgruppen eingefasst, die von Norden her bis an das Plangebiet heranreichen. Durch die bisherige Nutzung als Kleingartenfläche weist das Holzmoor einen umfangreichen Gehölzbestand auf. Am Nord- und am Südrand des Gebietes wurden Baumreihen zur räumlichen Abgrenzung gepflanzt. Es ist zu ermitteln, welche Bäume / Baumgruppen eine erhaltenswert sind und sich in den städtebaulichen Entwurf integrieren lassen (z.B. großkronige Laubbäume).



*Festgesetztes Überschwemmungsgebiet*



*Vorgenommene Kleinrammbohrungen (1 - 8)*



*Baumbestand*

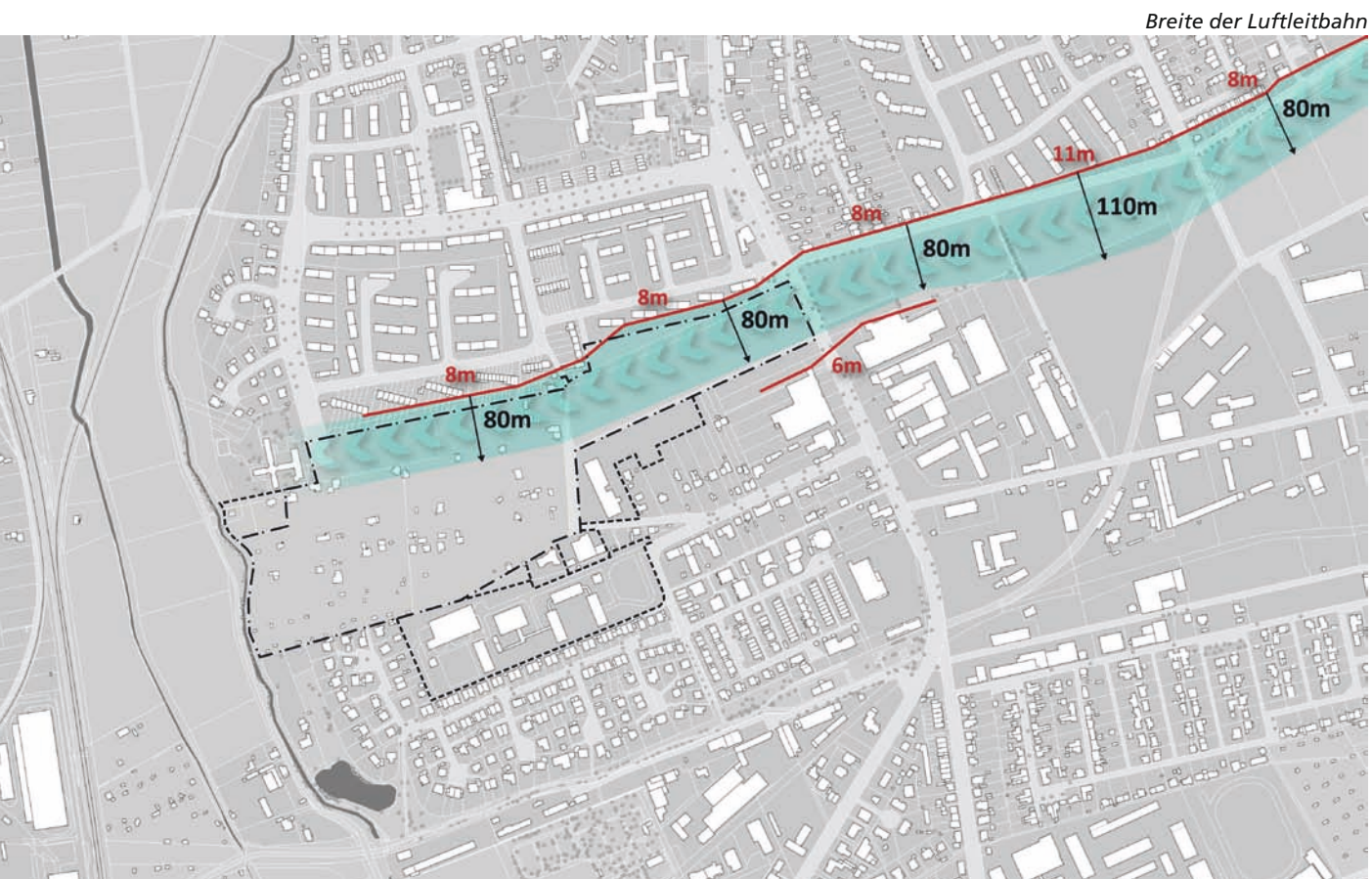


### Luftleitbahn

Die für die einst geplante Verlängerung der A392 freigehaltene Trasse wird in der Stadtklimaanalyse Braunschweig als lokale Luftleitbahn L1 bezeichnet. Per Definition handelt es sich demnach um eine Struktur, die innerhalb der Siedlungsflächen den Luftaustausch begünstigt. Da große Teile Querums nach dem Prinzip der aufgelockerten, durchgrünter Stadt geplant wurden, dürfte ohnehin eine gute Durchlüftung gewährleistet sein.

Mit der Klassifikation als lokale Luftleitbahn entstehen jedoch Anforderungen an die Flächennutzung, an eingelagerte Hindernisse und an die Dimensionierung der Freiflächen, welche sich wie folgt vornehmen lässt: Breite = mind. zehnfache gemittelte Höhe der Randbebauung.

Eine Mindestbreite von 80m soll dabei jedoch eingehalten werden. Die Luftleitbahn darf im Geltungsbereich enden, so wie es auch in der Stadtklimaanalyse gezeigt wird. Für die Versorgung der Kernstadt ist die regionale Luftleitbahn R4 von Bedeutung, die in Nord - Süd - Richtung entlang der Wabeaue verläuft und dadurch das Holzmoor auch mitversorgt.



### Biotopverbundachse

Die Biotope der Wabeaue und Schunteraue, welche nördlich von Querum großflächig ineinander übergehen, sollen zusätzlich über die Schneise zwischen Querum und Gliesmarode verbunden werden. Während beim Begriff Grünzug (siehe 2.1) eher Aspekte der Raumstrukturierung und der Naherholungsqualität eine Rolle spielen, steht beim Verbund der Biotope die Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Vordergrund. Weiter unterscheiden sich beide Anforderungen insofern, als für die Herrichtung des Grünzugs gestalterische Maßnahmen beabsichtigt sind (z.B. Ausbau des Wegenetzes), wohingegen für einen Biotopverbund nur wenige Eingriffe erforderlich zu sein scheinen. Innerhalb der Achse befinden sich mit Ausnahme der Kita keine größeren Baukörper und der Anteil an versiegelten Fläche ist gering.

*Landschaftsschutzgebiet und Biotopverbundachse*





## 2.5 Zusammenfassung: Flächen, Baubestand, Umweltbedingungen



Zusammenfassung: Flächen, Baubestand, Umweltbedingungen

- Geltungsbereich
- Eigentum ECB
- Eigentum Stadt
- >>>> Luftleitbahn
- Überschwemmungsgefahr
- Überschwemmungsgebiet
- ... Wasserschutzgebiet
- ... Landschaftsschutzgebiet
- Grünfläche
- Baumgruppe
- Gebäude: Klärungsbedarf
- Gebäude: Emissionen
- ... Flächen: Klärungsbedarf
- Boden gering tragfähig

### Zusammenfassung

- Es müssen Lösungen für die heutigen Wohnnutzungen im Plangebiet und für die umliegenden Gewerbenutzungen gefunden werden.
- Sofern der Parkplatz der Firma Voets verlegt werden kann, würde die Fläche für eine Gestaltung als Stadtteilpark zur Verfügung stehen.
- Der westliche Rand des Plangebietes unterliegt durch die Wabeaue verschiedenen Umweltbedingungen. Die Bebaubarkeit dieses Bereichs muss aufgrund regelmäßiger Überschwemmungen und gering tragfähigen Bodens weiter untersucht werden. Die Aue ist zudem Landschafts- und Wasserschutzgebiet.
- Zwischen Querum und Gliesmarode muss ein durchgehender Grünzug zur wohnungsnahen Erholung erhalten bleiben, der gleichzeitig als städtebauliche Zäsur, Luftleitbahn und Biotopverbundachse dienen soll. Der genaue Verlauf durch das Plangebiet ist im weiteren Planungsprozess durch den städtebaulichen Entwurf zu klären.
- Das in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorliegende Defizit an Kinder- und Jugendspielflächen soll im Holzmoor ausgeglichen werden.





## 2.6 Erschließung

### MIV

Die Bevenroder Straße ist mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 13.900 Kfz / 24h (Werktagsverkehr Mo - Fr, Analysefall 2007) die meistbefahrene Straße in Querum und stellt den Hauptverkehrsweg für den MIV dar. Eine Erschließung des geplanten Wohnquartiers muss daher ausgehend von dieser Straße erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen eines neuen Wohnquartiers im Holzmoor - Nord wurden bereits in einem Verkehrsgutachten geprüft, welches bei der WVI GmbH in Auftrag gegeben wurde. Die Berechnungen wurden für 500 WE und für 850 WE durchgeführt.

In beiden Fällen lässt sich der Verkehr über die Bestandsstraßen abwickeln, wobei die

Straße "Im Holzmoor" als Hauptzufahrt dienen soll und die Duisburger Straße als Nebenerschließung empfohlen wird.

Durchgangsverkehr zwischen beiden Erschließungsstraßen muss jedoch vermieden werden. Da der Knotenpunkt Bevenroder Straße / Im Holzmoor in seinem aktuellen Ausbauzustand nahezu ausgelastet ist, sind dort für das neue Wohngebiet Maßnahmen erforderlich, die auch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage beinhalten.

- Straße
- ..... Radweg
- ..... Radweg: Anbindung Fahrradstraße, Ringkreis

Erschließung für den MIV inkl. Radwegen



### Fußgänger und Radfahrer

Als Wohnlage ist das Holzmoor besonders attraktiv, da in alle Himmelsrichtungen eine sehr gute Anbindung durch Geh- und Radwege möglich ist. Folgende Anschlüsse sind herzustellen:

- **Ringgleisweg (A):** Das Projekt befindet sich in Ausführung und wird als Rundweg um die Stadt ein hohes Naherholungspotential aufweisen. Eine Anbindung über den Güldenkamp ist wünschenswert.
- **Fahrradstraßen (B):** Seit 2013 existiert über die nahegelegene Beethovenstraße und die Karlstraße eine durchgehende Verbindung zur Kernstadt.
- **Karl-Hintze-Weg (C):** Die Wabe begleitend führt dieser Weg direkt am Holzmoor vorbei und weiter bis an die Fischteiche von Riddagshausen. Richtung Norden ist hierüber auch die Schunteraue erreichbar.

Bisher ist das Wegenetz im Holzmoor lückenhaft, da der Bereich der heutigen Kleingartenanlage nur schwer zugänglich ist. Dieser Mangel lässt sich bei einer Überplanung des Areals beheben, indem folgende Wegeverbindungen hergestellt werden:

- **Karl-Hintze-Weg - Dibbesdorfer Straße (D - D)**  
Einrichtung einer neuen Ost - West - Verbindung entlang des Grünzugs.
- **Duisburger Straße - Grüner Ring (E - E)**
- **Bochumer Straße - Güldenkamp (F - F)**  
(Direktverbindung bei Hinzunahme des Flurstücks 31 / 34)

Wichtige Radwegverbindungen





### ÖPNV: Bus

Derzeit verkehren entlang der Bevenroder Straße die Buslinien 413, 433 und 443. Letztere hat ihre Endhaltestelle an der Duisburger Straße und kommt daher für eine Weiterführung in das Plangebiet in Frage. Im Verkehrsgutachten wird diese Verlängerung der Linie 443 empfohlen und eine Wendemöglichkeit im Quartier vorausgesetzt. Bei dem innerorts üblichen Einzugsradius von 300 m ist das Plangebiet mit der Einrichtung einer weiteren Haltestelle abgedeckt.

- Buslinie
- Haltestelle
- Haltestelle: Suchbereich
- Einzugsbereich 300m
- Stadtbahn: Varianten
- Stadtbahn: Suchbereich

Buslinien und -haltestellen mit Einzugsbereich



### ÖPNV: Stadtbahn

Im Stadtbahnausbaukonzept der Stadt Braunschweig werden aktuell fünf Planfälle untersucht. Einer davon ist die sogenannte Campusbahn, die ausgehend von der Hamburger Straße das nördliche Ringgebiet, den Nordcampus der TU und Querum miteinander verbindet. Die Strecke nutzt den einst für die A392 freigehaltenen Korridor und führt damit in jedem Fall durch das Holzmoor. Innerhalb des Plangebietes ist der Verlauf bisher nicht festgelegt, da sich das Stadtbahnausbaukonzept noch im Status einer Studie befindet. Einige Kriterien werden jedoch bereits deutlich:

- Möglichst kompakte Zusammenlegung mit der Gasleitung, die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft. Dies ist nur dann möglich, wenn die Kita an der Duisburger Straße verlegt wird.
- Führung innerhalb der Grünachse, um Abstandsflächen zur Bebauung zu erhalten.
- Ausführung als Rasengleis zur Reduzierung der Lärmemission.
- Erhöhung der Bebauungsdichte, um die Linie wirtschaftlich betreiben zu können.
- Einrichtung zweier Haltestellen im Plangebiet (in Höhe Duisburger Straße und Bevenroder Straße).
- Optional: Bau einer Haltestelle mit Umstieg zur Regionalbahn. (Bahnstrecke Braunschweig - Uelzen)

*Verschiedene Möglichkeiten des Streckenverlaufs für die Campusbahn*





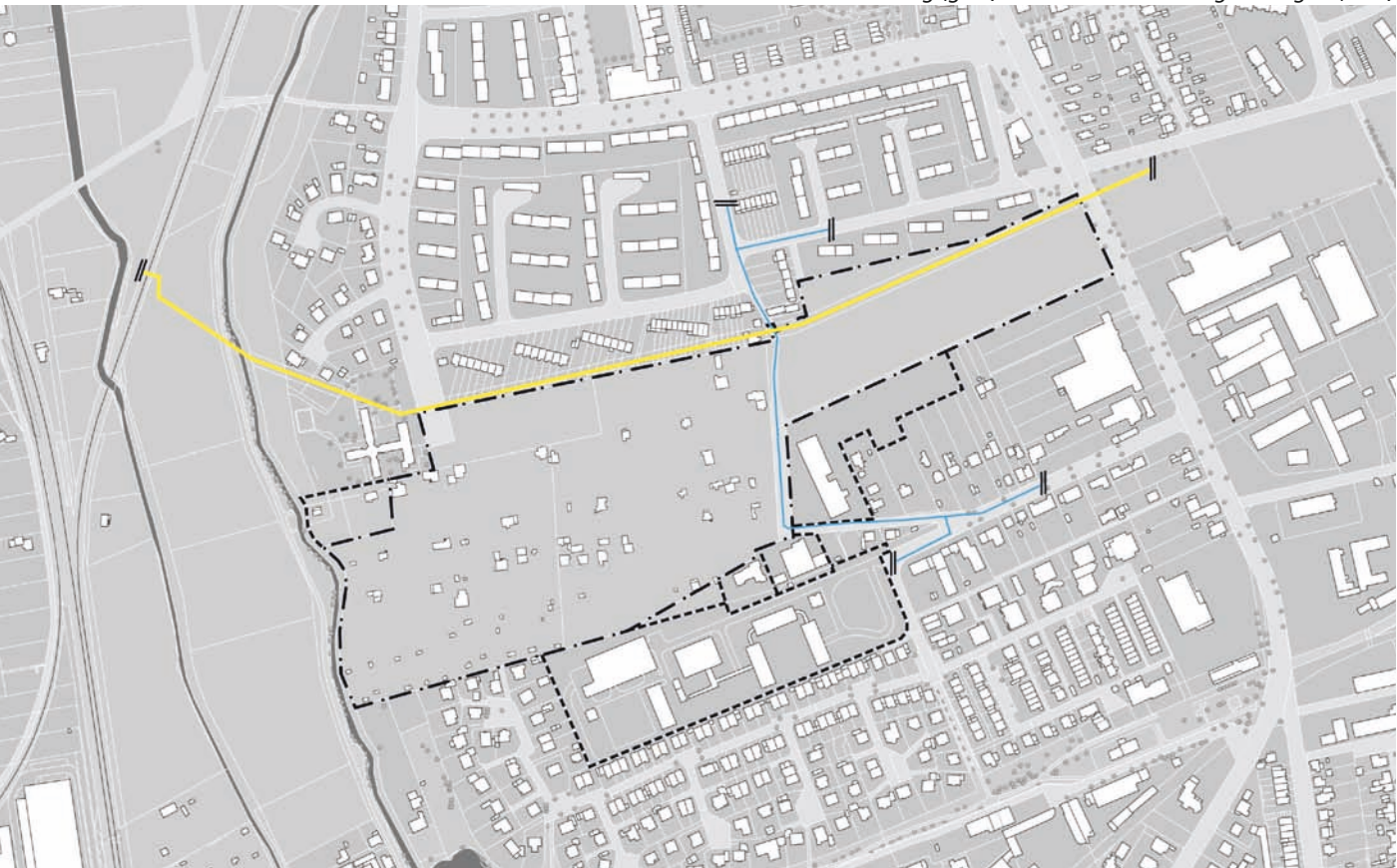
## 2.7 Ver- und Entsorgung

### Gasleitung

Am nördlichen Rand des Plangebiets liegt eine Gasleitung, die von der Avacon AG betrieben wird. Der Verlauf ist unten in der Grafik schematisch dargestellt und muss aus den jeweils aktuellen Bestandsplänen des Unternehmens genau entnommen werden. Der Bereich über der Leitung darf weder überbaut, noch mit Großgehölzen bepflanzt werden. Wie groß die Abstände zur Leitung sein müssen, ist mit dem Betreiber abzustimmen.

In jedem Fall sind Baumaßnahmen im Umfeld der Leitungen rechtzeitig bei der Avacon AG anzuzeigen. Für genaue Informationen zu den Sicherheitsvorkehrungen sei hiermit auf die Avacon Leitungsschutzanweisung verwiesen.

Verlauf der Gasleitung (gelb) und der Entwässerungsleitungen (blau)



### Energieversorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geklärt werden, welche Arten der Energieversorgung für das Wohnquartier genutzt und nach welchen energetischen Standards die Gebäude geplant werden sollen.

### Entwässerung

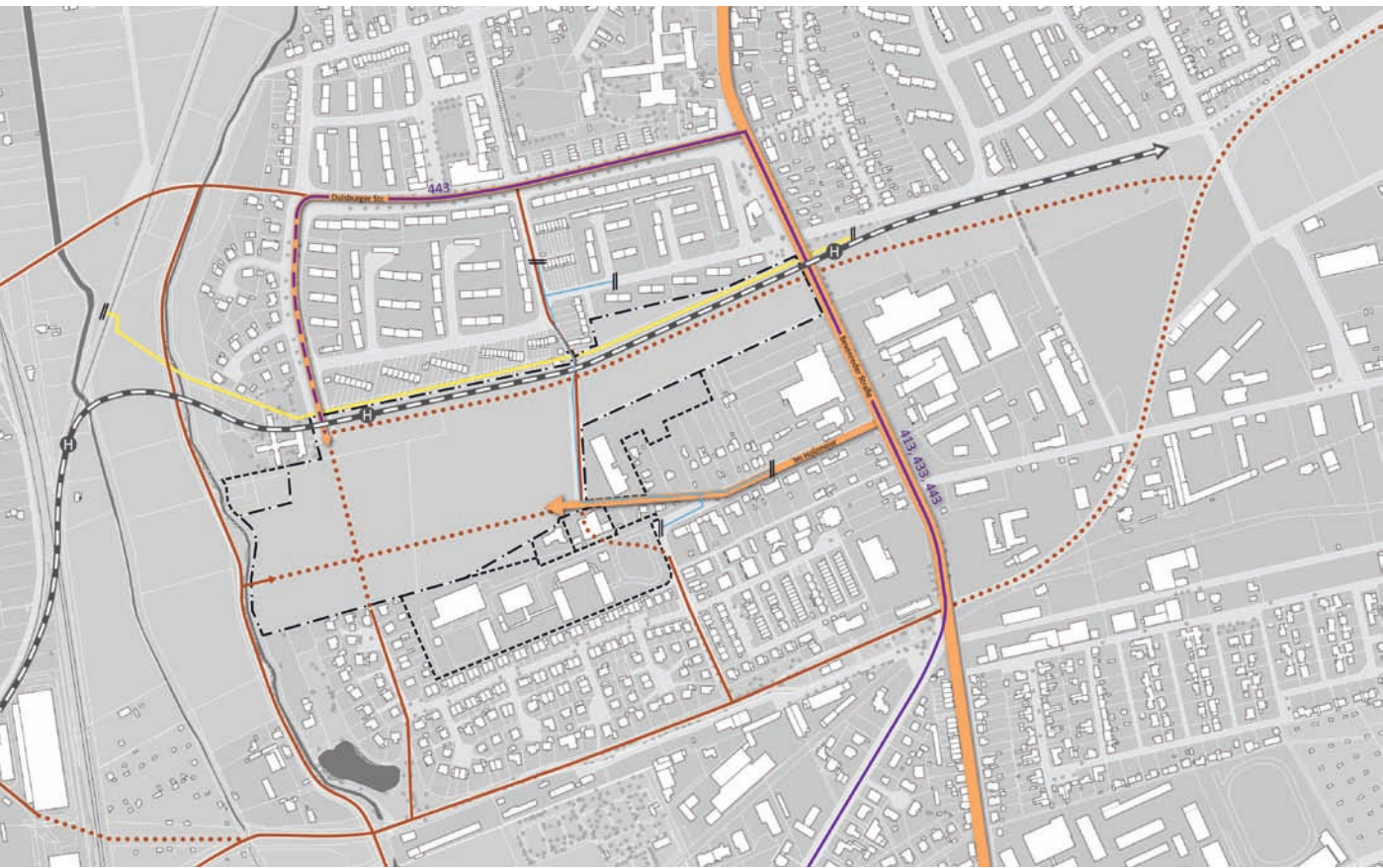
Unterhalb der Straße Im Holzmoor sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden bzw. geplant. Das Gefälle verläuft nach Norden in Richtung der Bochumer Straße. Betreiber ist die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH. Die mit dem Bau des Wohnquartiers einhergehende Flächenversiegelung erfordert ein Konzept zur Regenentwässerung, wofür verschiedene Maßnahmen infrage kommen:

- **Versickerung auf den Grundstücken (bevorzugt):** Die gutachterlich festgestellten Bodenarten bieten hierfür gute Voraussetzungen.
- **Regenrückhaltung durch Dachbegrünungen (bevorzugt):** Das entsprechende Potential kann in einem weiteren Bodengutachten geprüft werden.
- **Aufgeweiteter Graben:** Kaskadenartig zur Wabe absteigend mit Drosselpunkt, ggfs. mit Stichgräben.
- **Regenrückhaltebecken (Notlösung):** Verortung im Westen des Geltungsbereichs. Die Nutzbarkeit durch die Anwohner ist erwünscht.

Auswahl und Umfang der Maßnahmen sind vom städtebaulichen Entwurf abhängig und werden daher zeichnerisch nicht in das Strukturkonzept aufgenommen.



## 2.8 Zusammenfassung: Technische Infrastruktur



Zusammenfassung: Technische Infrastruktur

- Geltungsbereich
- Erweiterungsflächen
- Eigentum ECB
- Eigentum Stadt
- Eigentum Sonstige
- ..... Geh- und Radwege
- Straße
- Stadtbahn: Ausbau
- Gasleitung
- Entwässerungsleitung

### Zusammenfassung

- Es ist keine weitere Erschließungsstraße notwendig. Der zu erwartende Verkehr kann bei Optimierung des Knotenpunkts Bevenroder Straße / Im Holzmoor über die Bestandsstraßen abgewickelt werden.
- Eine durchgehende MIV - Verbindung von der Duisburger Straße durch das Plangebiet bis zur Bevenroder Straße ist zu vermeiden.
- Derzeit fehlen mehrere Geh- und Radwegverbindungen, die bei der Überplanung des Gebiets hergestellt werden müssen.
- Eine Verlängerung der Buslinie 443 in das Gebiet ist erforderlich. Es werden eine weitere Haltestelle sowie eine Wendemöglichkeit benötigt.
- Das Kriterium der gebündelten Trassenführung legt nahe, die Stadtbahn entlang der Gasleitung am Nordrand des Plangebiets zu führen.
- Die vorhandene Gasleitung erfordert besondere Sicherheitsmaßnahmen, weswegen Rücksprache mit dem Betreiber zu halten ist.
- Schmutz- und Regenwasser wird unterhalb der Straße "Im Holzmoor" Richtung Norden abgeführt. Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs ist ein Konzept für die Regenrückhaltung zu entwickeln.

## 2.9 Offene Rahmenbedingungen

### • Gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Die Vorkommen schützenswerter Arten im Plangebiet werden über das Jahr 2015 hinweg in einem bereits beauftragten naturschutzfachlichen Gutachten untersucht. Der Bericht soll im November 2015 erstellt werden.

### • Bodenqualität der Erweiterungsflächen

Falls der Geltungsbereich erweitert wird, müssen die Böden der hinzukommenden Flächen ebenfalls gutachterlich untersucht werden. Besondere Beachtung gilt in diesem Zusammenhang der Autolackiererei (Im Holzmoor 13) und dem Reifenlager (Im Holzmoor 17), welche im Altlastenkataster als Verdachtsstandorte eingetragen sind.



### 3 Strukturkonzept



Strukturkonzept Variante A: Phase 1

Zu den geplanten Verläufen des Grünzugs und der Stadtbahn, die für den städtebaulichen Entwurf maßgebend sind, liegen bisher keine Entscheidungen der Stadt vor. Anhand der bisher bekannten Rahmenbedingungen lässt sich dennoch eine Aussage über die sinnvolle Strukturierung des Gebiets treffen.

Mit dem Ziel der Trassenbündelung und einer klaren Zuordnung der Siedlungsflächen entsteht ein Strukturkonzept, bei dem die Campusbahn und die Grünverbindung am Nordrand des Geltungsbereichs geführt werden. Für dieses Szenario wäre eine schrittweise Entwicklung des Areals optimal, die sich in zwei übergeordnete Bauphasen aufteilen lässt:

#### Phase 1

##### Offen für den Ausbau der Stadtbahn

- Es wird ein erster Bauabschnitt des Wohnquartiers umgesetzt, der auch eine weitere Kindertagesstätte beinhaltet. Geplant sind vorwiegend freistehende und gereihte Stadthäuser mit 3 - 4 Geschossen. Darüber hinaus wird eine Vorbehaltsfläche für einen Ersatzneubau der bestehenden Kita freigehalten.
- Der ÖPNV wird in dieser Phase primär über die Buslinie 443 abgewickelt, welche eine zusätzliche Haltestelle im Quartier erhält.
- Eine durchgehende Grünverbindung wird südlich der bestehenden Kita über das Grundstück der ECB gewährleistet. Konzeptionell sollte berücksichtigt werden, diese Fläche als Baufeld in das neue Quartier zu integrieren.



Strukturkonzept Variante A: Phase 2

## Phase 2

### Ausbau der Stadtbahn

- Die bestehende Kita wird durch einen Neubau auf einer Vorbehaltsfläche ersetzt. Voraussetzung hierfür ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Stadt und eine Einigung mit dem Eigentümer. Insofern stellt die gezeigte Phase 2 eine Planvariante dar.
- Sobald das Grundstück der Kita freigeworden ist, wird der Grünzug hierüber vollendet. Wurde die Verbindung zuvor über eine andere Fläche hergestellt, so kann diese nun bebaut werden.
- Für den Ausbau der Stadtbahn sind nun die Voraussetzungen geschaffen. Innerhalb des Plangebiets werden 1 - 2 Haltestellen vorgesehen.

Entlang der Trasse wird zudem ein Geh- und Radweg Richtung Beethovenstraße umgesetzt.

- Der zweite Bauabschnitt des Wohnquartiers wird unter Einbezug der Erweiterungsflächen realisiert.
- Der Grünzug wird als Stadtteilpark weiter ausgestaltet und alle Geh- und Radwegverbindungen vollendet.

- Geltungsbereich
- ▨ Wohnbaufläche
- Straße
- ... Straße: Erweiterung
- - - Buslinie
- - - Stadtbahn
- ... Geh- und Radwege
- Grünfläche
- Grünverbindung herstellen



## 4 Abschließende Stellungnahme

Das Strukturkonzept soll eine zukunftsweisende und tragfähige Lösung für die städtebauliche Neuordnung des Holzmoors aufzeigen. Insofern wurde der Schwerpunkt weniger auf kurzfristige Belange, als vielmehr auf eine nachhaltige Entwicklung gesetzt.

Bei der Bearbeitung stellte sich heraus, dass die Kindertagesstätte an der Duisburger Straße eine wichtige Schlüsselrolle bei der Strukturierung des Gebietes spielt: Unter der Maßgabe, dass die neue Stadtbahntrasse möglichst mit der Gasleitung zusammengelegt werden soll, resultiert ein Streckenverlauf, der über das Grundstück der Kita führt. Die Rahmenbedingung einer klaren Definition der Siedlungsflächen von Querum und Glesmarode legt außerdem nahe, auch die Grünachse über das Kita - Gelände zu legen, da dann eine einzige zusammenhängende Fläche für die Planung des Wohnquartiers entsteht. Um dieses Konzept zu begünstigen, hat sich die ECB daher bereit erklärt, sich an einer Verlegung der Kita finanziell zu beteiligen.

Als alternative Planung blieben verschiedene Varianten einer mittigen Streckenführung durch das Quartier, mit denen eine Teilung des Geltungsbereichs einherginge. Dies wäre aus städtebaulicher Sicht nachteilig, da die klare Definition der beiden Stadtteile geschwächt, und das Flächenpotential des Gebiets nicht ausgeschöpft würde. Eine weitere Folge könnte sein, dass die Quartiersmitte den Charakter eines Transitraums erhält, da eine bauliche Einfassung bedingt durch die Anforderungen an die Stadtbahntrasse erschwert wird.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Gebiets durch eine Verlegung der Kita begünstigt werden kann. Gegen eine solche Maßnahme spricht derzeit, dass an dem Gebäude bereits Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden und ein

Restsanierungsstau noch ansteht.

Da die Planungen zur Campusbahn noch ganz am Anfang stehen, ist allerdings damit zu rechnen, dass bis zu einer möglichen Realisierung der Strecke noch mehrere Jahre vergehen werden und die Kita dementsprechend lange bestehen bleiben könnte.

Hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen ist bereits ein Stand erreicht, der genügend Klarheit für den städtebaulichen Entwurf zeigt. So sind beispielsweise die Anforderungen an die Erschließung für den MIV eindeutig und nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens verträglich, da im Wesentlichen nur der Verkehrsknotenpunkt Im Holzmoor - Bevenroder Straße optimiert werden muss.

Auch über die Notwendigkeit und die Verläufe weiterer Geh- und Radwege herrscht bereits weitgehend Einigkeit. Aufgrund der heutigen Ansprüche an Naturnähe und unmotorisierte Fortbewegung ist die Qualität dieser Strukturen von besonderer Bedeutung.

In Bezug auf die zukünftigen Wohnbauflächen ist es empfehlenswert, die Verhandlungen über die potentiellen Erweiterungsflächen fortzuführen. Da unter anderem die Entstehung von Blockrandbebauung angestrebt wird, müssen Baufelder mit entsprechenden Abmessungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt lässt sich bestätigen, dass das Plangebiet Holzmoor - Nord über ein hohes städtebauliches Potential verfügt. Vor allem dank der sehr guten Erschließungsmöglichkeiten und der gleichzeitig hohen Naherholungsqualität, kann das Holzmoor eine attraktive und beliebte Wohnadresse werden. Die Realisierung des Quartiers wäre ein wichtiger Schritt zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Braunschweig.

## 5 Weiteres Vorgehen

Eine Umsetzung des Projekts erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Hierfür müssen zunächst der Verlauf der Stadtbahntrasse und der Grünachse geklärt werden. Auch der städtebauliche Entwurf wird davon maßgeblich beeinflusst. Im Laufe des Jahres 2015 sollen verschiedene Trassenvarianten der Campusbahn zunächst auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht, und daraufhin eine politische Entscheidung zum Ausbau gefällt werden. Eine Variante mit Verlauf über das Kita - Grundstück an der Duisburger Straße sollte Bestandteil der Untersuchungen sein.

Gleichzeitig wäre es sinnvoll, zu prüfen, ob sich die bisher erfolgten Sanierungsmaßnahmen an der Kita bis zu einem eventuellen Ausbau der Stadtbahn rentiert haben werden, und es somit in Betracht gezogen werden kann, an anderer Stelle einen modernen Ersatzneubau zu schaffen.

### Quellen

Ackers Partner Städtebau: Braunschweig Holzmoor - Ideen für ein neues Wohnquartier, Braunschweig, 03 / 2014

Avacon Hochdrucknetz GmbH: Leitungsschutzanweisung

Avacon Hochdrucknetz GmbH: Bestandspläne zu Gashochdruckleitung GTL0000001 (Salzgitter-Helmstedt), Ausschnitt Braunschweig Holzmoor/Nord, 2005

bulwiengesa AG: Markt- und Standortanalyse - Holzmoor - Areal Braunschweig, Berlin, 09 / 2013

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / juris GmbH: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), 07 / 2009

Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU): Braunschweig Holzmoor Baugebiet - Orientierende Baugrunduntersuchung und Voruntersuchung nach DIN 4020, Abschnitt 6.2.3, Braunschweig, 10 / 2013

Helbig / Baumüller / Kerschgens (Hrsg.): Stadtklima und Luftreinhaltung, Berlin [u.a.]: Springer, 1999, 2. Auflage

Stadt Braunschweig: Bebauungsplan Im Holzmoor GL 44 mit Gestaltungsvorschrift - Begründung und Umweltbericht, Braunschweig, 03 / 2005

Stadt Braunschweig: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Wabe / Mittelriede, Braunschweig, 2011

Stadt Braunschweig: FNP Fortschreibung der Neufassung (2005) - Stand: Januar 2014, Braunschweig, 01 / 2014

Stadt Braunschweig: Masterplan Ringgleis, Braunschweig, 04 / 2011

Stadt Braunschweig: Stadtbahnausbaukonzept Stadt Braunschweig – Bürgerinformation, Braunschweig, 12 / 2013

Stadt Braunschweig: Städtebaulicher Vertrag (Planungsleistungen) „Holzmoor - Nord“, GL 51, Braunschweig, 12 / 2012

Stadtentwässerung Braunschweig GmbH: Lageplan zw. Im Holzmoor und Ruhrstraße - geplanter Regen- und Schmutzwasserkanal (Vorabzug), Braunschweig, 10 / 2013

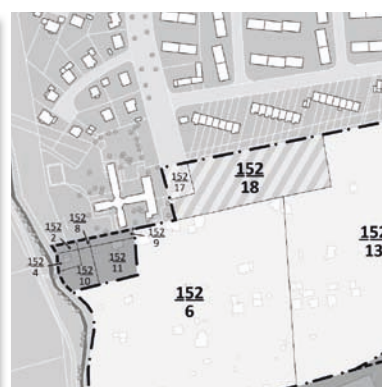
Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Stadtklimaanalyse Braunschweig, Freiburg: 5 / 2012

WVI GmbH / Stadt Braunschweig: Verkehrsentwicklungsplan Braunschweig, Band 4: Handlungskonzept, Braunschweig, 12 / 1998

WVI GmbH / Stadt Braunschweig: Verkehrsmengen im Werktagsverkehr Mo - Fr in [Kfz/24h] - Querschnittswerte, Braunschweig, 06 / 2009

WVI GmbH: Verkehrsgutachten Rahmenplanung Holzmoor - Zusammenfassung der Ergebnisse, Stand: 20.01.2015, Braunschweig, 01 / 2015







ECB Beteiligungen, Theodor-Heuss-Straße 7, D-38122 Braunschweig

Braunschweig, den 11. November 2015

#### Wohnbauprojekt „Holzmoor Nord“

Sehr geehrter Herr

in Fortsetzung unseres Dialogs zum Wohnbauprojekt „Holzmoor Nord“ möchten wir Sie mit diesem Schreiben gerne über den aktuellen Stand auf dem Laufenden halten.

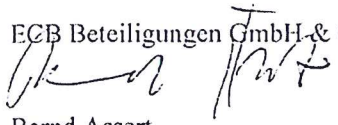
Wie Sie sicherlich bemerkt haben, wurde damit begonnen, die ersten leerstehenden Lauben abzureißen. Dafür liegt selbstverständlich die Genehmigung vor. Vorgeschaltet war eine naturschutzrechtliche Untersuchung mit abschließendem Gutachten. Fledermaus-Vorkommen oder andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden nicht entdeckt.

Der Abriss der leerstehenden Lauben erfolgt aus Sicherheitsgründen. Einerseits besteht teilweise Einsturzgefahr, andererseits wurden einige Gebäude aufgebrochen und unerlaubt genutzt. Wir möchten zu Ihrem persönlichen Schutz Gefahrenquellen ausschließen und sind uns da einig mit allen am Verfahren Beteiligten.

Weiterreichende Veränderungen wird es auf dem Areal vor der Entscheidung über den Bebauungsplan dann erst einmal nicht geben. Deswegen werden auch die Bäume und Büsche bis auf weiteres so erhalten bleiben, damit die Grundstücke ihren grünen Charakter behalten. Sie werden von uns gepflegt werden. Bei der künftigen Freiflächengestaltung werden wir versuchen, schützenswerte Bäume zu erhalten und in die Planung der künftigen Grünanlagen miteinzubeziehen, soweit es möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

ECB Beteiligungen GmbH & Co. KG

  
Bernd Assert



Betreff:

**Sachstand zur Bebauung am Leonhardplatz gegenüber der Stadthalle**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

24.11.2015

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

02.12.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

09.12.2015

Ö

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat zuletzt im Juni 2015 mit Mitteilung 15-00296 den Stadtbezirksrat Viewegsgarten-Bebelhof und den Planungs- und Umweltausschuss über den Sachstand einer Bebauung am Leonhardplatz gegenüber der Stadthalle informiert.

Das Projekt mit dem Arbeitstitel „Quartier St. Leonhard“ hat sich weiter konkretisiert. Ein zwischen Eigentümer und Bauverwaltung weitgehend abgestimmter Zwischenstand des Projekts (Lageplan s. Anlage 1) soll mit dieser Mitteilung und vor allem auch anhand einer Präsentation in den jeweiligen Sitzungen nunmehr den Gremien vorgestellt werden.

Nutzungskonzept

Auf dem Areal soll unter Beteiligung der Richard Borek Stiftung, der Ev. Stiftung Neuerkerode (ESN) und des Christlichen Jugenddorfwerks Christophorus (CJD) ein vielschichtiges, soziales Projekt verwirklicht werden; u. a. sollen folgende Einrichtungen geschaffen werden:

- Wohnen für Menschen mit Behinderungen (ESN)
- Behinderten- und Jugendwerkstätten, Therapieräume etc. (CJD)
- Diakonie und Tagespflege (ESN)
- Tagesräume für das Lukaswerk
- Kindertagesstätte und Internat (CJD)
- Betreutes Wohnen (ESN)

Menschen mit Hilfebedarf aller Altersgruppen soll es zukünftig ermöglicht werden, hier im Quartier St. Leonhard an einem gemeinsamen Ort zu leben und zu arbeiten. Dabei sollen sie nach ihren individuellen Bedürfnissen Unterstützung erfahren. Die gleichzeitige Schaffung von Arbeits- und Therapieplätzen ist geeignet, das Quartier sozial lebendig zu gestalten und einer nur auf einzelne Hilfebedarfsgruppen ausgerichteten und spezialisierten Unterstützung entgegenzuwirken.

Der vorliegende Planungsentwurf berücksichtigt aufgrund von vorrangiger Ost-West-Orientierung der Gebäude und einer angemessenen Maßstäblichkeit der Gebäude-Einheiten insbesondere die Wohnbedürfnisse und Belange von alten Menschen und Menschen mit Behinderungen.

Das integrative Konzept kleinerer Hof- und Gebäudestrukturen schafft zeitgemäße Lebensräume für Menschen mit unterschiedlichen Hilfebedarfen. Menschen mit Behinderungen soll dadurch individualisiertes Wohnen ermöglicht werden. Die Nähe zum Krankenhaus Marienstift und zum Alten- und Seniorenwohnheim Bethanien sind hierbei sicher ebenfalls förderlich.

Ziel des vorliegenden sozialen Projektes ist es, den Begriff der Inklusion und der gesellschaftlichen Teilhabe hier an diesem historisch bedeutenden Ort in einen zeitgemäßen Zusammenhang zu stellen und ein ganzheitliches Versorgungskonzept umzusetzen. Eine detaillierte Beschreibung der funktionalen Zuordnung auf dem Areal ist den Anlagen 3.1 und 3.2 zu entnehmen.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (s. Anlagen 1 und 2) sieht nach einem Abbruch der Ruine Reithalle und nach einem Abbruch des eingeschossigen Stallgebäudes im Süden, eine Neubebauung im Norden entlang der Leonhardstraße (Häuser 6 und 7) und eine innere Neubebauung (Häuser 3, 4 und 5) vor. Die bestehenden zum Ring hin orientierten ehemaligen Stallgebäude (Häuser 1 und 2) werden baulich und funktional in das neue Quartier integriert und stellen neben den angrenzenden Bestandsbauten der Christengemeinschaft, der Grundschule (ehemals Verwaltergebäude) und vor allem der Kapelle St. Leonhard eine bauliche und strukturelle Kontinuität her.

Es ist vorgesehen, die bestehende Bebauung im Innern mit zwei dreigeschossigen Winkelbauten (Häuser 3 und 5) und einem überwiegend viergeschossigen größeren Internatsgebäude (Haus 4), die erkennbar in einer neuen modernen Architektursprache gehalten sind, zu ergänzen und damit ein Quartier mit eigener Identität zu schaffen (s. Anlage 4). Charakteristisch ist eine Abfolge von Plätzen und Höfen im Inneren, die sich je nach Funktion und Situation in ihrem Grad an Öffentlichkeit und ihrer Art der Gestaltung unterscheiden. Das Quartier eröffnet dadurch Bewohnern, Schülern und Gästen Wahlmöglichkeiten zwischen ruhigen, intimen und eher öffentlich wirksamen, belebten Orten und Atmosphären.

An der Kreuzung Leonhardstraße/Ring bildet ein markantes sechsgeschossiges Eckhaus einen neuen städtebaulichen Akzent (s. Anlage 4), der auch im Kontext mit dem geplanten Hotelneubau gegenüber am Parkdeck der Stadthalle zu sehen ist. Die Richtung Leonhardstraße angrenzende vorgesehene Neubebauung nimmt Höhe und Maßstäblichkeit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung auf der Nordseite der Leonhardstraße auf und schafft dadurch einen gefassten Straßenraum. Daran östlich angrenzend entsteht ein perspektivisch bebaubares Baugrundstück, das sich nicht im Besitz des Eigentümers (Quartier St. Leonhard) befindet. Städtebaulich wäre hier aber aus Sicht der Verwaltung eine ergänzende Bebauung wünschenswert.

### Denkmalschutz

Alle Bestandsgebäude auf dem zur Bebauung anstehenden Areal stehen unter Denkmalschutz (siehe Anlage 5). Um dieses Projekt Quartier St. Leonhard in der jetzigen Gestalt realisieren zu können, müssen zwei Bestandteile des bisherigen Denkmalgefüges abgebrochen werden. Dies betrifft zum einen die stark eingegrünte Ruine der ehemaligen Reithalle im Norden, zum anderen das eingeschossige, langgestreckte Marstallgebäude im Süden des Areals. Ruine und Marstallgebäude sind beide nach außen

zu den öffentlichen Straßen insbesondere im Sommer aufgrund der dichten Begrünung kaum wahrnehmbar.

Diesem Verlust an Denkmalsubstanz steht aber eine vollständige und umfassende denkmalgerechte Sanierung und Nutzbarkeit der beiden nach außen zum Ring städtebaulich prägenden Scheunengebäude (Häuser 1 und 2) gegenüber. Durch diese Wiederinstandsetzung und durch die Wiedernutzbarkeit im Sinne des Gesamtprojekts Quartier St. Leonhard wird eine bauliche und historische Kontinuität erlebbar.

Durch den sozialen Nutzungsschwerpunkt wird sogar an die ursprüngliche, mittelalterliche, im weiteren Sinne soziale Nutzung des Areals als Siechenhospital angeknüpft. Das soziale Nutzungskonzept des Projekts wird daher sehr positiv bewertet.

Das neue städtebauliche Konzept bebaut zwar den derzeit noch bestehenden großen freien Hof des ehemaligen Landgestüts des 19. Jahrhunderts, aus dessen Zeit die Bebauung stammt, die Idee der kleinteiligen, funktional zugeordneten Höfe im neuen Konzept knüpft aber durchaus an frühere Phasen der Bebauung an, wie sie aus vorherigen, alten Lageplänen zu erkennen sind.

Zudem wird auch im neuen Konzept der zentrale Zugang zum Quartier zwischen den beiden Bestandsgebäuden hindurch erfolgen und das ehemalige Verwalterhaus fungiert nach wie vor als zentraler Blickpunkt dieser Erschließungsachse. Die beiden Bestandsgebäude (Häuser 1 und 2) sind maßstabsgebend für das neue Quartier und bilden jeweils mit modernen Winkelbauten sinnvolle und gelungene Einheiten. Die klare Ablesbarkeit der Neubauten durch eine andere Architektursprache (z. B. Flachdach, Fensterformate) wird ausdrücklich begrüßt.

Die Kapelle St. Leonhard ist auf dem Areal ein besonderes und wertvolles Denkmalobjekt. Sie hat als einziges Gebäude die lange Zeit seit dem Baubeginn auf dem Areal überstanden und reicht in ihrer Bausubstanz in das 12. Jahrhundert zurück. Sie ist damit neben dem Dom das älteste erhaltene Bauwerk in Braunschweig.

Der dieser Kapelle zugeordnete „Kapellenhof“ ist prinzipiell gut geeignet, dem Bauwerk einen eigenen kleinen intimen, aber hochwertigen Freiraum zu geben. Es ist beabsichtigt, mit den Eigentümern des die Kapelle umgebenden Freiraums perspektivisch entsprechende Planungen und Umsetzungen zu vereinbaren.

In der Abwägung aller denkmalrelevanten Aspekte und in Anbetracht des schon lange andauernden Leerstandes kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass bei dem vorliegenden Konzept die positiven Gesichtspunkte auch im Hinblick auf den Denkmalschutz überwiegen. Aus diesem Grund und in Anbetracht des großen öffentlichen Interesses an einer Realisierung des vorliegenden Projektes (s. Gesamtbewertung) beabsichtigt die Verwaltung der Stadt Braunschweig als Untere Denkmalbehörde, zum Abbruch der beiden Bestandteile Ruine Reithalle und langgestrecktes Marstallgebäude jeweils die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Eine vertragliche Regelung zur denkmalgerechten Sanierung und Wiedernutzung der beiden Scheunengebäude (Häuser 1 und 2) sowie zur hochwertigen Gestaltung der Freiräume, die im Bezug zu den beiden Denkmalobjekten stehen, wird mit dem Eigentümer in diesem Zusammenhang abgeschlossen werden.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) ist von der Verwaltung schon im Vorfeld eines möglichen Bauantrags um eine beratende Stellungnahme gebeten worden. Im Sinne einer umfassenden Information der Ausschussmitglieder ist diese Stellungnahme des NLD der Mitteilung beigelegt (s. Anlage 6). Darin wird die potenzielle Vitalisierung des Areals nach nunmehr fast 25 Jahren vergeblichen Bemühungen grundsätzlich begrüßt. Die Hinweise aus dem Schreiben hinsichtlich der städtischen Ermessensabwägung und hinsichtlich erforderlicher baulichen Gutachten sind bereits aufgegriffen worden. Die im



letzten Abschnitt geäußerte Empfehlung, das südliche Winkelgebäude zu drehen, ist im Laufe des Abstimmungsprozesses geprüft und im Anschluss verworfen worden.

### Naturschutz

Auf dem Areal befindet sich neben den zuvor beschriebenen, seit vielen Jahren ungenutzten Gebäuden auch ein vielfältiger Baumbestand. Dieser vorhandene Baumbestand bildet zusammen mit den Gebäuden ein Potential als Lebensraum für Flora und Fauna. Es werden zurzeit durch ein beauftragtes Ingenieurbüro entsprechende Erfassungen und Kartierungen vorgenommen. Die Ergebnisse zu Habitatbäumen, Biotoptypen, Brutvögeln, Fledermäusen und Tagfaltern/Heuschrecken sollen bis Jahresende 2015 vorliegen. Hieraus resultierende Erkenntnisse werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

### Gesamtbewertung

Aus Sicht der Verwaltung ist das vorgestellte Projekt in der Gesamtbetrachtung sehr positiv zu bewerten. Zum einen bietet es die Chance, einen lange vernachlässigten Stadtraum an prominenter Stelle gestalterisch aufzuwerten und im öffentlichen Bewusstsein neu und positiv zu verankern. Das Projekt St. Leonhard knüpft dabei an vorhandene bauliche und funktionale Strukturen vor Ort an und verspricht daher neben einem neuen, modernen Akzent auch eine Kontinuität in der städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund des veränderten, reduzierten Straßenquerschnitts wird es zukünftig nicht mehr möglich sein, in diesem konkreten Straßenabschnitt östlich der Leonhardstraße im Kreuzungsbereich die Option einer Stadtbahnhaltestelle für beide Fahrtrichtungen vorzuhalten. Der notwendige Verzicht auf diese bisher bestehende verkehrsplanerische Option wird Bestandteil der Gremienvorlage zum städtebaulichen Vertrag werden. Der Leonhardplatz behält trotz dieser Einschränkung seine bisherige Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsträger, sodass die konkreten städtebaulichen Vorteile der geplanten Bebauung den Verzicht auf eine derzeit nicht konkret absehbare verkehrsplanerische Option rechtfertigen.

Das Projekt hat in seiner funktionalen Ausprägung als vielschichtiges, soziales, integratives Projekt zudem das Potential, quasi als soziales Leuchtturmprojekt in der Stadt – ggf. sogar darüber hinaus – zu wirken und Vorbildwirkung zu erzeugen.

Die Verwaltung sieht aus diesem Grund den Tatbestand eines großen öffentlichen Interesses an der Realisierung des vorliegenden Konzeptes als gegeben an. Daher möchte die Verwaltung das Projekt zusammen mit dem Eigentümer und den zukünftigen Pächtern in der vorgestellten Form weiter vorantreiben und in der Umsetzung positiv begleiten.

### Weiteres Verfahren

Das dargestellte Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Verwaltung beabsichtigt das Bauprojekt auf dieser Basis zu genehmigen. In einem anstehenden Bauantragsverfahren werden neben anderen Belangen insbesondere auch die immissionsschutzrechtlichen Belange abzuarbeiten und zu prüfen sein. Nach Vorlage aller erforderlichen Planunterlagen und Gutachten kann ein Bauantrag nach entsprechender Prüfung und positiver Bewertung im Anschluss jederzeit beschieden werden.

Vor einer Baugenehmigung ist vorgesehen, auf Grundlage eines dann vorliegenden ausgereiften funktionalen und baulichen Konzepts einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Braunschweig abzuschließen. Dieser städtebauliche Vertrag wird den Ratsgremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Im städtebaulichen Vertrag sollen alle relevanten grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen, hier seien exemplarisch insbesondere die Erschließungsfragen benannt, z. B. Anpassung der Verkehrsanlagen, Leitungsverlegung..., geregelt werden. Die

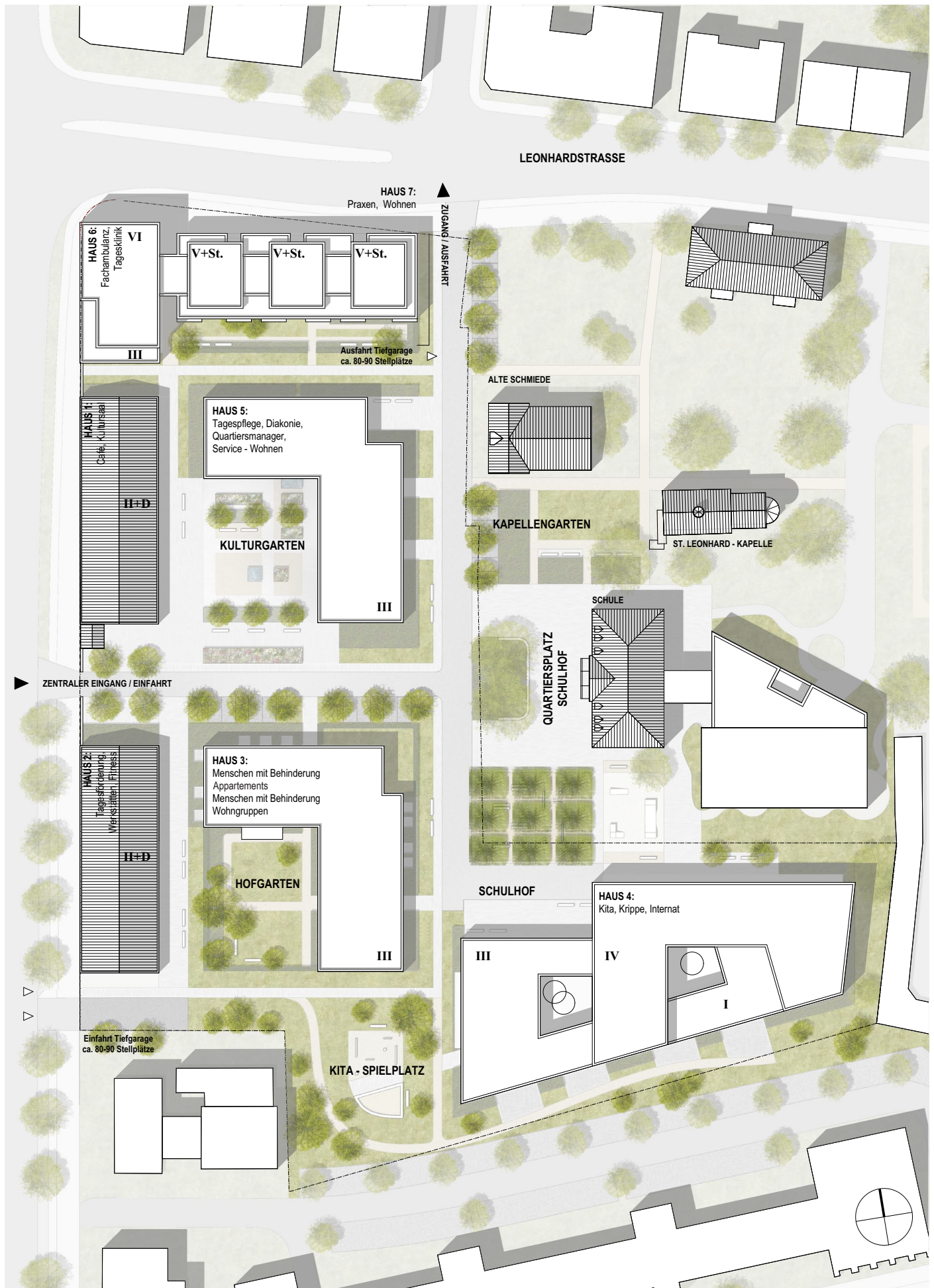
Vereinbarungen zum Denkmalschutz (s. o.) werden zudem wesentlicher Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages werden.

Da mit einer baulichen Umsetzung des vorgestellten Entwurfs eine deutliche Reduzierung des derzeit vorhandenen Straßenquerschnitts im Bereich Leonhardstraße östlich an die Kreuzung zum Ring angrenzend erfolgt und öffentliche, städtische Flächen damit tangiert sind, soll, um das vorliegende Konzept zu realisieren, im Zuge des weiteren Verfahrens ein Grundstücksverkauf erfolgen. Dieser Kaufvertrag wird aber aufgrund seines relativ geringen Flächenumfangs nicht gremienrelevant und daher ein Geschäft der laufenden Verwaltung sein. In diesem Zusammenhang ist auch ein separates förmliches Einziehungsverfahren hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die Vorlage zum städtebaulichen Vertrag, die eine bauantragsreife, funktionale und bauliche Ausplanung des Projekts beinhalten wird, möglichst frühzeitig im Jahr 2016 in die Gremien zu bringen.

## Leuer

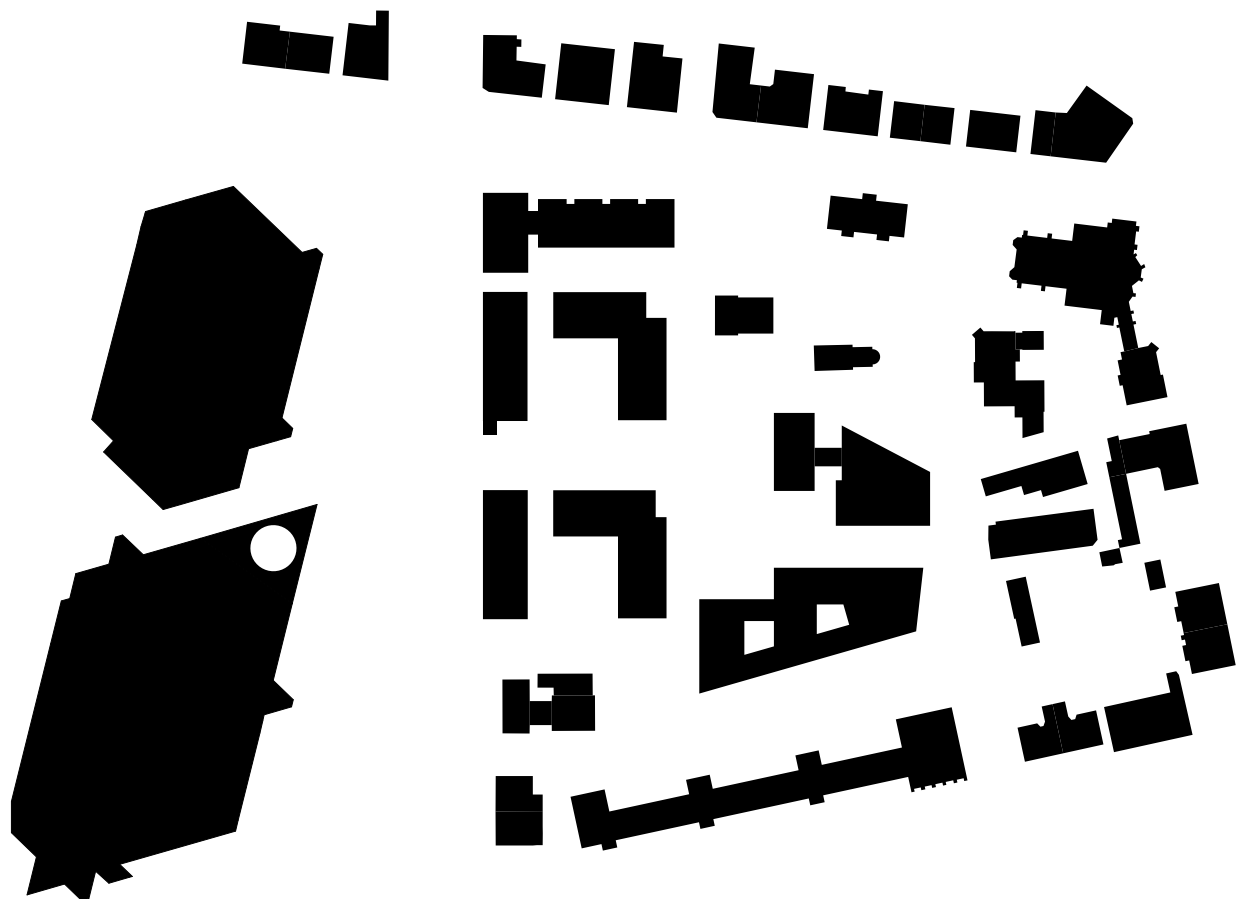
|            |                   |
|------------|-------------------|
| Anlage 1   | Lageplan          |
| Anlage 2   | Schwarzplan       |
| Anlage 3.1 | Nutzungen EG      |
| Anlage 3.2 | Nutzungen OG.s    |
| Anlage 4   | Perspektiven      |
| Anlage 5   | Denkmalkartierung |
| Anlage 6   | Stellungnahme NLD |



ANLAGE 1

LAGEPLAN

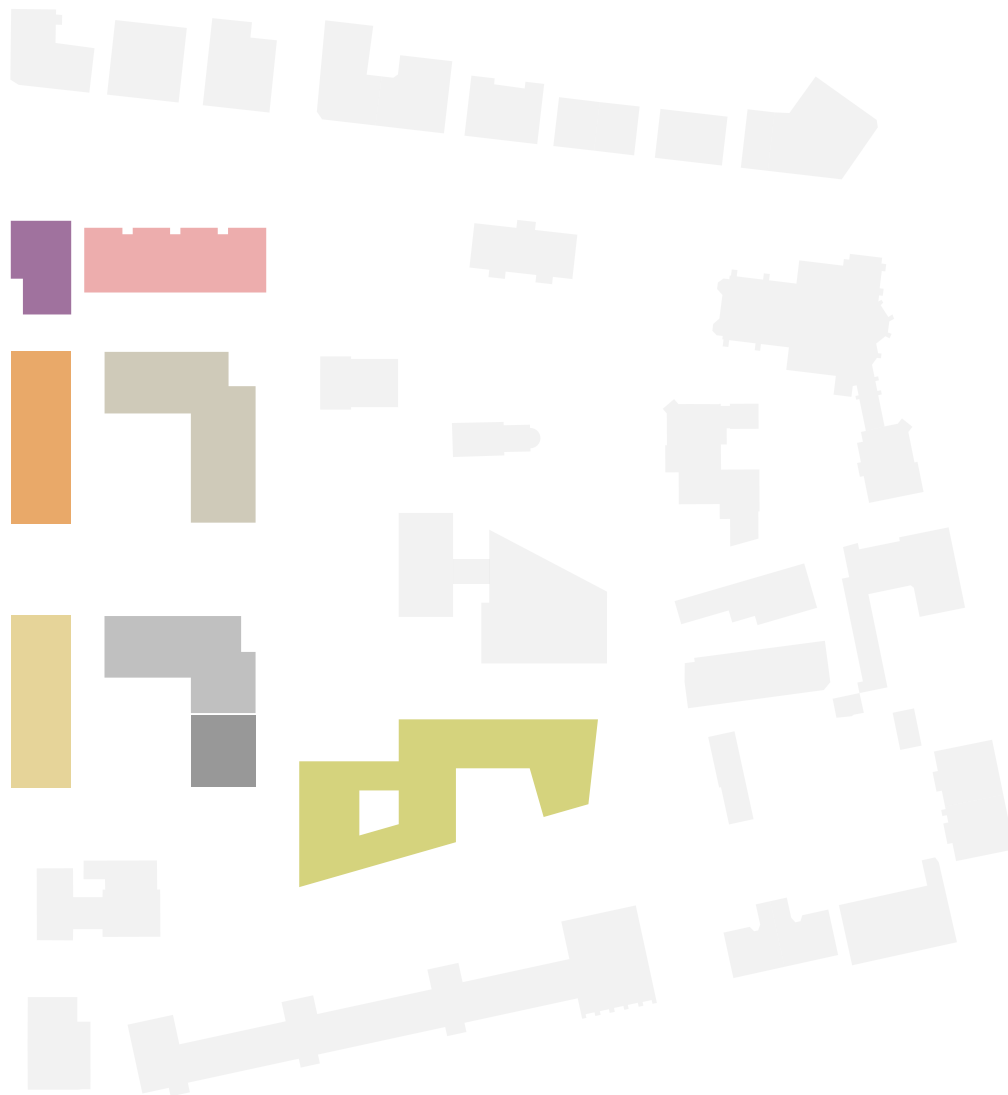






- Fachambulanz - Lukas-Werk Gesundheitsdienste GmbH
- Praxen - Borek Immobilien GmbH & Co KG
- Café / Kultursaal - Ev. Stiftung Neuerkerode  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.
- Tagespflege - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Service-Wohnen - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Diakonie - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Quartiersmanager - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Werkstätten - Ev. Stiftung Neuerkerode  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.
- Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen  
- Ev. Stiftung Neuerkerode
- Appartements für Menschen mit Behinderungen  
- Ev. Stiftung Neuerkerode
- Internat  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.
- KiTa / Krippe  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.





- Tagesklinik - Lukas-Werk Gesundheitsdienste GmbH
- Wohnen - Borek Immobilien GmbH & Co KG
- Café / Kultursaal - Ev. Stiftung Neuerkerode  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.
- Service-Wohnen - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Werkstätten - Ev. Stiftung Neuerkerode  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.
- Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen  
- Ev. Stiftung Neuerkerode
- Appartements für Menschen mit Behinderungen  
- Ev. Stiftung Neuerkerode
- Internat  
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.



PERSPEKTIVE - LEONHARDSTRASSE









Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Braunschweig  
Husarenstraße 75 "Berliner Haus", 38102 Braunschweig

**Niedersächsisches Landesamt  
für Denkmalpflege**  
Stützpunkt Braunschweig

Stadt Braunschweig  
Referat Stadtbild und Denkmalpflege  
Langer Hof 8  
38100 Braunschweig



Bearbeitet von  
Cordula Reulecke  
E-Mail  
Cordula.Reulecke@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
15.10.2015 pers. erh.

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
B 3 101000  
Leonhardplatz 1-2

Durchwahl Braunschweig  
(05 31) 121 606-25 02.11.2015

### **Stadt Braunschweig, Leonhardplatz 1-2,**

hier: Denkmalfachliche Stellungnahme gem. § 26 NDSchG zum „Quartier Leonhardplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aktuellen Planungsansätze zu Neubebauungen, Umnutzungen und Neugestaltungen auf dem Grundstück Am Leonhardplatz 1-2 wurden mir am 15.10.2015 persönlich übergeben mit der Bitte, eine denkmalfachliche Beurteilung abzugeben.

#### Ausgangslage:

Bereits im Jahr 1990 wurde seitens der Bezirksregierung Braunschweig als Oberer Denkmalschutzbehörde in einem Schreiben vom 05.12.1990 zum öffentlichen Erhaltungsinteresse als Kulturdenkmal und zur Bedeutung ausgeführt:

„Die zwischen 1855 und 1857 entstandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Klosters und späteren Landgestüts St. Leonhard zu Braunschweig bilden zusammen mit der romanischen St.-Leonhard-Kapelle eine denkmalwerte Gruppe baulicher Anlagen gem § 3(3) NDSchG. Neben dem beispielhaften Dokumentationswert der massiven, einen großen Hof rahmenden Wohn – und Wirtschaftsgebäude für einen großen ökonomischen Betrieb aus der Mitte des 19. Jahrhunderts plädieren auch städtebauliche und insbesondere geschichtliche Gründe für eine Erhaltung des Areals als Kulturdenkmal. Geschichtliche Keimzelle des Komplexes St Leonhard war das bereits 1230 urkundlich erwähnte Siechenhospital St. Leonhard, von dem sich die hochmittelalterliche Kirche mit nördlich vorgelagertem Friedhofsareal bis heute erhalten hat. Zur Versorgung des Hospitals werden schon im 16. Jahrhundert ein Schäfereihof und Ackerhof erwähnt.“

Seit 1990 gab es die unterschiedlichsten Bemühungen, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen, die jedoch leider bis zum heutigen Zeitpunkt erfolglos blieben.

Dienstgebäude  
Husarenstraße 75  
"Berliner Haus"

Besuchszeiten  
Mo. - Fr. 9 - 12 Uhr  
Besuche bitte

Telefon  
(05 31) 12 16 06-0  
Telefax

Bankverbindung  
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 032 543  
IBAN: DE16 2505 0000 0106 032 543



Das aktuelle Projekt „Quartier Leonhardplatz“ (Die Kapelle bleibt unberücksichtigt)

Das aktuelle Projekt sieht für das Quartier eine verdichtete Bebauung vor. Hierfür sollen laut Entwurfsplanung die Ruine der eh. Reithalle sowie der Marstall, also die nördliche und die südliche Begrenzung, abgerissen werden zugunsten einer nutzungsintensiveren Neubebauung. Die großzügige Innenhoffläche der Vierseitanlage soll durch eine achsiale Zufahrtsstraße geteilt werden. Eine beidseitig angeordnete, dreigeschossige Innenbebauung unmittelbar im Anschluss an die Wirtschaftsgebäude verringert diese Freifläche auf eine Zone im unmittelbaren Vorfeld des eh. Wohnhauses. Die zum Leonhardplatz gelegenen straßenseitigen Scheunen und das ehem. Wohnhaus bleiben erhalten und werden Nutzungen zugeführt.

Denkmalfachliche Bewertung:

Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, wenn das Areal vitalisiert und Denkmalsubstanz nach Jahren des Leerstandes nunmehr einer Nutzung zugeführt werden.

Mit dem beabsichtigten Abbruch der ehem. Reithalle im Norden und dem südlichen Stallgebäude werden jedoch wichtige Zeugen der Bau- und Nutzungsgeschichte der einen Vierseithof bildenden Gebäudegruppe verloren gehen.

Die städtischen Ermessensabwägungen hierzu liegen nicht vor, auch keine Aussagen über den baulichen Zustand der Gebäude. Für die Nachvollziehbarkeit dieser sicherlich stadtintern abgestimmten Vorgehensweise, die zum Verlust von Denkmalsubstanz führt, sind diese Schritte jedoch auch bei der Landesdenkmalpflege aktenkundig zu hinterlegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass offenkundig intensive Nutzungsabsichten für das Quartier bestehen. Somit sollte auch die Prüfung und Würdigung, ob diese in der Denkmalsubstanz hätte sinnvoll untergebracht werden können, nicht späteren Betrachtungen entzogen werden.

Auch die geplante Neubebauung wird eine zusätzliche Verunklärung des historischen Zeugniswertes (Volumina, Kubatur und Materialität) zur Folge haben. Die Neubauten werden in großstädtischer Architektursprache und deutlichem Kontrast zum historischen Kontext gestaltet. Die stadträumlichen und objektbezogenen Neubaukubaturen ordnen sich der historischen Vierseitanlage nicht integrativ unter. Ob „das Wesen des Baudenkmals“ (Alois Riegl) erlebbar bleibt, muss die hierbei berechnete Frage der Landesdenkmalpflege sein.

Die neue Dominante an der Straßeneinmündung verändert die bestehende Hierarchisierung von Wohnhaus zu Wirtschaftsgebäuden, die Flachdachbaukörper verfremden den historischen Restausagewert von Massivbauten mit Lochfassaden unter Satteldach. Die Positionierung der Neubauten im Hofinneren verringert den Hofcharakter und „öffnet“ die südliche Flanke der Vierseitanlage. Es wird angeregt, das südliche Gebäude zu drehen und sich insgesamt dem Kontext des Geschichtsortes mehr anzunähern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Cordula Reulecke  
(Referatsleiterin)

Betreff:

**Kurzfassung des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

01.12.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

09.12.2015

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Braunschweig liegt im Entwurf vor. In der anliegenden Kurzfassung wird das Ergebnis zusammengefasst.

In der Quintessenz ist festzustellen, dass bauliche und nicht-bauliche Maßnahmen ergriffen werden können, um die Folgen von Hochwässern zu minimieren. Die baulichen Maßnahmen sind nach ihrem Nutzen-Kosten-Verhältnis bewertet und in eine Reihenfolge gebracht worden. Eine Verpflichtung, sämtliche Maßnahmen durchzuführen, besteht nicht.

Die Verwaltung setzt bereits erste Maßnahmen des nicht-baulichen Hochwasserschutzes um, indem den Bürgerinnen und Bürgern und den Versorgungsunternehmen Informationen über Hochwasserrisiken ebenso wie ein einfacher 10-Punkte-Hochwassercheck zur Verfügung gestellt werden und über Versicherungsmöglichkeiten informiert wird. Umfangreiche Informationen können unter [http://www.braunschweig.de/leben/umwelt\\_naturschutz/wasser/hochwasserschutz/index.html](http://www.braunschweig.de/leben/umwelt_naturschutz/wasser/hochwasserschutz/index.html) abgerufen werden.

Auch die konzipierten baulichen Maßnahmen werden bereits im Rahmen des vorhandenen Budgets begonnen: So wird im Bereich „Am Soolanger“ und im Bereich zwischen dem Lesingplatz und der Straße Am Wassertor der Hochwasserschutz vorangebracht.

Angesichts der unklaren Haushaltssituation wird die Verwaltung eine Beschlussvorlage erst im nächsten Jahr gemeinsam mit dem fertiggestellten Konzept vorlegen.

Leuer

**Anlage/n:**

Kurzfassung des Hochwasserschutzkonzeptes

# **Zusammenfassung des Hochwasserschutzkonzepts für das Stadtgebiet Braunschweig**

## **- Vorabzug -**

### **I – Grundlagen**

#### **I.1. Einführung**

Im Mai 2013 gab es nach den Ereignissen von Juli 2002 und Januar 2003 nach über 10 Jahren wieder ein größeres Hochwasser in Braunschweig. Die Ende Mai an Schunter, Wabe und Mittelriede gemessenen höchsten Pegelstände lagen noch ca. 20 cm unter denen von 2002 und nur der Umstand, dass der vorhergesagte weitere Regen dann doch nicht fiel, bewahrte die Stadt und die Bevölkerung vor Schlimmerem.

Die Tatsache, dass Hochwasserereignisse unregelmäßig auftreten, macht deutlich, dass allein die statistische Eintrittswahrscheinlichkeit keine Prognose darüber zulässt, wann das nächste schadensbringende Hochwasser tatsächlich zu erwarten ist.

Neben der Gefährdung, die durch Ausuferungen von Flüssen und Bächen oder durch ansteigendes Grundwasser hervorgerufen wird, können zudem fernab der Gewässer Schäden infolge kleinräumiger Starkregenereignisse entstehen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Braunschweig dafür entschieden, ein Hochwasserschutzkonzept für das Stadtgebiet zu erstellen. Ziel ist die Minderung der Hochwasserschäden bei Hochwasserereignissen, die statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind. Für die Erreichung dieses Ziels ist die Mitwirkung von Anwohnern, Trägern öffentlicher Belange und weiteren Interessensvertretern erforderlich. Dieser Partizipationsprozess steht noch bevor.

Für ein derartiges Projekt gibt es keine rechtliche Verpflichtung und keine bindenden Vorgaben. In Zusammenarbeit mit der Fugro Consult GmbH als externem Gutachter und mit Unterstützung des Wasserverbands Mittlere Oker und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH ist ein Konzept entwickelt worden, dass ausgehend von einer Grundlagenenerhebung und einer Bestandsanalyse Perspektiven für das zukünftige Handeln aufzeigt, bewertet und priorisiert. Eine Verpflichtung, sämtliche Maßnahmen durchzuführen, besteht nicht.

Das Konzept als kommunale Initiative konkretisiert den EU-weiten Prozess zur Bewertung und zum Management von Hochwasserrisiken und berücksichtigt die Anforderungen des Wasserrechts wie auch des Baugesetzbuches. Es entbindet jedoch nicht den Einzelnen von der Pflicht, im Rahmen des ihm Mögli-



chen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (vgl. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

## 1.2. Vorgehensweise

Die Erstellung des Konzepts ist in mehreren Stufen erfolgt. Am Beginn stand eine umfangreiche Recherche, Zusammenstellung und Aufbereitung aller vorhandenen Informationen mit Hochwasserbezug. Darauf aufbauend erfolgte eine Bestandsanalyse hinsichtlich des Daten- und Informationsstandes und hinsichtlich der Gefährdungslage in Bezug auf Hochwasser.

Im Vorgriff auf die Erarbeitung von baulichen Maßnahmen wurde ein Bewertungsrahmen entwickelt, um eine objektive und transparente Priorisierung der Maßnahmen zu ermöglichen.

In der anschließenden zweiten Stufe wurden bestehende Kenntnislücken durch eigene Erhebungen bzw. Berechnungen geschlossen. In der letzten Stufe des Konzepts schließlich wurden aus der Gefährdungslage bauliche Maßnahmen entwickelt, konkretisiert und abschließend anhand des Bewertungsrahmens priorisiert. Parallel dazu wurden Maßnahmen und Informationsangebote zur Verbesserung der nicht-baulichen Hochwasservorsorge entwickelt.

## II – Bestandsaufnahme und -analyse

### II.1. Bestandsaufnahme

Die zu Projektbeginn durchgeführte Bestandsaufnahme umfasste folgende Hauptgruppen:

1. Allgemeine und gewässerübergreifende Informationen
2. Informationen zu den Hauptgewässern Oker, Schunter und Wabe/Mittelriede
3. Informationen zu Kleingewässern, Kanalisation, Starkregen und Sturzfluten
4. Informationen zum Grundwasser

Die erste Gruppe umfasste i.W. die Geobasis- und Vermessungsdaten, hydrologische Grundlageninformationen, Aufzeichnungen zu vergangenen Hochwasserereignissen, die Unterlagen zum Hochwassermeldedienst, das Protokoll eines im Jahr 2011 durchgeführten externen Hochwasservorsorgeaudits, Informationsangebote für Bürger und Informationen zur Gewässerunterhaltung.

Die zweite Gruppe beinhaltete alle vorhandenen Informationen zu den Hauptgewässern im Stadtgebiet; wesentliche Datenbestände stammen hier vom *Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz*. Diese umfassen hauptsächlich die Modelle und Berechnungsergebnisse zur Ermittlung der Überschwemmungsgebiete und zu den EU-weit aufzustellenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Hier werden häufige, mittlere und seltene Hochwasserereignisse mit statistischen Eintrittswahrscheinlichkeiten von einmal in 20 Jahren (HQ20), einmal in 100 Jahren (HQ100) und einmal in ca. 200 Jahren (HQextrem) betrachtet. Darüber hinaus wurden alle bekannten Unterlagen zu Studien und Planungsvorhaben und zu bereits umgesetzten Maßnahmen des Hochwasserschutzes und der Gewässerentwicklung zusammengestellt.

In der dritten Gruppe wurden die Informationen zum Kanalnetz (Rückstau bei Flusshochwasser sowie Überlastung bei Starkregen), bereits existierende Untersuchungen zum Sturzflutenrisiko und wiederum alle bekannten Unterlagen zu Planungsvorhaben erfasst.

Zum Grundwasser besteht in Braunschweig u.a. eine Vielzahl dokumentierter Bohrungen und Messstellen.

## II.2. Bestandsanalyse zum Daten- und Informationsstand

Die recherchierten Daten lagen in sehr heterogener Form vor. Um einen übersichtlichen Datenbestand für den Fachanwender zu erhalten, wurden alle relevanten Informationen in einem Geografischen Informationssystem verortet.

Bestehende Kenntnis- und Informationslücken wurden geschlossen. Hierzu wurden hydraulische Berechnungen an Wabe und Mittelriede, eine hydrologische Sensitivitätsbetrachtung und ergänzende hydraulische Berechnungen für den Mündungsbereich von Schunter und Wabe/Mittelriede (Schuntersiedlung), einzelne Nachvermessungen und eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Grundhochwasser durchgeführt.

Da auch hinter Verwallungen oder Geländeerhebungen ein Gefahrenpotential (z.B. durch Rückstau im Kanalnetz) bestehen kann, wurden diese in den Landesdaten nicht enthaltenen Informationen ergänzt und als überschwemmungsgefährdet klassifiziert. Hiermit soll auch in diesen Bereichen das Risikobewusstsein der Bevölkerung geschärft werden, um eigenverantwortlich geeignete Vorsorgemaßnahmen (z.B. Nutzungsanpassungen, Versicherungen etc.) ergreifen zu können.

## II.3. Bestandsanalyse zur Gefährdungslage (Flusshochwasser)

Die Bestandsanalyse zur Hochwassergefährdung erfolgte ausgehend von den zusammengestellten Informationen zur Ausbreitung, zu Wassertiefen und Strömungsgeschwindigkeiten bei Hochwasser an Hauptgewässern (Oker, Schunter, Wabe/Mittelriede). Dabei wurden neben den Berechnungsergebnissen auch die Aufzeichnungen zu vergangenen Hochwasserereignissen (1946, 1994, 1998, 2002 und 2003) hinzugezogen. Hier zeigt sich, dass jedes Hochwasser seine eigene Charakteristik hat - geprägt u.a. von Dauer und Intensität der Niederschläge, Aufnahmefähigkeit der Böden und Ausbildung der Vegetation als auch vom zeitlichen Aufeinandertreffen der Hochwasserscheitel in den Mündungsbereichen.

In Auswertung der berechneten Wassertiefen und Strömungsgeschwindigkeiten wurden objektscharf Gefährdungsintensitäten ermittelt und klassifiziert. Zur Visualisierung wurden auf Grundlage der städtischen Raumbezugsebene II Hochwassergefahrenkarten im Maßstab 1:5.000 erstellt. Demnach sind bei HQ100 ca. 70 ha von Hochwasser gefährdet.

Die Daten wurden zunächst im Hinblick auf hydraulische Engstellen (Aufstau z.B. an Brücken) analysiert. Im Ergebnis kann durch eine Aufweitung von Engstellen das Hochwasser nicht wesentlich beeinflusst werden. Im zweiten Schritt wurden daher Schwachstellen in der Topografie (Zutritt von Hochwasser zu bebauten Gebieten) sowie kritischer Rückstaueffekte von Flusshochwasser in das Kanalnetz betrachtet (Schwachstellenanalyse).

Im nächsten Schritt wurden die Informationen zur Ausbreitung von Hochwasser in Bezug zu den bestehenden Nutzungen gesetzt, um das Hochwasserrisiko als Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Ereignisschwere bzw. Schadensausmaß bestimmen zu können. Den standardisierten Nutzungsstrukturen wurden grobmaßstäbliche spezifische Vermögenwerte und wassertiefenabhängige Schadensfunktionen zugeordnet. Im Ergebnis konnten somit ereignisabhängige Schadenspotentiale für die potentiell von Hochwasser betroffenen Siedlungs- und Gewerbegebiete ermittelt werden (Risikoanalyse). Zur Visualisierung wurden auf Grundlage der städtischen Raumbezugsebene II Hochwasserrisikokarten im Maßstab 1:5.000 erstellt und mit weiterführenden Informationen ergänzt.

Mit der Schwachstellenanalyse und der Risikoanalyse wurden die Standorte ermittelt, für die eine bauliche Hochwasserschutzmaßnahme vorrangig sinnvoll wäre.

#### **II.4. Bestandsanalyse zur Gefährdungslage (Starkregen / Sturzfluten)**

Bei Starkregen und Sturzfluten sind die Kanalisation und kleine Gräben überlastet und das Wasser schießt dem Gelände - häufig auch den Straßen - folgend bergab. Ausgehend vom Gelände- und Straßenerelief wurde überschlägig abgeschätzt, welche Abflusswege bei Sturzfluten entstehen können. Die Fließwegkarte ist dem Konzept als Anhang beigelegt.

Konkrete bauliche Maßnahmen folgen aus dieser Analyse nicht. An dieser Stelle treten Maßnahmen der Eigenvorsorge in den Vordergrund. Diese Karte ergänzt nur die konkrete Analyse des jeweiligen Objekts vor Ort. Letztlich sollte jeder Grundstückseigentümer prüfen:

Ist das eigene Grundstück oder Gebäude durch Oberflächenabfluss von der Straße, von Nachbargrundstücken oder angrenzenden Landwirtschaftsflächen gefährdet und sind Kellerlichtschächte hoch genug und gegen von oben eindringendes Wasser geschützt?

Unterstützendes Informationsmaterial für die Bürger wird auf der Internetseite der Stadt zur Verfügung gestellt.

#### **II.5. Bestandsanalyse zur Gefährdungslage (Grundwasser)**

Die vorhandenen Analysen zur Hochwassergefährdung blenden weitgehend aus, dass auch an Gebäuden außerhalb der oberflächigen Überflutungsgrenzen größere Schäden entstehen können, wenn durch Flusshochwasser hohe Grundwasserstände hervorgerufen werden und diese zu Vernässungen von Kellern führen. Als vereinfachte Gefährdungsabschätzung wurde der Wasserstand des Flusshochwassers horizontal in den angrenzenden Untergrund projiziert. Durch den Verschnitt mit dem anstehenden Gelände-



de wurde die Grenze des Gebiets identifiziert, innerhalb dessen der projizierte Wasserspiegel weniger als 2,0 m unterhalb der Erdoberfläche liegt. Dieses Gebiet markiert den Bereich, in dem von Flusshochwasser hervorgerufene hohe Grundwasserstände und damit mögliche Vernässungsschäden an Kellern wahrscheinlich sind. Naturgemäß reicht die Ausdehnung dieser Flächen deutlich weiter als die der oberflächigen Überflutungsgebiete.

Der konkrete Grundwasserstand hängt neben den Hochwasserpegeln von vielen weiteren Faktoren wie der Beschaffenheit des Untergrundes, der Vorsättigung des Bodens und der Dauer des Hochwasserereignisses ab. Darüber hinaus können Vernässungsschäden auch fernab der Gewässer auftreten, sind dann aber i.d.R. nicht Folge eines Flusshochwassers.

Zentrale bauliche Maßnahmen sind wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass der Fokus wiederum auf der Eigenvorsorge, z.B. durch angepasstes Nutzungsverhalten liegen muss.

## II.6. Entwicklung der nicht-baulichen Hochwasservorsorge

In Auswertung der Bestandsanalyse wird deutlich, dass mehrere Gefährdungslagen bestehen, für die mit zentralen baulichen Maßnahmen keine Abhilfe geschaffen werden kann. An dieser Stelle ist jeder Einzelne gefragt, mit geeigneten Vorsorgemaßnahmen einem Schadensfall vorzubeugen. Die Stadt Braunschweig nimmt hier neben hoheitlichen Aufgaben wie z.B. der Hochwasservorsorge in der Bauleitplanung und der operativen Gefahrenabwehr auch die Aufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge aktiv an, indem entsprechende Informationsangebote für die Bürger zur Bewusstseinsbildung und zu Handlungsoptionen entwickelt und vorgehalten werden.

Als Grundlage für die Bestandsanalyse der nicht-baulichen Vorsorge in kommunaler Verantwortung dienten vor allem die Ergebnisse des Hochwasservorsorgeaudits durch die *Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.*, dem sich die Stadt bereits im Jahr 2011 unterzogen hatte. Hier wurden bereits Initiativen eingeleitet, die zum heutigen Zeitpunkt in Teilen bereits umgesetzt wurden.

Diesen Prozess stetig am Laufen zu halten, ist insbesondere in Zeiten, wo das Hochwasserrisikobewusstsein mit verblassender Erinnerung an das letzte schadhafte Hochwasserereignis langsam zurückgeht, eine große Herausforderung, der sich der Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz angenommen hat. Wesentliche Informationen zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit und zur Stärkung der Eigenvorsorge sind im Konzept benannt.

Weiteres Verbesserungspotential zur nicht-baulichen Hochwasservorsorge (z.B. Fortschreibung der Unterlagen des Hochwassermeldedienstes) wurde im Rahmen des Konzepts aufgezeigt und als Aufgabenliste zusammengestellt.

## III – Entwicklung von baulichen Maßnahmen

### III.1. Standorte

In Auswertung der Schwachstellen- und Risikoanalyse in Bezug auf Flusshochwasser wurden 12 Standorte herausgearbeitet, bei denen eine besondere Relevanz für bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen identifiziert wurde:

- Standort 01 – Leiferde Süd
- Standort 02 – Leiferde Nord
- Standort 03 – Stöckheim
- Standort 04 – Bürgerpark
- Standort 05 – Innenstadt
- Standort 06 – Ölper
- Standort 07 – Rautheim
- Standort 08 – Riddagshausen
- Standort 09 – Gliesmarode – Am Soolanger
- Standort 10 – Gliesmarode – Kurzekampstraße
- Standort 11 – Wabenkampsiedlung
- Standort 12 – Schuntersiedlung

In Abhängigkeit der Lage in Relation zum restlichen Stadtgebiet wurden zunächst Gebietstypen und Grundprinzipien der Maßnahmenwahl festgelegt, um zu vermeiden, dass die Maßnahmen nachteilige Folgen für Ober- oder Unterlieger hervorrufen.

Mit einer Ausnahme wurden Maßnahmen des linienhaften Hochwasserschutzes (z.B. Verwallungen oder Mauern) als Mittel der Wahl identifiziert. Hier wurde als Bemessungslastfall ein Hochwasser mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren (HQ100) definiert. Durch die entsprechenden Sicherheiten (Freibord) ist in der Realität mit einer Schutzwirkung auch bei größeren Hochwasserereignissen zu rechnen.

Die Ausnahme bildet der Standort 07-Rautheim: hier wurde untersucht, inwiefern eine technische Hochwasserrückhaltung (Hochwasserrückhaltebecken / HRB) entlastend auf den gesamten weiteren Verlauf von Wabe und Mittelriede wirkt. Eine wirksame Hochwasserrückhaltung an Oker ist, auch aus den Erkenntnissen der flussaufwärts liegenden Nachbarn, in der heutigen Kulturlandschaft nicht möglich. Auch an der Schunter ist eine wirksame Hochwasserrückhaltung innerhalb der Stadtgrenzen nicht realisierbar und angesichts der Größe des Einzugsgebiets durch zentrale Maßnahmen auch außerhalb des Stadtgebiets fraglich.

### III.2. Auswirkungen

Für alle Standorte wurden hydraulische Berechnungen durchgeführt, um die Wirksamkeit der Maßnahmen und die Auswirkungen auf den Hochwasserablauf bestimmen zu können. Die Schadenspotentiale in den potentiell geschützten Gebieten wurden ermittelt und als potentiell verhinderte Schäden unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeiten auf der Nutzenseite verbucht. Insgesamt sind an den Standorten Schadenspotentiale von ca. 5,5 Mio. € bei einem HQ100 vorhanden. Negative Effekte auf Ober- und Unterlieger sind bei den Linienschutzmaßnahmen nicht festzustellen.

Bei der Analyse eines HRB bei Rautheim wurde der Nutzen aus den niedrigeren Wassertiefen und der geringeren Hochwasserausdehnung entlang der Gewässer Wabe und Mittelriede bis zur Mündung in die Schunter ermittelt. Negative Auswirkungen würden sich hier in Form eines gezielten Aufstaus des Wassers in der Feldmark an der Grenze zum Landkreis Wolfenbüttel ergeben. Eine konkrete Planung kann deshalb nur dann Aussicht auf Erfolg haben, wenn die Interessen von Flächeneigentümern und Bewirtschaftern, Verbänden, städtischen Anliegern und Nachbarn im Landkreis Wolfenbüttel angemessen berücksichtigt werden und entsprechende Vereinbarungen (z.B. Entschädigungsregelungen) erzielt werden können. Dazu wären umfangreiche planungsvorbereitende Gespräche und Abstimmungen (Konzept zur Entwicklung des Landschaftsraumes) erforderlich.

### III.3. Konkretisierung und Bewertung der Maßnahmen

Für alle Standorte wurden geeignete bauliche Maßnahmen und Ausführungsvorschläge erarbeitet und mit überschlägig ermittelten Kosten (Bau- und Planungskosten) untersetzt. Die jeweiligen standortbezogenen Randbedingungen (z.B. Schutz der Einleitstellen der Kanalisation vor Rückstau) wurden dabei berücksichtigt.

Die Maßnahmen wurden auf dem Planungsniveau einer Studie zwischen den beteiligten Fachbereichen vorabgestimmt, so dass jeweils eine Vorzugsvariante erarbeitet werden konnte. Potentielle Nutzen und Kosten wurden finanzmathematisch in Barwerte umgerechnet und als Nutzen-Kosten-Verhältnis gegenübergestellt. Für jede Maßnahme wurde zudem eine erweiterte Maßnahmenbewertung durchgeführt, die die Maßnahme im Hinblick auf die Schutzgüter Menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturgüter und Wirtschaftliche Tätigkeit gemäß der EG-Richtlinie bewertet und diese Bewertung plakativ darstellt. In einem Steckbrief werden alle relevanten Informationen zur jeweiligen Maßnahme zusammengefasst, darunter auch zu erwartende Umsetzungsschwierigkeiten.

### III.4. Priorisierung der Maßnahmen

Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgte entsprechend des Bewertungsrahmens ausschließlich anhand des Nutzen-Kosten-Verhältnisses. Demnach lässt sich für die Hälfte der Maßnahmen ein positives Nutzen-Kosten-Verhältnis ableiten. In der Prioritätenliste werden darüber hinaus weitere u.U. entscheidungsrelevante Informationen geliefert, wie etwa zu erwartende Umsetzungsschwierigkeiten oder die Absolutkosten.



**Tabelle 1: Prioritätenliste**

| Rang  | N-K-V | Standort                        | Kostenbarwert<br>(in T€) | setzt sich zusammen aus:   |                            | Umsetzungs-<br>schwierigkeiten |
|---|-------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|   |       |                                 |                          | Bau- / Planungskos-<br>ten | Barwert der lfd.<br>Kosten |                                |
| 1   | 2.51  | Am Soolanger                    | 41                       | 40                         | 1                          |                                |
| 2   | 1.80  | Gliesmarode                     | 388                      | 377                        | 11                         | ⚠                              |
| 3   | 1.41  | Innenstadt                      | 423                      | 411                        | 12                         |                                |
| 4   | 1.32  | Hochwasserrückhaltebecken Wabe* | 2445                     | 1876                       | 569                        | ⚠                              |
| 5   | 1.26  | Stöckheim                       | 659                      | 640                        | 19                         |                                |
| 6   | 1.08  | Schundersiedlung                | 384                      | 373                        | 11                         | ⚠                              |
| 7   | 0.85  | Bürgerpark                      | 164                      | 159                        | 5                          |                                |
| 8   | 0.54  | Wabenkampsiedlung               | 190                      | 185                        | 6                          | ⚠                              |
| 9   | 0.54  | Riddagshausen                   | 408                      | 396                        | 12                         | ⚠                              |
| 10  | 0.45  | Leiferde Süd                    | 809                      | 785                        | 24                         | ⚠                              |
| 11  | 0.32  | Ölper                           | 275                      | 267                        | 8                          | ⚠                              |
| 12  | 0.09  | Leiferde Nord - Var. A          | 317                      | 308                        | 9                          |                                |
| 13  | 0.08  | Leiferde Nord - Var. B          | 450                      | 437                        | 13                         |                                |
| Erläuterung: * = Rückhaltemaßnahme, ⚠ = besondere Aufmerksamkeit bei der Realisierung notwendig |       |                                 |                          |                            |                            |                                |

## IV – Ausblick

### IV.1. Aktuelle Aktivitäten

Die Maßnahme „Am Soolanger“ wird aufgrund des ersten Ranges in der Prioritätenliste und den geringsten Absolutkosten bereits weiter geplant. Der Planungsauftrag umfasst bereits alle Leistungsphasen der HOAI sowie die örtliche Bauüberwachung. Eine Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer liegt vor. Mit einer Umsetzung der Maßnahme ist zu Beginn des Jahres 2016 zu rechnen.

Auch die Planungen für die Maßnahme „Innenstadt“ sind begonnen worden. Hier ist eine Unterteilung in drei Abschnitte vorgenommen worden, um auf parallele Planungsvorhaben reagieren zu können. Zunächst soll der östliche Abschnitt vom Lessingplatz bis „Am Wassertor“ realisiert werden.

### IV.2. Weiteres Vorgehen

An den weiteren Standorten, speziell jenen mit zu erwartenden Umsetzungsschwierigkeiten, ist zunächst ein Partizipationsprozess in Gang zu setzen, in dem das Konzept in den Stadtbezirken vorgestellt wird und die Maßnahmen im Dialog mit den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange und weiteren Interessensvertretern konkretisiert wird. Der zeitliche Horizont der Umsetzung der Maßnahmen ist anschließend u.a. abhängig von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.

Braunschweig, den 16.11.15

**Fugro Consult GmbH**

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christian Siemon

---

Fugro Consult GmbH  
Volkmaroder Straße 8c  
38104 Braunschweig  
Tel.: 0531 - 21 36 09 0  
Fax: 0531 - 21 36 09 29  
E-Mail: braunschweig@fugro.de  
Internet: www.fugro.de

Betreff:

**Sitzungstermine des Planungs- und Umweltausschusses im Jahr 2016**

Organisationseinheit:  
Dezernat III  
0600 Baureferat

Datum:  
01.12.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin  
09.12.2015

Status  
Ö

**Sachverhalt:**

Im Einvernehmen mit dem Ausschuss-Vorsitzenden sind folgende Sitzungstermine für das Jahr 2016 festgelegt worden:

**Weihnachtsferien bis 06. Januar 2016**

| Wochentag | Datum            | Uhrzeit   |
|-----------|------------------|-----------|
| Mittwoch  | 20. Januar 2016  | 15:00 Uhr |
| Mittwoch  | 10. Februar 2016 | 15:00 Uhr |
| Mittwoch  | 02. März 2016    | 15:00 Uhr |

**Osterferien vom 18. März 2016 bis 02. April 2016**

|          |                |           |
|----------|----------------|-----------|
| Mittwoch | 20. April 2016 | 15:00 Uhr |
| Mittwoch | 18. Mai 2016   | 15:00 Uhr |
| Mittwoch | 08. Juni 2016  | 15:00 Uhr |

**Sommerferien vom 23. Juni 2016 bis 03. August 2016**

|          |                 |           |
|----------|-----------------|-----------|
| Mittwoch | 31. August 2016 | 15:00 Uhr |
|----------|-----------------|-----------|

**Herbstferien vom 04. Oktober 2016 bis 14. Oktober 2016**

|          |                   |           |
|----------|-------------------|-----------|
| Mittwoch | 19. Oktober 2016  | 15:00 Uhr |
| Mittwoch | 23. November 2016 | 15:00 Uhr |

**Weihnachtsferien ab 21. Dezember 2016**

Leuer

Anlage/n:



*Betreff:***Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250****Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Bosselgraben, den Gaußberg und den Wendenmühlengraben im Norden, den Theaterwall, Am Magnitor, Ritterstraße, Klint, John-F.-Kennedy-Platz im Osten, den Lessingplatz, Bruchtorwall und Kalenwall im Süden und durch den Neustadtmühlengraben im Westen****Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

13.11.2015

| <i>Beratungsfolge</i>   | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|---|-----------------------|---------------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Vorberatung)             | 01.12.2015            | Ö             |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung) | 02.12.2015            | Ö             |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)                             | 09.12.2015            | Ö             |
| Verwaltungsausschuss (Entscheidung)                                     | 15.12.2015            | N             |

**Beschluss:**

1. "Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250 beschlossen.
  - Im Geltungsbereich A werden folgende im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten rechtskräftigen Bebauungspläne hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert:  
  
IN 20, IN 21, IN 23, IN 24, IN 25, IN 28, IN 29, IN 30, IN 35, IN 36, IN 37, IN 38, IN 42, IN 46, IN 48, IN 49, IN 50, IN 52, IN 54, IN 55, IN 56, IN 68, IN 69, IN 77, IN 78, IN 79, IN 84, IN 85, IN 87, IN 88, IN 90, IN 91, IN 94, IN 95, IN 97, IN 98, IN 104, IN 106, IN 108, IN 112, IN 114, IN 118, IN 123, IN 125, IN 130, IN 131, IN 135, IN 138, IN 142, IN 143, IN 144, IN 145, IN 148, IN 149, IN 153, IN 154, IN 158, IN 161, IN 164, IN 168, IN 174, IN 179, IN 181, IN 183, IN 185, IN 191, IN 192, IN 193, IN 194, IN 195, IN 210, IN 211, IN 212, IN 226 und IN 230
  - Im Geltungsbereich B wird gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
2. Für das in der Anlage 3 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 244, beschlossen.“

**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 Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) 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.

## Planungsziel und Planungsanlass

Ziel des Bebauungsplanes IN 250 ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und spielhallenähnlichen Wettbüros im Sinne des vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr. 15507/12) beschlossenen Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu regeln. Im Rahmen der Bearbeitung ist zu prüfen, inwieweit andere Unterarten von Vergnügungsstätten einer Steuerung bedürfen. Vergnügungsstätten können in den zentralen Innenstadtbereichen durch ihre Lage, ihre Anzahl oder Häufigkeit eine bestimmte "Lage" dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekt“). Gemäß des beschlossenen Konzeptes sollen Spielhallen und andere den „Trading-Down-Effekt“ auslösende Nutzungen nur noch in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt ausnahmsweise zulässig sein. Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten soll der Bebauungsplan dazu beitragen, die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Der planungsrechtliche Begriff der Vergnügungsstätte umfasst dabei nicht allein die genannten Spielhallen und spielhallenähnlichen Wettbüros. Grundsätzlich umfassen Vergnügungsstätten auch andere Nutzungen, die gezielt in der Innenstadt untergebracht werden sollen und dort auch erwünscht sind. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind z. B. in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans IN 250 kann es daher erforderlich werden, die jeweils zu steuernden Unterarten von Vergnügungsstätten zu identifizieren und durch geeignete Gattungsbegriffe zu definieren, um so zielgenaue Festsetzungen treffen zu können.

Der Verwaltungsausschuss hatte bereits am 11. Oktober 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichem Planungsziel beschlossen - den Bebauungsplan IN 244 (DS-Nr. 14167/11). Städtebauliches Ziel war ebenfalls die Steuerung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich innerhalb des Wallrings. Zu diesem Bebauungsplan hatte der Rat am 8. November 2011 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 16. November 2013 ausgelaufen ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes IN 244 war das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten noch in Bearbeitung. Zudem hatte der Gesetzgeber den Kommunen noch nicht die Möglichkeit gegeben, in Bereichen nach § 34 BauGB (Geltungsbereich B) durch einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder Unterarten von Vergnügungsstätten zu regeln. Erst 2013 wurde mit der Änderung des Baugesetzbuches der § 9 Abs. 2 b BauGB eingeführt, der dies nun ermöglicht.

Aus den genannten Gründen soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 aus dem Jahre 2011 aufgehoben und der neue Bebauungsplan IN 250, der das gleiche Planungsziel verfolgt, mit den zwischenzeitlich erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten aufgestellt werden. Die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses IN 244 erteilten Bescheide zur Zurückstellung von Spielhallen oder Wettbüros behalten ihre Gültigkeit, da der neue Bebauungsplan die gleichen Planungsziele verfolgt.

Der Geltungsbereich des IN 250 unterscheidet nun zwischen der Änderung der im Beschlusstext aufgeführten qualifizierten Bebauungspläne einerseits (Geltungsbereich A) und

der Regelung von Vergnügungsstätten in den Bereichen gemäß § 34 BauGB (Geltungsbereich B) andererseits. Der Geltungsbereich B umfasst dabei auch nicht qualifizierte Bebauungspläne, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Die differenzierte Steuerung über zwei unterschiedliche Geltungsbereiche ist gesetzlich vorgegeben. Eine Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2b BauGB auf den gesamten Geltungsbereich ist nicht zulässig.

Eine vollumfängliche Überplanung der gesamten Innenstadt durch einen qualifizierten Bebauungsplan wird nicht vorgenommen. Die gewünschte bzw. angestrebte Funktionsvielfalt in der Innenstadt, die z. T. bestehenden Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Bewertung der derzeitigen Situation sowie der Umstand, dass auch zukünftig flexibel auf Änderungswünsche reagiert werden soll, sprechen gegen die Aufstellung eines – dann abschließend regelnden – qualifizierten Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan IN 250 wird daher gezielt auf die vorgenannten Nutzungen eingegangen.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes umfasst nur diejenigen qualifizierten rechtskräftigen Bebauungspläne, deren festgesetzte Nutzungsart die Ansiedlung von Spielhallen grundsätzlich erlaubt. Für Bebauungspläne, die keine Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros erlauben, ist eine Änderung der Nutzungsart entbehrlich. Sie werden daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 250 aufgenommen.

Bis zur endgültigen Beschlussfassung über den Bebauungsplan IN 250 soll das Planungsziel wiederum durch eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch gesichert werden. Sie wird den beschließenden Gremien parallel in einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

#### Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250, sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2011 für den Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 244.

#### Leuer

##### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes, IN 250
- Anlage 3: Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes, IN 244

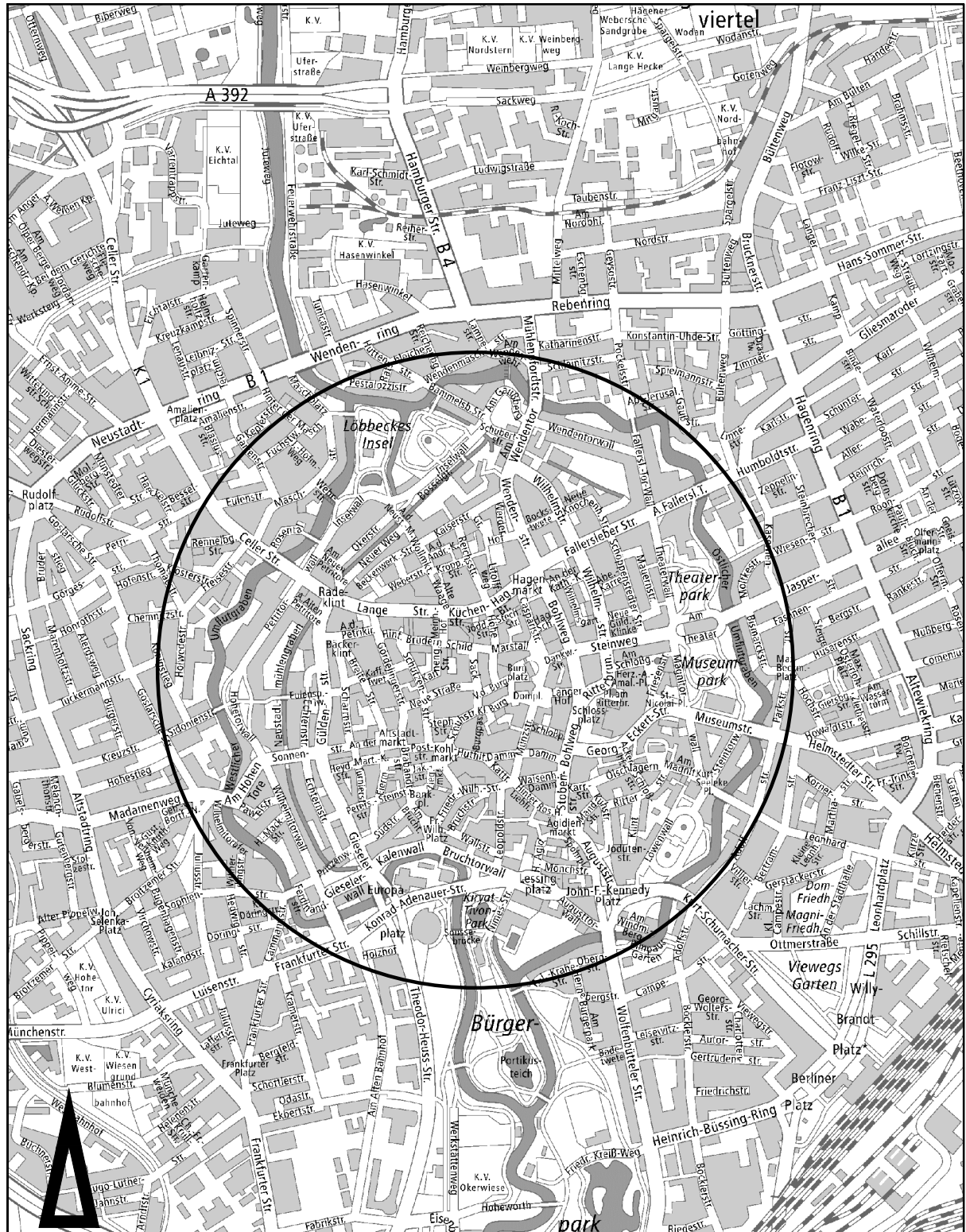


## Bebauungsplan

## Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

IN 250

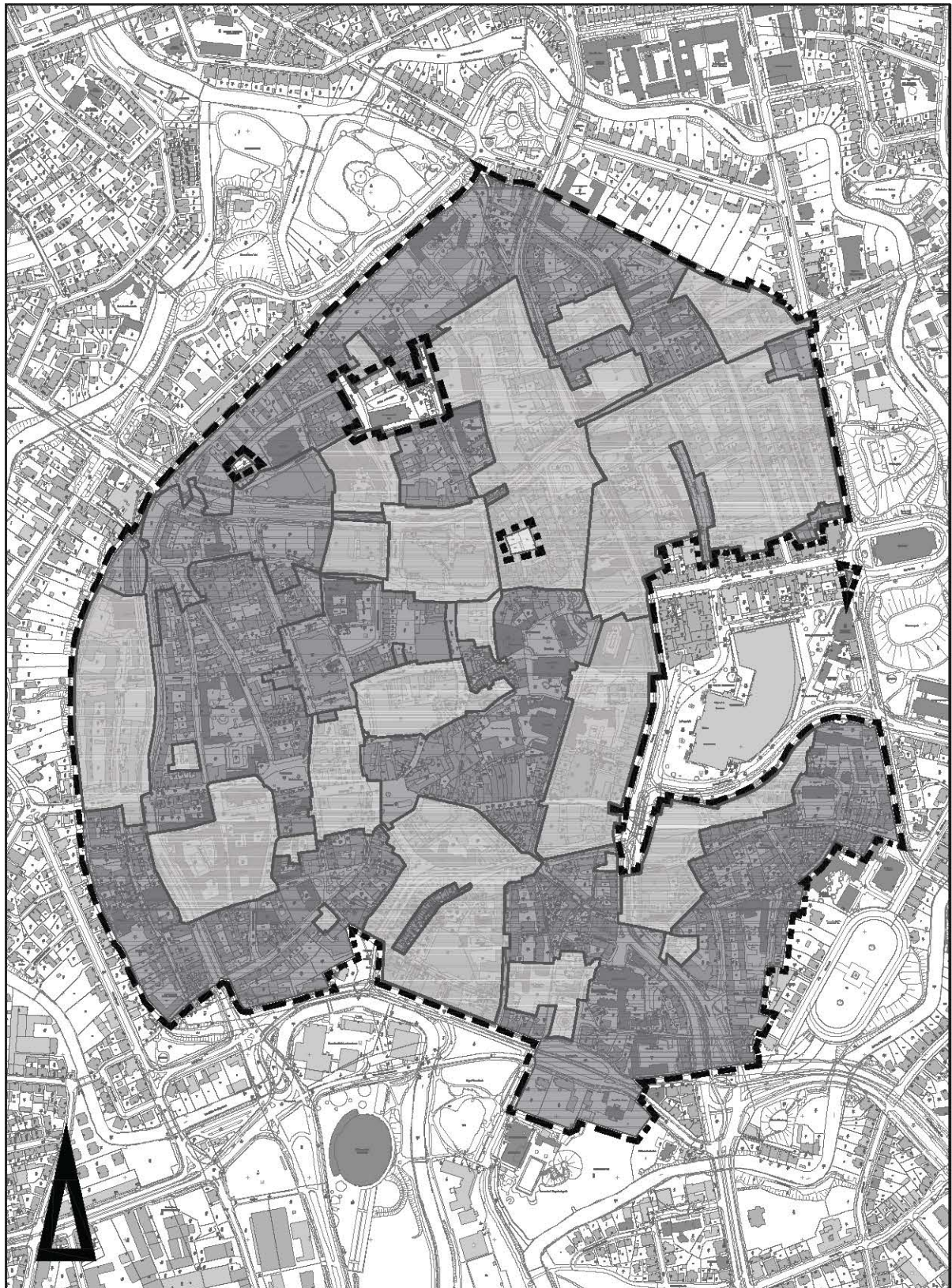
## Übersichtskarte





**Bebauungsplan**  
**Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt**  
**Geltungsbereich**

IN 250



Geltungsbereich A



Geltungsbereich B

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

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



<sup>2)</sup> Landesamt für Geodäsie und Landvermessung Niedersachsen, Ingenieurbüro Braunschweig-Wolfenbüttel

63 von 315 in Zusammenstellung



**IN 250**





*Betreff:*

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250, Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Bosselgraben, den Gaußberg und den Wendenmühlengraben im Norden, den Theaterwall, Magnitorwall, Am Magnitor, Ritterstraße, Klint, John-F.-Kennedy-Platz im Osten, den Lessingplatz, Bruchtorwall und Kalenwall im Süden und durch den Neustadtmühlengraben im Westen**

**Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

13.11.2015

| <i>Beratungsfolge</i>   | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|---|-----------------------|---------------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Vorberatung)             | 01.12.2015            | Ö             |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung) | 02.12.2015            | Ö             |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)                             | 09.12.2015            | Ö             |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung)                                      | 15.12.2015            | N             |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)                               | 21.12.2015            | Ö             |

**Beschluss:**

„Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in der Anlage 2 dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen.“

**Sachverhalt:**

## Beschlusskompetenz

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

## Begründung

Dem Verwaltungsausschuss wird zur Sitzung am 15.12.2015 eine separate Vorlage über die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes IN 250 vorgelegt (DS-Nr.: 15-00881). Ziel des Bebauungsplanes IN 250 ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und spielhallenähnlichen Wettbüros im Sinne des vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr.15507/12) beschlossenen Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu regeln. Die Planungsziele sollen mit einer Veränderungssperre abgesichert werden.

Der Verwaltungsausschuss hatte bereits am 11. Oktober 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichem Planungsziel beschlossen - den Bebauungsplan IN 244 (DS-Nr. 14167/11). Städtebauliches Ziel war ebenfalls die Steuerung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich innerhalb des Wallrings. Zu diesem Bebauungsplan hatte der Rat am 8. November 2011 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 16. November 2013 ausgelaufen ist.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 aus dem Jahre 2011 soll aufgehoben werden. Der neue Bebauungsplan IN 250, der das gleiche Planungsziel verfolgt, soll zeitgleich aufgestellt werden.

Bis zur endgültigen Beschlussfassung des Bebauungsplanes IN 250 soll das Planungsziel, die Ansiedlung von Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weiterer Unterarten von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu regeln, im Plangeltungsbereich durch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden.

Die Veränderungssperre ist auf Vorhaben beschränkt, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vergnügungsstätten zum Gegenstand haben. So wird vermieden, dass für jegliches bauliches Vorhaben die Erteilung einer Ausnahme erforderlich wird. Für von der Veränderungssperre erfasste Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

## Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250, als Satzung zu beschließen.

## Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Satzung einschließlich Geltungsbereich der Veränderungssperre

# Anlage zur Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan IN 250

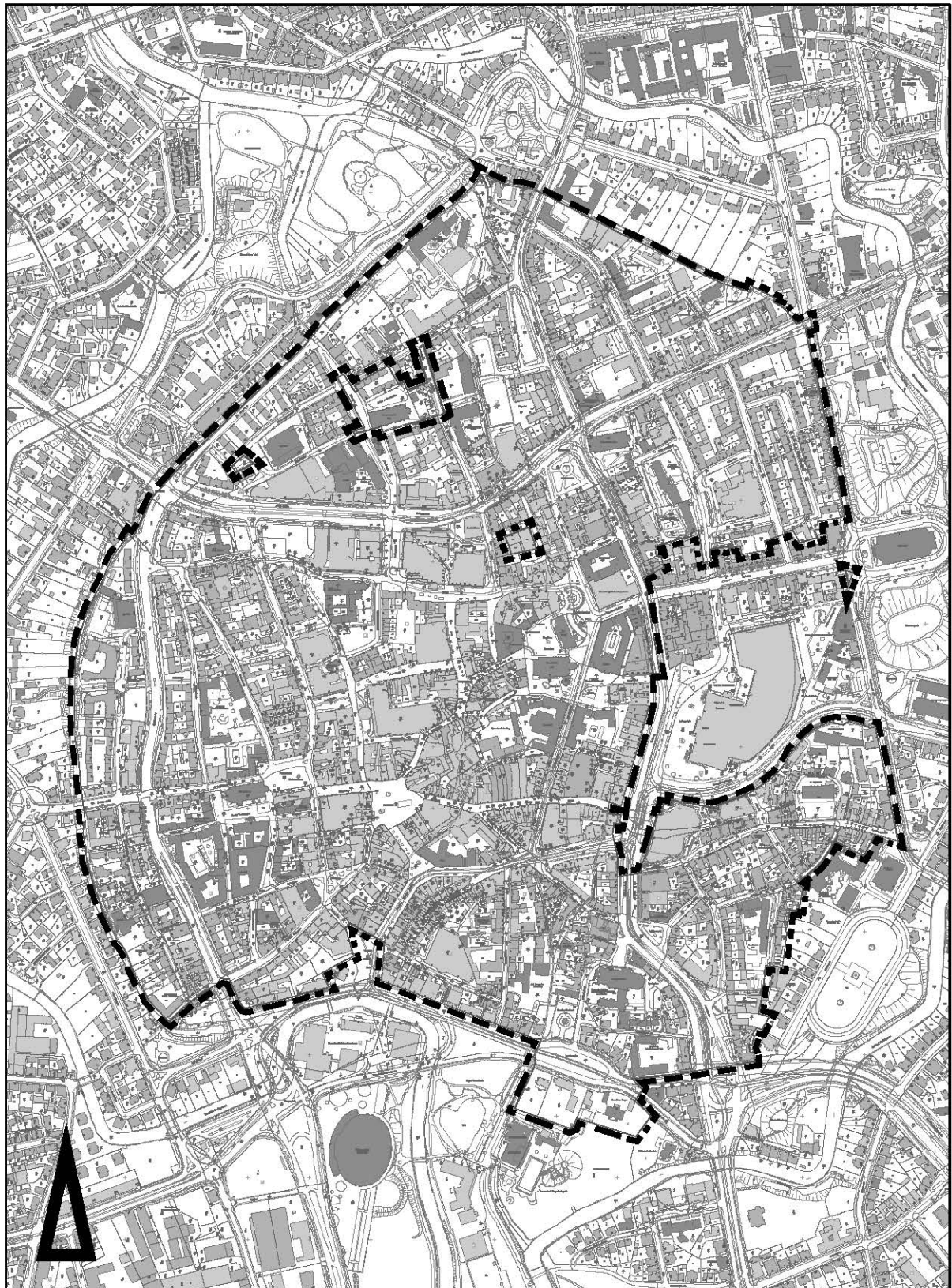
## Übersichtskarte





**Anlage zur Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre  
für den Bebauungsplan IN 250**

Geltungsbereich





**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom .....**  
**für den Bebauungsplan**  
**„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“** **IN 250**

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434), hat der Rat der Stadt Braunschweig am ..... diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**Stand Rechtsgrundlagen: 8. Oktober 2015**

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Boselgraben, den Gaußberg und den Wendenmühlengraben im Norden, den Theaterwall, Magnitorwall, Am Magnitor, Ritterstraße, Klint, John-F.-Kennedy-Platz im Osten, den Lessingplatz, Bruchtorwall und Kalenwall im Süden und durch den Neustadtmühlengraben im Westen betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen, soweit es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vergnügungsstätten handelt,
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I.V. Leuer  
Stadtbaurat

*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

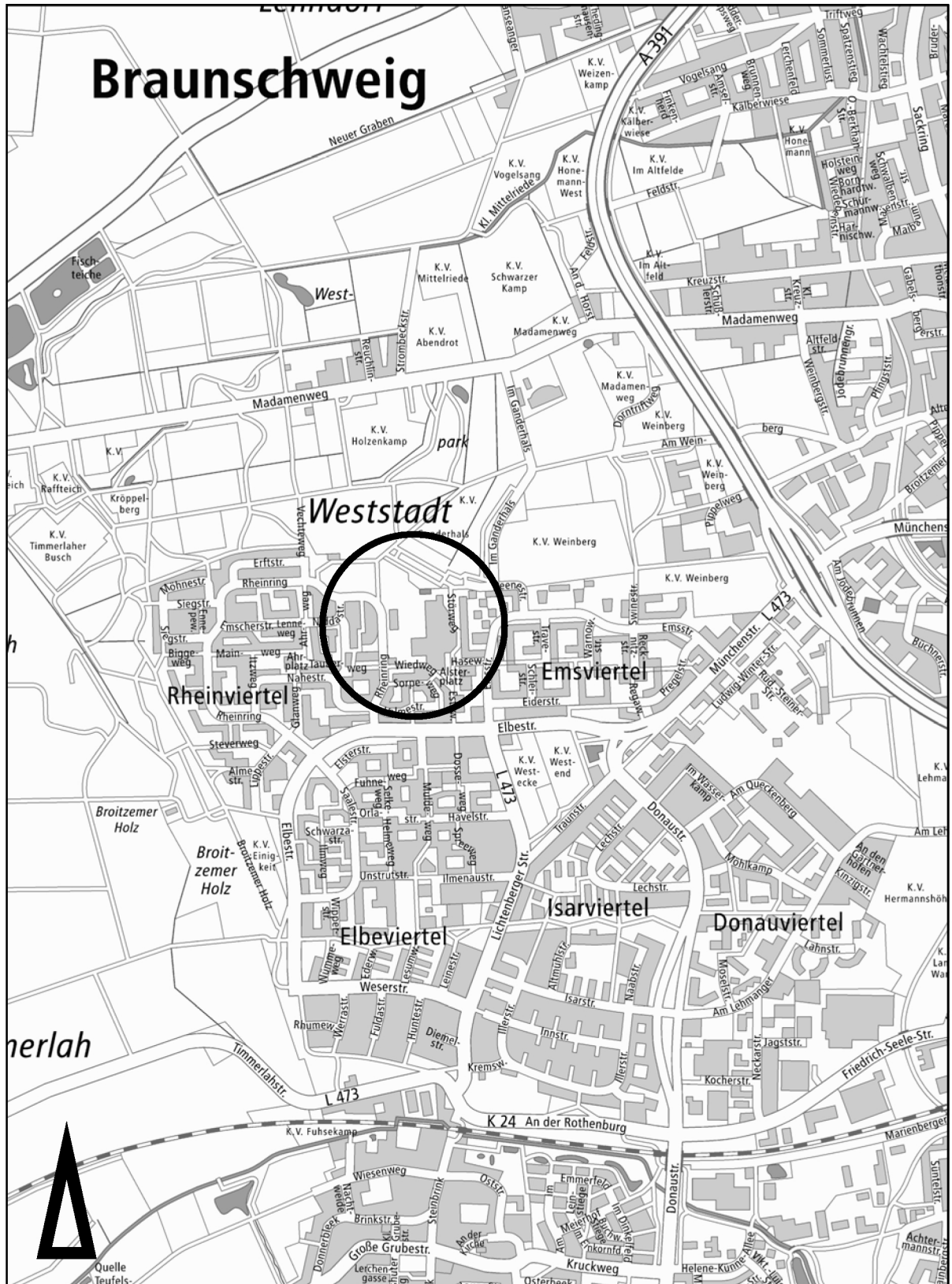
### **Anlage/n:**

- 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






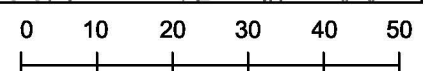


Maßstab 1:1 000

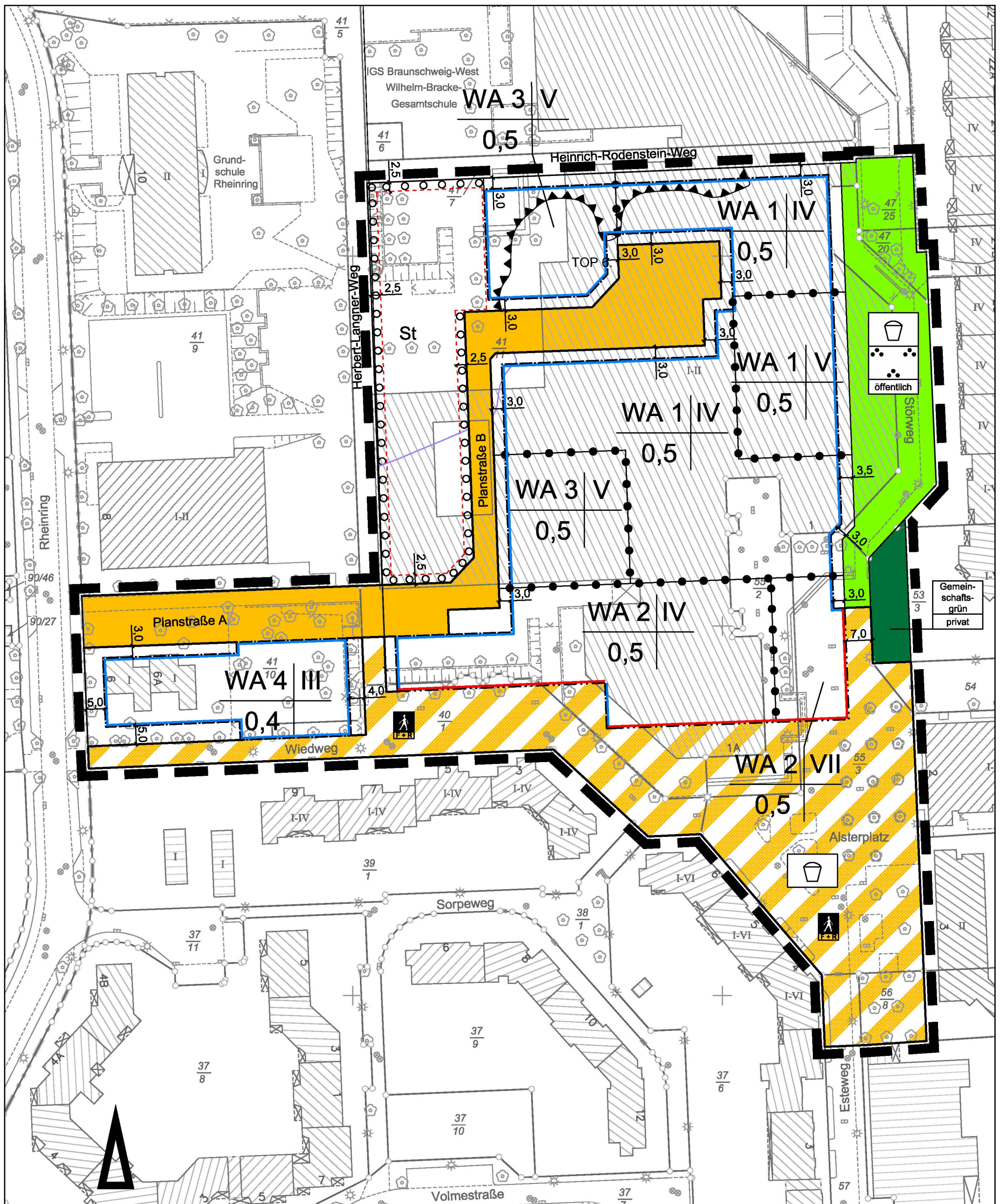
Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig 73 von 315 in Zusammenstellung








Maßstab 1:1 000

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

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

<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig 74 von 315 in Zusammenstellung



# 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

### Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

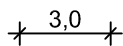
 Fläche für Stellplätze

 Grenze für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie  
 Baugrenze

### Hinweise

 Maßangaben

### Bestandsangaben

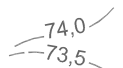
 Wohngebäude

 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Flurstücksgrenze




**II** vorh. Geschosszahl


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

 Höhenangaben über NN

 Böschung

### 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

# 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. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:</p> <p>Nr. 1: Wohngebäude,</p> <p>Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p>  |
| 2. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p>  |
| 3. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:</p> <p>Nr. 4: Gartenbaubetriebe,</p> <p>Nr. 5: Tankstellen.</p>   |
| 4. | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist im Erdgeschoss gemäß § 1 (7) BauNVO nur eine Kindertagesstätte zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

| II  | Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  |
|-----|--|
| 1.1 | <p>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.</p>  |
| 2.1 | <p>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.</p>   |
| 2.2 | <p>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.</p>   |
| 3.1 | <p>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.</p>  |
| 3.2 | <p>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.</p>  |
| 4.  | <p>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.</p> <p>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.</p> |



|  |   |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht heranzuziehen.</p> <p>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 straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.</p> <p>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.</p>   | <p>den dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>3. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wird den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet.</p> <p>4. Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten.</p> <p>5. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Die Begrünungsfestsetzungen gemäß TF A V 1 sind auf den Baugrundstücken umzusetzen.</p> <p>6. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.</p> <p>Abweichend hiervon sind für die festgesetzte Fläche für Stellplätze insgesamt bis zu fünf Ein- und Ausfahrten zur Planstraße B zulässig.</p>  |
| <p>III Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen</p>   | <p>V Grünordnung</p>  |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Baulinie an der Ostseite dieses Wohngebietes darf durch die genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.</p> <p>3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baulinien durch die Bebauung im Erdgeschoss um bis zu 2,50 m unterschritten werden.</p> <p>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.</p> | <p>1. Private Flächen</p> <p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen.</p> <p>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.</p> <p>Die Flächen für Anpflanzungen dürfen für Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen und für Ein- und Ausgänge zu öffentlichen Wegen unterbrochen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>IV Stellplätze und Garagen</p>  | <p>Soweit auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, um die Festsetzung A V 1.1 zu erfüllen (Baumpflanzungen) ist eine Substratabdeckung von min-</p>   |

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Sanitäranlagen) 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 m<sup>2</sup> großen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 eine ca. 2.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die unmittelbar der Wohnnutzung dient. Auf diese 18.500 m<sup>2</sup> große Fläche bezogen ergibt sich mit ca. 7.580 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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-Türenschnallen 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 Schutteinrichtung 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        |
| <b>Gesamt</b>                                 |         | <b>3,09 ha</b> |

## 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 Solitärobjekte 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

Betreff:

**Erneuerung der Eisenbahnbrücke über den Brodweg**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

06.10.2015

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Vorberatung)   | 18.11.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung) | 02.12.2015     | Ö      |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)                             | 09.12.2015     | Ö      |
| Verwaltungsausschuss (Entscheidung)                                     | 15.12.2015     | N      |

**Beschluss:**

„Die Eisenbahnbrücke über den Brodweg soll in den Abmessungen unverändert durch die DB Netze Projekt GmbH wiederhergestellt werden.“

**Sachverhalt:**

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 12 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage zur Erneuerung der Eisenbahnbrücke über den Brodweg um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Oberbürgermeister 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.

Anlass

Die DB Netze Projekt GmbH (DB) hat die Stadt darüber informiert, dass die Eisenbahnbrücke über den Brodweg im Bereich der Kleingartenvereine „Morgenland“ und „Brodweg“ ab 2020 erneuert werden soll. Die Brücke ist in einem baulich schlechten Zustand. Eine Reduktion von vier auf drei Gleise ist geplant. Der Brodweg weist in diesem Bereich eine Fahrbahn von ca. 6,00 m, einen einseitigen Gehweg mit ca. 1,50 m Breite und einer Höhe von ca. 4,50 m auf. Im Zuge der Brückenbaumaßnahme besteht die Möglichkeit, die Brückenöffnung zu verändern.

Zum heutigen Zeitpunkt bestehen keinerlei Ausbauabsichten für den Brodweg. Da die Nutzungsdauer eines Brückenbauwerkes jedoch einen sehr langen Zeitraum umfasst, ist abzuwägen, ob für mögliche, noch nicht absehbare zukünftige Entwicklungen hier vorsorglich ein Bauwerk mit größerer lichten Weite und Höhe errichtet werden soll.

### Variante 1: Beibehaltung des heutigen Querschnittes

Der heutige Straßenquerschnitt im Bereich der Brücke entspricht nicht dem Querschnitt, der bei einem Straßenneubau zugrunde gelegt würde, reicht als Bestandsquerschnitt für die Abwicklung des Verkehrs auf dem Brodweg jedoch aus. Fahrradfahrer nutzen die Fahrbahn, Fußgänger können die Brücke auf dem Gehweg passieren.

Im Zuge der Planungen wäre es möglich, den Gehweg zu Lasten der Fahrbahn zu verbreitern.

### Variante 2: Vergrößerung der Brückenöffnung

Im Zuge des Brückenneubaus könnte die Brückenöffnung verändert werden.

Aufgrund der Regelungen im Eisenbahnkreuzungsgesetz ist eine Kostenbeteiligung der Stadt vorgesehen, sobald sie eine Änderung am Bauwerk verlangt.

Um eine erste Abschätzung der Kosten vorzunehmen, wurde die DB gebeten, Kosten für ein Bauwerk mit einer lichten Weite von 12,50 m und einer lichten Höhe von 4,70 m zu ermitteln. Den genannten Maßen wurde ein Standardquerschnitt für einen Straßenneubau mit einer Fahrbahn mit 7,50 m (incl. Radfahrstreifen) und Gehwegen von 2,50 m Breite zugrunde gelegt. Ob dieser Querschnitt zum Zeitpunkt eines Ausbaus des Brodweges noch richtlinienkonform sein wird, kann nicht abgeschätzt werden.

Eine Vergrößerung der lichten Höhe kann nur erfolgen, indem die Straße abgesenkt wird. Eine Erhöhung der Gleise ist aufgrund der gegebenen Randbedingungen in der Gleistrasse und den extremen Anpassungslängen nicht sinnvoll. Hieraus resultiert, dass erheblich größere Anpassungsarbeiten am Brodweg außerhalb des Brückenbauwerkes erfolgen müssen als bei Variante 1.

Die DB teilte daraufhin mit, dass die von der Stadt zu tragenden Kosten allein für das Brückenbauwerk bei ca. 1,9 Mio. € liegen.

Hinzu kommen Kosten für den anschließenden Straßenbau und für die Erschließung einiger der nördlich der Brücke gelegenen Häuser, die aufgrund einer geänderten Höhenlage der Straße nicht mehr vom Brodweg aus erfolgen könnte. Der Bau von Zuwegungen hinter den Häusern mit erheblichem, von der Stadt zu tragenden Kostenaufwand wäre die Folge.

### Abwägung

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht seitens der Stadt keine Veranlassung, den Straßenquerschnitt unter der Brücke zu ändern. Eine städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches, welche den Ausbau des Brodweges erfordern würde, ist derzeit nicht absehbar.

Der Vorteil einer Erweiterung der Brückendurchfahrt liegt darin, dass die Möglichkeit eröffnet würde, den Straßenquerschnitt zu erweitern und für Fahrradfahrer und Fußgänger verbesserte Bedingungen zu schaffen. In diesem Fall würde die Stadt jedoch nicht unerheblich an den Kosten der Erneuerung der Eisenbahnbrücke beteiligt. Auch wäre zur Nutzung der Möglichkeit ein Ausbau des Brodweges erforderlich.

Aufgrund der hohen und teilweise noch nicht absehbaren Kosten, der heute ausreichenden Verkehrssituation und unter Berücksichtigung der nicht absehbaren Entwicklung des Gebietes schlägt die Verwaltung vor, keine Veränderung des Brückenquerschnittes zu verlangen.

i. A. Hornung

**Anlage/n:**  
keine



*Betreff:*

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
"Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39  
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem  
Franz-Rosenbruch-Weg  
Beschluss über die erneute Auslegung**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

18.11.2015

*Beratungsfolge*

| <i>Beratungsfolge</i>   | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|---|-----------------------|---------------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung) | 02.12.2015            | Ö             |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)                       | 09.12.2015            | Ö             |
| Verwaltungsausschuss (Entscheidung)                               | 15.12.2015            | N             |

**Beschluss:**

1. Dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.
2. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4 a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.“

**Sachverhalt:**

**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (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**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.2010 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2013 bis 05.02.2013 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf einer Fläche südlich der Bundesallee im Einmündungsbereich der Stauffenbergstraße. Der Bebauungsplan dient 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.

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

Am 08.07.2014 wurde durch den Verwaltungsausschuss die öffentliche Auslegung beschlossen und in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit sind ca. 90 Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Der formale Beschluss über die Abwägung sämtlicher Einwendungen erfolgt durch den Rat der Stadt Braunschweig im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Im Wesentlichen betreffen die Einwendungen folgende Themenbereiche:

Das Erfordernis des Neubaus, um den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu vergrößern und umzusiedeln wird grundsätzlich in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wird die Verödung des Altstandortes befürchtet und der Verlust der derzeitigen Grünfläche einschließlich des Bolzplatzes abgelehnt.

Die Funktionstüchtigkeit der Erschließung wird in Frage gestellt. Die Architektur und Höhe des Gebäudes sowie die geplanten Werbeanlagen werden abgelehnt. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze wird von einigen Einwendern als zu niedrig, von anderen Einwendern als zu hoch bemängelt, und der vorgesehene Lärmschutz wird als nicht ausreichend eingeschätzt.

Eine Verödung des Altstandortes soll durch die Einrichtung eines Getränkemarktes durch den Vorhabenträger vermieden werden.

Die Überprüfung der verkehrlichen Erschließung einschließlich des Verkehrsgutachtens hat kein Erfordernis einer Nachbesserung ergeben. Eine konkrete Planung für eine Umgestaltung der Bundesallee einerseits und eine Ausbauplanung für eine Stadtbahnverlängerung andererseits ist mittelfristig nicht zu erwarten. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes von einer Gesamtplanung der Bundesallee abhängig zu machen ist unverhältnismäßig und würde diese über Jahre hinauszögern.

Aufgrund neuer Erkenntnisse bezüglich aktueller Rechtsprechung zum Thema Lärmschutz wurden eine Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens und eine Anpassung des Planungskonzeptes erforderlich. Die Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens ergab die Notwendigkeit einer Erhöhung der vorgesehenen Lärmschutzanlagen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Die Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze benötigt nach dem überarbeiteten Lärmgutachten eine Höhe von 2,60 m und muss nunmehr einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Damit fällt die Lage der Lärmschutzwand in den Schutzstreifen der parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitungstrasse der Hauptleitung für die Wasserversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger beschlossen, auf eigene Kosten die Verlegung der Hauptwasserleitung durchzuführen. Die veränderte Lage der östlichen Lärmschutzwand erfordert Modifizierungen der Stellplatzanlage.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wurde entsprechend der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ermittelt.

## **Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf, der Entwurf des Vorhabenplanes sowie die Begründung wurden in Bezug auf die Modifizierungen der Lärmschutzanlagen und der Stellplatzanlage entsprechend angepasst. Die Begründung wurde darüber hinaus bezüglich Abwägung und

Umweltbelange ergänzt. Die vorgenommenen Änderungen erfordern eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

### **Sachstand Altstandort**

Nach der Schließung des Spar-Marktes im Jahr 2004 hatte die Verwaltung mit Vertretern der Eigentümergemeinschaft verhandelt, um Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche zur Schaffung einer zukunftsfähigen Nutzfläche auszuloten. Die damalige Verkaufsfläche betrug ca. 425 m<sup>2</sup>. Es gelang einen neuer Betreiber, die Fa. Görges zu gewinnen. Auch wenn der Betreiber diese Größe als langfristig nicht tragbare Grundlage sah, war er bereit, den Leerstand zu überbrücken. Es sollte jedoch nach Lösungen für zukunftsorientierte Erweiterungen gesucht werden. Durch Umbaumaßnahmen konnte die Verkaufsfläche auf ca. 670 m<sup>2</sup> erhöht werden. Auch diese Größenordnung ist nach heutigen Maßstäben nicht zukunftsfähig.

Der Stadtbezirksrat Lehnendorf-Watenbüttel hatte Ende 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die städtische Fläche zwischen Bundesallee und Franz-Rosenbruch-Weg für die An- bzw. Umsiedlung des ansässigen Betriebes verwendet werden kann. Nach Prüfung des Sachverhaltes hat die Verwaltung Mitte 2010 den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verwaltung mehrfach von einem Teil der Anwohner gebeten worden zu prüfen, ob ein Verbleib des derzeitigen Marktbetreibers am Altstandort David-Mansfeld-Weg oder die Ansiedlung eines neuen Betreibers möglich ist. Mitte 2012 wurde das Bauleitplanverfahren unterbrochen, um der Eigentümergemeinschaft Zeit zu geben, die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung am Altstandort zu prüfen und einen Investor zu finden. Nach Ablauf einer angemessenen Frist von einem halben Jahr wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen, nachdem sich abzeichnete, dass eine realistische und umsetzbare Lösung nicht gefunden werden konnte.

Auf Initiative von Bürgern hatte die REWE-Gruppe im Frühjahr 2015 ihr Interesse an der Anmietung des derzeitigen Marktes bekundet. Allerdings sah sie als Voraussetzung eine notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>, besser jedoch auf 1000 m<sup>2</sup>. Die Verwaltung sagte zu, sobald eine belastbare Planung sowie eine verbindliche Erklärung eines Investors und der Eigentümergemeinschaft vorgelegt würde, diese den politischen Gremien vorzustellen und eine Entscheidung über die Entwicklung des Altstandortes oder des neuen Standortes herbei zu führen.

Außer der Interessenbekundung der REWE-Gruppe liegt der Verwaltung diesbezüglich nichts vor.

**Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

Leuer

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte über den Geltungsbereich
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Ansichten
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Schnitt
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Grundriss
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Visualisierung
- Anlage 2 g: Vorhabenplan/Außenerschließung
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Dokumentation der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

OE 39

Übersichtskarte




Maßstab 1:10000



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

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

<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg****OE 39**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext, § 4a (3) BauGB

Entwurfskonzept

Die Lauwig GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelvollsortimenter, einschließlich Getränkeabteilung, zu errichten. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> liegt im zentralen Bereich des Stadtteils in direkter Nähe zum Einkaufsbereich David-Mansfeld-Weg. Über die Querungshilfe im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt über die Bundesallee wird der Markt an die bestehenden Einrichtungen des zentralen Versorgungsbereiches angebunden. Die Fläche des neuen Marktes ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings noch nicht ausgenutzt.

Geplante Nutzungen

Der Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen unter einem großzügigen Flachdach. Mit einem niedrigeren Gebäudeteil für die Entsorgung bilden diese um die eingehaute Anlieferung einen solitären Baukörper.

Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup>. In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erdgeschoss Lagerflächen, im Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume.

Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit 62 Plätzen geplant, südlich der Anlieferung werden 3 zusätzliche Stellplätze angeordnet. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt durch einen überbauten und nach außen verschließbaren Ladebereich an der südlichen Fassadenseite.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Baukörper erhält eine architektonische Ausgestaltung mit Flachdachabschlüssen über allen Gebäudeteilen. Die Dachdeckung soll durch eine Well- oder Blechdeckung erfolgen. Die Fassade des Hauptbaukörpers der Rotunde wird durch eine Alu-Welldeckung mit verglasten Öffnungen ausgebildet, die daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile erhalten eine farbig gestaltete Putzfassade, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben.

Die Flachdächer über den niedrigeren Bauteilen werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Lärmschutz

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ist jeweils entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzanlage vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung mit einer Höhe von 2,00 m ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten und einer Höhe von

2,60 m zur Ausführung. Letztere hält den vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücken ein. Beide Anlagen werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt.

Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet. Weitere fußläufige Verbindungen werden nördlich der Stellplätze zum Fußweg Bundesallee sowie zu der Stauffenbergstraße geschaffen.

Über die Lärmschutzanlagen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind weitere Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen.

Neben der Einhausung der Lieferzone ist eine Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt geplant.

Darüber hinaus sind die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen und eine Einhausung der EKW-Box durch eine einschalige U-förmige schalldämmende Wand, die nur zum Marktgebäude geöffnet ist, geplant.

Es ist vorgesehen, dass die Belieferung des Lebensmittelmarktes außerhalb des Zeitraumes von 20 bis 7 Uhr stattfindet. Die haustechnischen Anlagen sollen so betrieben werden, dass eine Überschreitung des Schallleistungspegels von 73 dB(A) ausgeschlossen ist.

#### Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges sind eine Reihe von 3 Bäumen und ein Baumstandort nördlich der Lärmschutzwand geplant. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplatzanlage wird durch Grüninseln und Grünstreifen mit Bäumen gegliedert.

An der nach Norden orientierten Fassadenseite ist eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 9,6 m und drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen.

#### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee.

Die Anlieferung erfolgt eingehaut mit Zufahrt von der Bundesallee über die Stellplatzanlage und Ausfahrt in die Stauffenbergstraße in Richtung Norden.

#### Regenwasser

Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine unterirdische Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

Vorhabenplan/ Lageplan, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

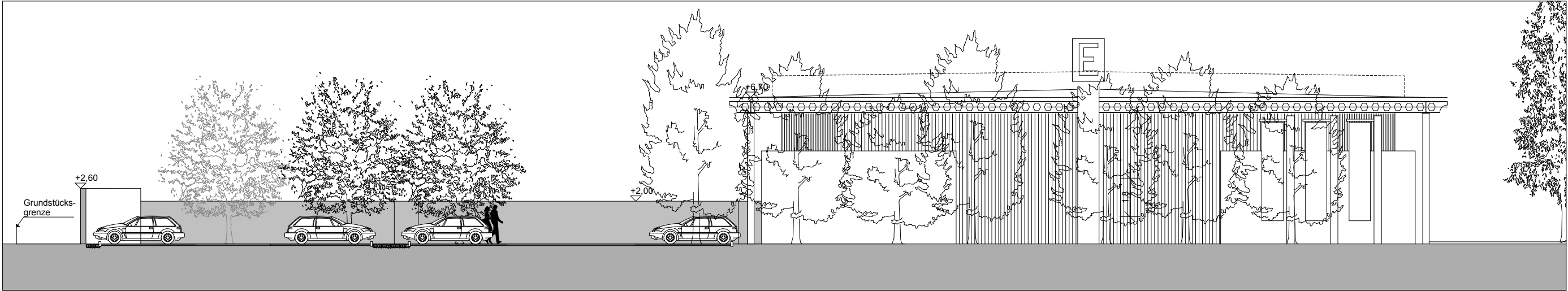
OE 39



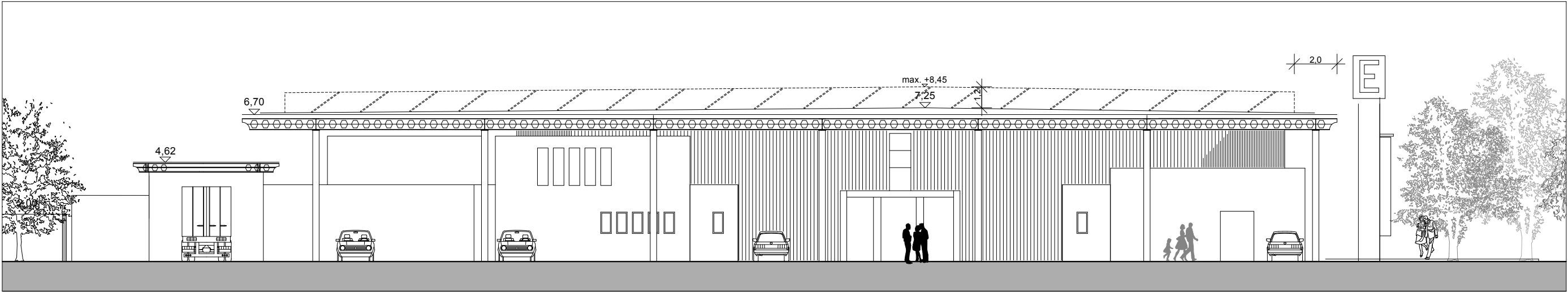


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Franz-Rosenbruch-Weg**  
Vorhabenplan/ Ansichten , 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

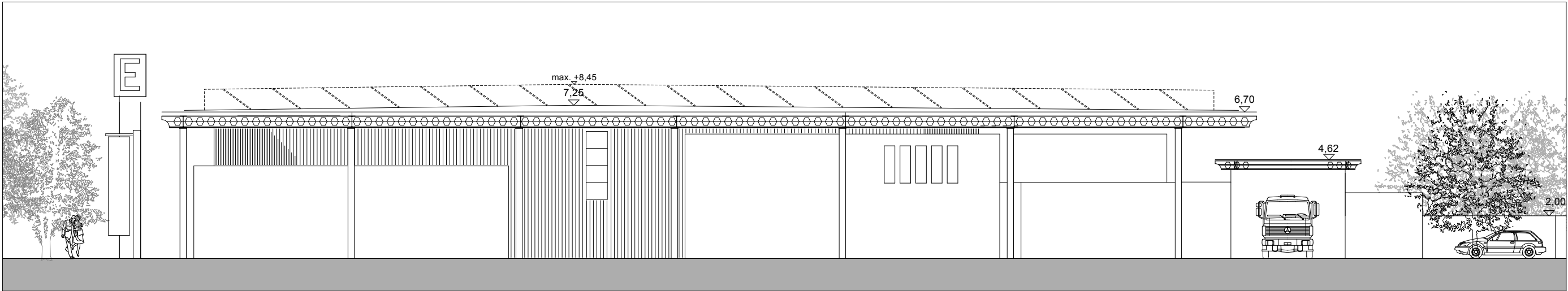
OE 39



Ansicht von der Bundesallee

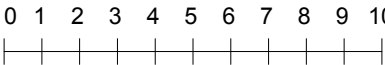


Ansicht vom Kundenparkplatz



Ansicht von der Stauffenbergstraße

M 1:200

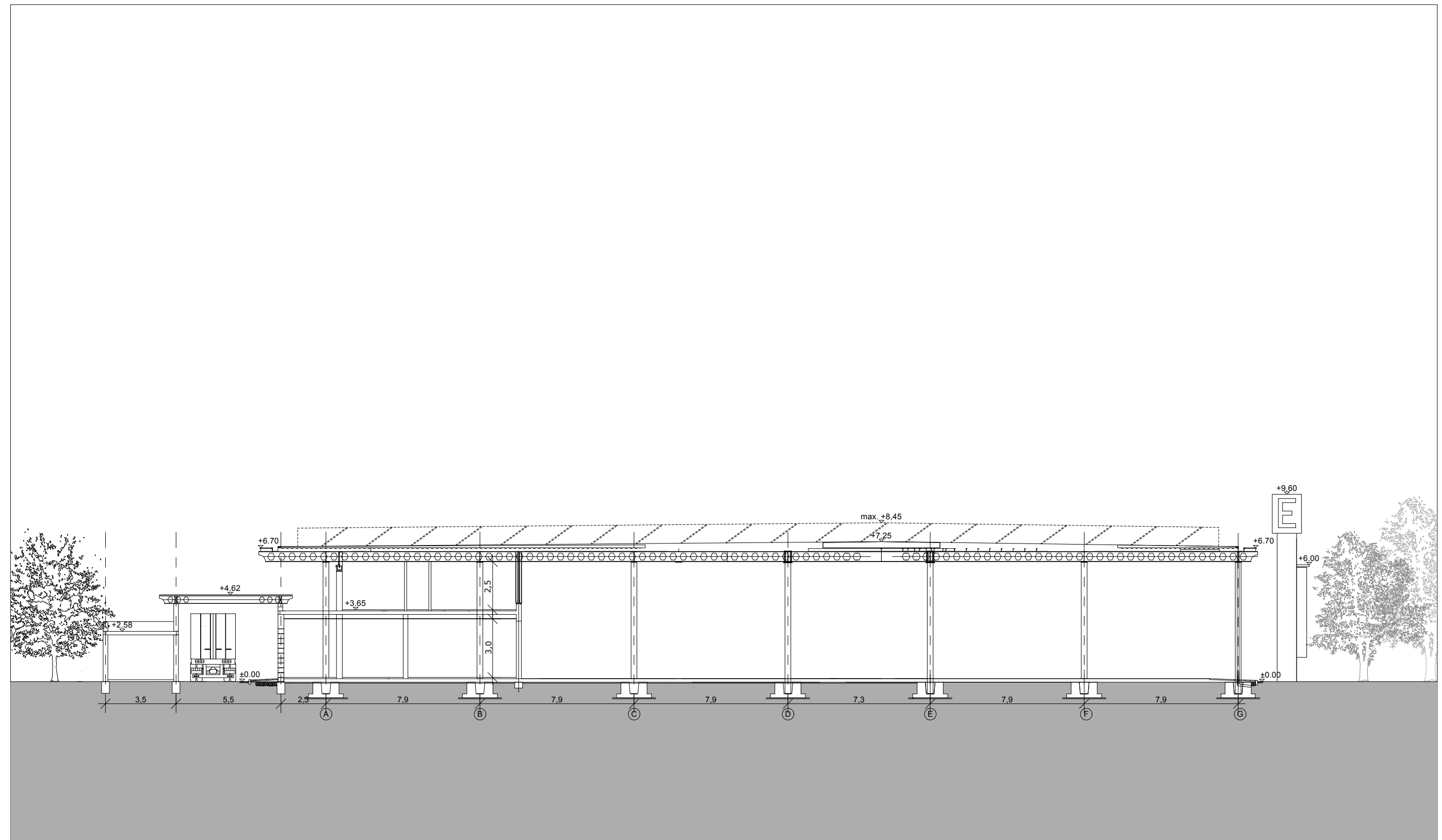


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

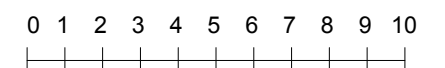
**Franz-Rosenbruch-Weg**

Vorhabenplan/ Schnitt, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

**OE 39**



Maßstab 1:200



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

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

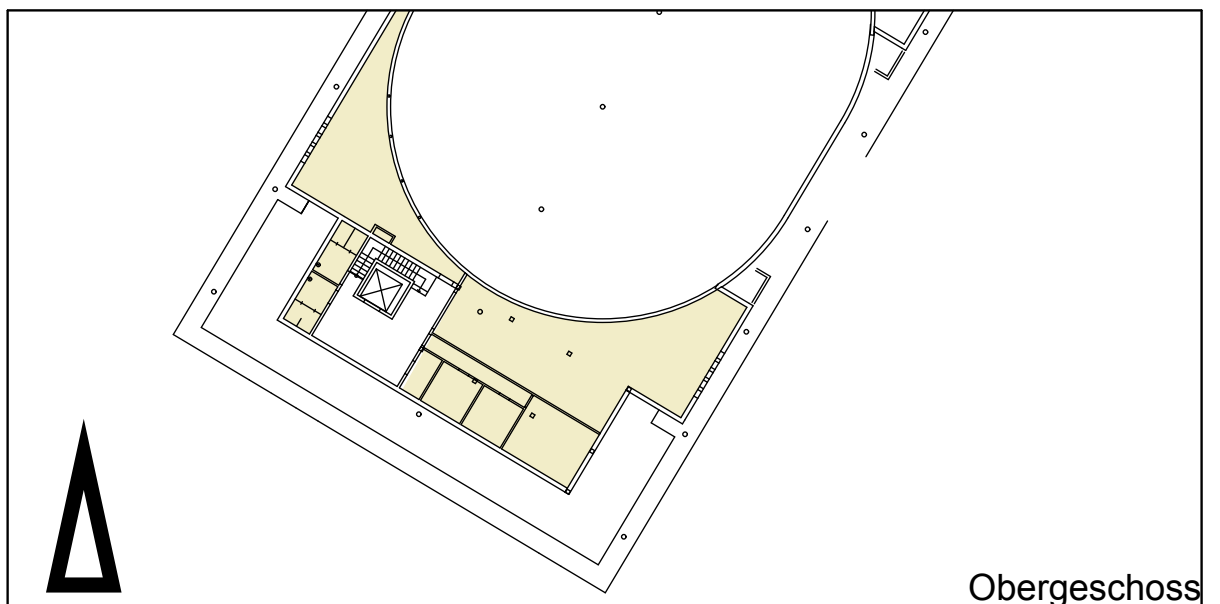
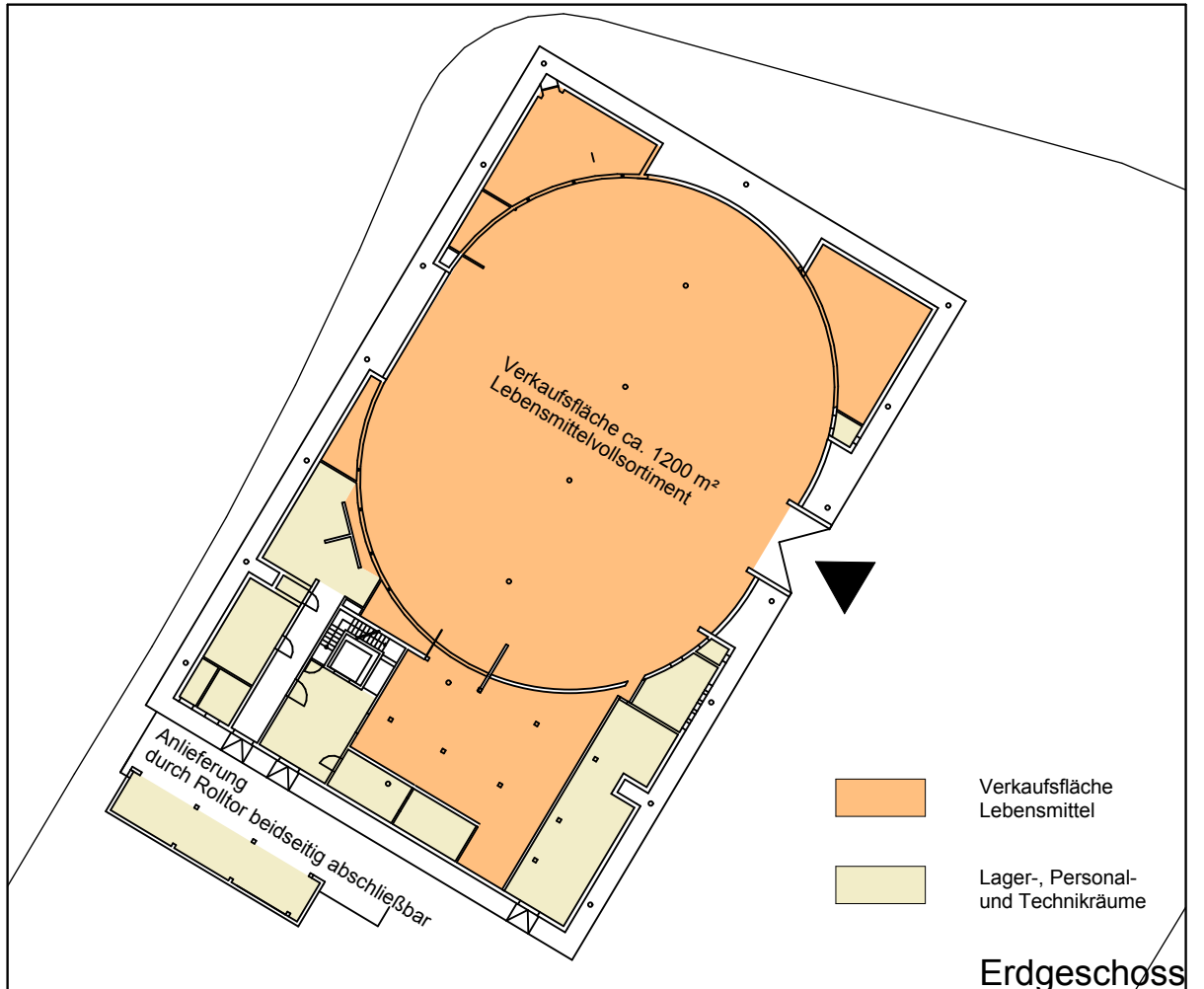
<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Vorhabenplan/ Grundriss EG/ OG, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



Maßstab 1: 500







Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

OE 39

Vorhabenplan/ Außenerschließung, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



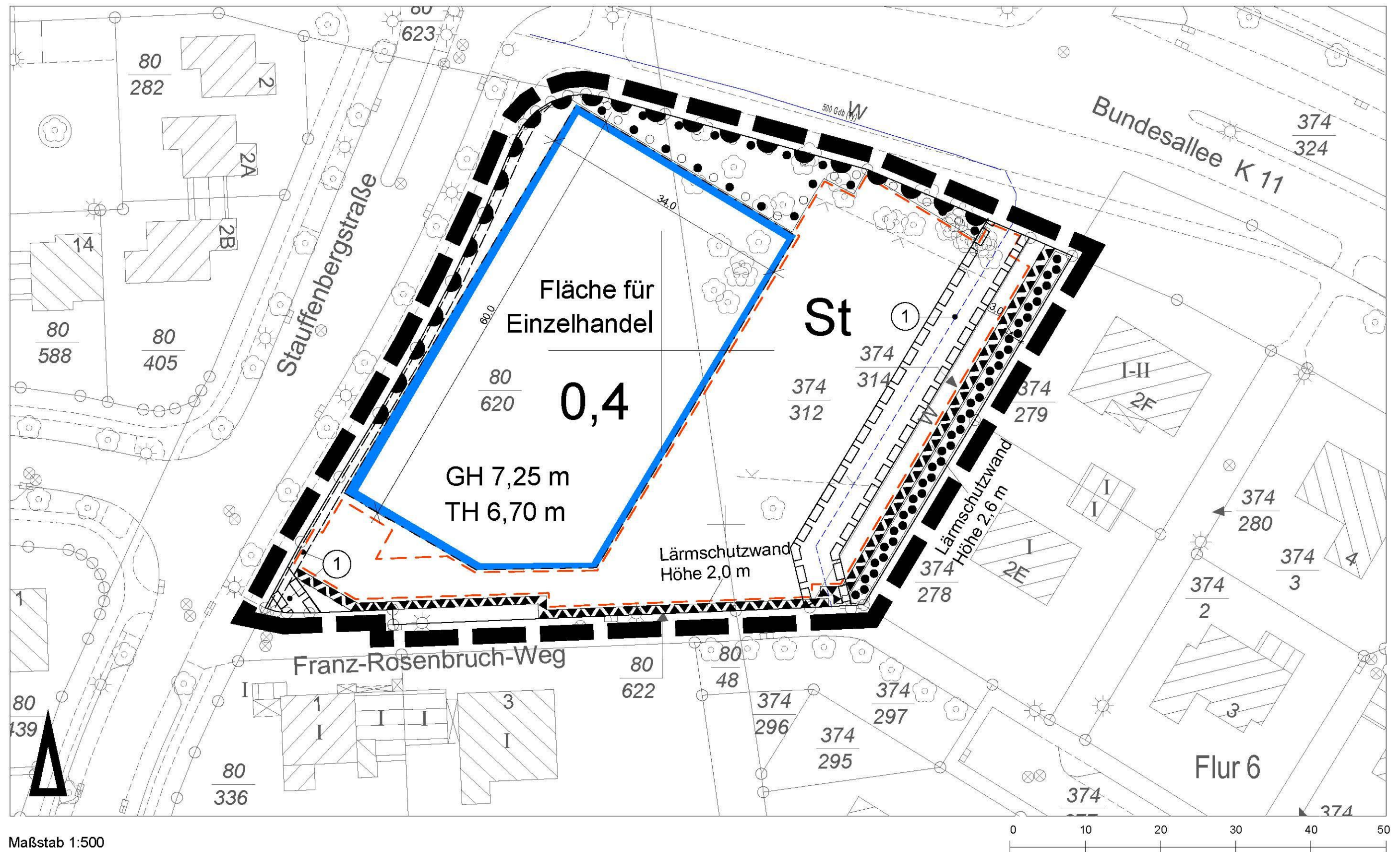


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Zeichnerische Festsetzungen, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

OE 39



Maßstab 1:500

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

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

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Planzeichenerklärung, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**

Fläche für Einzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)


GH 7,25 Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH 6,70 Traufhöhe als Höchstmaß

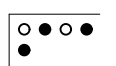
**Bauweise**


 Baugrenze

**Verkehrsflächen**


 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

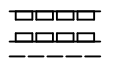
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung


 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

**Sonstige Festsetzungen**

 Grenze des Geltungsbereiches

 St Fläche für Stellplätze

 Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung


 Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

**Hinweise**


z.B. ① Hinweis auf textliche Festsetzung

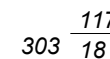
 3,0 Maßangaben

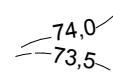
**Bestandsangaben**

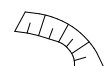
 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

 Flurstücksgrenze

 117  
303 18 Flurstücksnummern

 74,0  
73,5 Höhenangaben über NN

 Böschung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

### **Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

##### **A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### **I Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Fläche für Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70% der Verkaufsfläche aufweisen.

##### **II Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Einstellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

##### **III Höhe baulicher Anlagen**

1. Die festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlage (GH/TH) dürfen von technischen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GH/TH) durch Photovoltaikanlagen ist ausnahmsweise bis zu 1,2 m zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückbleiben und seitlich eine vertikale Verkleidung erhalten.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß

der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu ändern.

##### **IV Überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze, sowie Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B II 3.1 und Verkehrshinweisschilder.

##### **V Stellplätze**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **VI Grünordnung**

###### **1. Begrünung**

- 1.1 Im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand sind am Franz-Rosenbruch-Weg 4 hochstämmige Laubbäume als Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen.
- 1.2 In den Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus sind Bäume entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan neu zu pflanzen. Unter Einbeziehung bestehender Bäume und Sträucher ist Rasen anzulegen.
- 1.3 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.4 Je 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubb Baum in die Stellplatzanlage integriert als rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu pflanzen. Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch in die Nebenflächen der Stellplatzanlage verlegt werden.



- 1.5. Die Lärmschutzwand parallel zur östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches und an der südlichen Grenze ist beidseitig vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mit Efeu (*Hedera helix*), Kletterspindel (*Euonymus fortunei*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) oder vergleichbaren Arten in Gruppen von 3 bis 9 Pflanzen pro Art und jeweils 1 Pflanze pro lfm auszuführen.
- 1.6. Die Stellplatzflächen mit Ausnahme der Fahrgassen sind so zu befestigen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen gewährleistet ist, z. B. durch ein Ökoverbundpflaster, Rasensteine, Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil.
- 1.7. Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen von der Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die für die Installation von Anlagen zur Energiegewinnung beansprucht werden.

## 2. Erhaltung/Sicherung/Pflanzqualität

- 2.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: - Laubbäume: Hochstämme, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.
- 2.2 Pro zu pflanzendem Einzelbaum ist eine mindestens netto 9 m<sup>2</sup> große offene Vegetationsfläche in einer Breite von mindestens netto 2 m vorzusehen. Diese Fläche ist flächendeckend mit Rasen zu begrünen.
- 2.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Einzelbaumpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine fünfjährige, für alle übrigen Pflanzungen eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.
- 2.4 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

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

### 1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

- 1.1 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,6 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,6 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 1.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist die mittlere Höhenlage der befestigten Oberfläche der angrenzenden Stellplatzanlage in Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 374/314.

- 1.2 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ (über Bezugspunkt) ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, die als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung ausgeführt wird. Die Anlage ist entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 1.2 festgesetzte Lärmschutzanlage ist die Höhenlage des Flurstücks 80/622 an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet.

- 1.3 Von den unter A VII 1.1 und A VII 1.2 festgesetzten Anlagen kann in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
- 1.4 Als quellseitige Lärminderungsmaßnahme wird für den Belag der Fahrgassen der Stellplatzfläche Asphalt festgesetzt.

## VIII Sonstige Festsetzungen

- ① Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

### I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

### II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:  
An dem Gebäude bis zu einer Größe von maximal 15,0 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite. Die Oberkante der Werbeanlagen darf dabei eine Höhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A III 2 nicht überschreiten.
3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen bis auf folgende Ausnahmen:
  - 3.1 Vor der nördlichen zur Bundesallee orientierten Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von max. 9,6 m zulässig. Vor der nördlichen zur Bundesallee orientierten Fassadenseite sind drei Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.
4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht be-

einträchtigt wird.

- 5 Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder City-Light-Boards, sind unzulässig.

---

III Ordnungswidrigkeiten

---

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

### C Hinweise

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan zu erstellen und mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen der Wasserversorgung innerhalb der Stellplatzanlage bedürfen der Zustimmung der BS|Energy. Alle geplanten baulichen Maßnahmen angrenzend an den Schutzstreifen der Wasserversorgung, die sich auf den Schutzstreifen auswirken, bedürfen ebenfalls der Zustimmung der BS|Energy.

In unmittelbarer Nachbarschaft gab es östlich vom Plangebiet angrenzend eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet noch Kampfmittel geben könnte. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet vor einer Bebauung auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Aufzeichnung) und es ist die Bergung von gegebenenfalls vorhandenen Störkörpern/Kampfmittel durchzuführen.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind u.a. folgende Grundlagen maßgeblich:

DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | Rechtsgrundlagen - Stand: 15. Oktober 2015 -   | 2  |
| 2  | Bisherige Rechtsverhältnisse   | 2  |
| 3  | Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  | 4  |
| 4  | Umweltbelange  | 6  |
| 5  | Begründung der Festsetzungen   | 15 |
| 6  | Gesamtabwägung   | 21 |
| 7  | Zusammenstellung wesentlicher Daten  | 22 |
| 8  | Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes   | 23 |
| 9  | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 23 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne                      | 23 |

## **1      Rechtsgrundlagen**

- Stand: 15. Oktober 2015 -

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

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **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 Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städ-



ten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2008) für den Großraum Braunschweig ist der Geltungsbereich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Darüber hinaus werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP der Geltungsbereich und das weitere Umfeld als Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt.

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

Der geplante Lebensmittelvollversorger soll der Erhaltung der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld dienen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Innerhalb der Bundesallee wird eine Hauptleitung für Gas und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hauptleitung für Wasser dargestellt.

Darüber hinaus ist mit einem Symbol ein Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht. Von den Standorten ist im Wesentlichen nur noch der Standort am David-Mansfeld-Weg existent. Das Symbol liegt zwar im Einwirkungsbereich des Baugrundstückes. Zur Klarstellung wird auf Grundlage von § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.3 Bebauungspläne

Das ca. 0,45 ha große Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OE 21 „Kanzlerfeld-Süd-West“ aus dem Jahre 1981. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Grundstückes ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderta-

gesstätte fest. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist demnach nicht möglich; deshalb wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

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

---

Im Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg wurde im Jahr 2004 der bis dahin ansässige Sparmarkt geschlossen. Nach einiger Zeit des Leerstandes konnte ein Marktbetreiber dafür gewonnen werden, einen neuen Nahversorger zu etablieren.

Die nach Umbaumaßnahmen erzielte Verkaufsfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> wurde von Anfang an für einen langfristigen Bestand kritisch gesehen. Wegen der komplizierten Eigentumsverhältnisse sowohl des Gebäudes als auch der Parkplatzflächen sowie der Beschaffenheit der Gebäudestruktur und der Parkplatzflächen waren Bemühungen erfolglos, durch bauliche Erweiterungen eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche zu erzielen.

Im Jahre 2009 hatte der Betreiber die Stadt Braunschweig gebeten Möglichkeiten für einen neuen, größeren Nahversorgungsstandort zu sondieren.

Der Stadtbezirksrat Lehdorf-Watenbüttel hatte daher 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die dem Einkaufszentrum gegenüber liegende Freifläche zur Umsiedlung des Nahversorgers verwendet werden kann. Der Wunsch des Stadtbezirksrates, mit Klärung der Standortfrage die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig und ist mit Blick auf die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur der vergangenen Jahre sehr gut nachvollziehbar.

Das angefragte Grundstück hat eine Größe von 0,45 ha und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum. Der Bereich ist in der Ergänzung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel als Zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 ausgewiesen. Diese Lage kann für eine Ansiedlung in funktionalem Zusammenhang mit dem Bestand genutzt werden.

Die Überprüfung durch die Fachverwaltung hat ergeben, dass auf die im geltenden Bebauungsplan OE 21 festgesetzte Fläche für eine Kindertagesstätte verzichtet werden kann.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kanzlerfeld in Auftrag gegeben.

Der Gutachter sieht eine Wettbewerbsprognose für das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel für das Jahr 2015 von ca. 725 – 750 m<sup>2</sup> und für das Jahr 2020 von ca. 1.400 -1.500 m<sup>2</sup>. Er empfiehlt jedoch eine Reduzierung der Vorha-

bengröße des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches Lehdorf und der Möglichkeit, dass das Ladenlokal des derzeit bestehenden Supermarktes mit einem Einzelhandelsbetrieb wiederbelegt wird, der auch Nahrungs-/ Genussmittel und/ oder Drogerie/ Parfümerie anbietet, erscheint dies angemessen. Er weist abschließend darauf hin, dass bei Realisierung des Projektes am Planstandort eine enge Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg erfolgen soll. Dies kann durch Querungshilfen über die Bundesallee und Ausrichtung des Eingangsbereiches geschehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dieser bisher als städtische Grünfläche genutzten Fläche im zentralen Bereich des Stadtteils Kanzlerfeld geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Braunschweig einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 15. Juni 2010 gefasst.

Grundlage des Verfahrens ist die Entwurfsplanung der Lauwig GmbH & Co. KG. Die zu realisierende Verkaufsfläche basiert auf den Aussagen des Gutachtens.

Der Betreiber des neuen Nahversorgers beabsichtigt am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt am Altstandort zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern, und das Nahversorgungsangebot abzurunden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die vorliegende Planung wirkt sich zwar auf die Umgebung aus. Sie ist aber aus raumordnerischer Sicht, laut Mitteilung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 07.10.2015, unbedenklich. Gleichwohl ist der Planungsgrundsatz zu beachten, dass schädliche Umweltauswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurde in einem flankierenden Lärmschutzgutachten ein Lärmschutzkonzept, bestehend aus Lärmschutzwänden und einschränkenden Festsetzungen zu Anlagen, die typischerweise in besonderem Maße Lärmemissionen verursachen, erarbeitet.

Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages wird eine Betriebsverknüpfung des Nahversorgers und dem vorhandenen Verbrauchermarkt in Lehdorf am Saarplatz von mind. 10 Jahren abgesichert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, eine Fläche für Einzel-

handel mit der dafür notwendigen Erschließung dauerhaft zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung festzusetzen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die mögliche Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.500 m<sup>2</sup> deutlich unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Da der Bebauungsplan aber auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> begründet, unterliegt dieser gemäß Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese wurde durchgeführt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht festgestellt. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan somit nicht ermöglicht.

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

## **4 Umweltbelange**

---

Im Verfahren nach § 13a 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. Gleichwohl sind die allgemeinen Grundsätze zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu beachten. Weiterhin sind die allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 4 BNatSchG einzuhalten.

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

### **4.1 Tiere, Pflanzen, Landschaft**

Aufgrund der siedlungsbestimmten und intensiv genutzten Flächen bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen.

#### **Pflanzen**

Der Bereich wird derzeit von Rasenflächen geprägt, wobei die im westlichen, als Bolzplatz genutzten Teilbereiche zum Teil von einem Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern eingefasst sind. Die Flächen sind stark durch menschliche Nutzung beeinflusste Lebensräume und dadurch weit entfernt vom Zustand der heutigen potentiell natürlichen Vegetation.



Die offenen Scherrasenflächen werden regelmäßig gemäht. Folge dieser intensiven Pflege sind Einschränkungen im floristischen Artenspektrum sowie eine Anpassung der Pflanzengesellschaften an diese Bedingungen.

Der Gehölzsaum um den Bolzplatz besteht aus standortheimischen Arten. Die Bäume und Sträucher bilden größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil prägen ältere Bäume den Gehölzbestand.

Gleichwohl erfüllen die Gehölze im Naturhaushalt wichtige Funktionen, z. B. zahlreiche Lebensraumfunktionen für die Tierwelt, wie beispielsweise Brutplätze und Nahrungsquellen für verschiedene Vogelarten oder Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten etc. Von besonderer Wertigkeit sind in dieser Hinsicht vor allem die älteren Bäume mit einem gewissen Totholzanteil.

Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Landschaftsrahmenplan siedlungsbedingt sehr stark eingeschränkt. Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Durch teilweisen Erhalt von vorhandenen Bäumen an der nördlichen Grundstücksgrenze, dem Erhalt der Gehölzstruktur an der östlichen Grundstücksgrenze und Neupflanzungen von Bäumen werden die Eingriffe minimiert.

#### Tiere

Grundsätzlich ist das Plangebiet, das in hohem Maß unter menschlichem Einfluss steht, für Tiere nur von mäßiger Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fauna sich aus Arten zusammensetzt, die an die Lebensbedingungen im Siedlungsraum angepasst und daher in der Regel weit verbreitet sind.

Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze des Plangebietes siedlungstoleranten Vogelarten als Lebensraum und Brutstandort dienen. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter oder empfindlicher Brutvögel liegen der Stadt Braunschweig nicht vor. Kenntnisse weiterer Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Einem Hinweis auf Fledermäuse wurde von der unteren Naturschutzbehörde nachgegangen. Dabei wurde festgestellt, dass die Rasen- und Gehölzflächen als Jagdreviere für Fledermäuse geeignet sind. Es wurden keine Anhaltspunkte für Nistplätze gefunden. Eine gesonderte Kartierung von Fledermäusen war daher nicht erforderlich.

Die Realisierung der Planung ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden. Durch Versiegelung und Überbauung werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen.

Da größtenteils siedlungsbestimmte, intensiv genutzte Flächen von geringerer Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt betroffen sind, wird dies für ver-

treten gehalten. Ausweichraum ähnlicher Qualität findet sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist.

Außerdem können Beeinträchtigungen durch den Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze teilweise vermieden werden. Die Erhaltung weiterer Gehölze ist bei der Dimensionierung der geplanten Bebauung und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze nicht umsetzbar.

Eine weitere Minimierung der Auswirkungen wird durch die geplanten Baumpflanzungen entlang des Franz-Rosenbruch-Weges und im Bereich der Stellplätze sowie durch die Anlage einzelner Grünflächen in den Randzonen des Grundstücks erzielt.

Ebenfalls wirksam sind in dieser Hinsicht die begrünten Lärmschutzanlagen. Prinzipiell kann es durch das Vorhaben und die entsprechend veränderte Flächennutzung zu geringfügigen Verschiebungen des Artenspektrums kommen.

#### 4.2 Boden

Im Plangebiet sind bedingt durch seine Lage im städtischen Raum stark bis übermäßig stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden vorherrschend.

Der Landschaftsrahmenplan gibt im Bereich Kanzlerfeld einen mittleren Versiegelungsgrad zwischen 25% und 50% an. Das Plangebiet selbst weist momentan keinerlei Überbauung und Versiegelung auf. Eine Überbauung ist aber bereits jetzt planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurden in Teilbereichen des Plangebietes die Bodenverhältnisse untersucht und die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestimmt.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Versiegelung der Flächen durch Bebauung und Stellplatzanlage werden die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material hergestellt.

Der Bereich ist nicht altlastenverdächtig. Mit nennenswerten Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen.

Für Böden des Siedlungsbereiches werden im Landschaftsrahmenplan hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt keine Bewertungen vorgenommen. Generell sind die stark anthropogen überformten Böden im Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet bestehen aufgrund des KFZ-Verkehrs, insbesondere der relativ stark befahrenen, nördlich unmittelbar angrenzenden Bundesallee, auch wenn

Grünflächen, von denen das Plangebiet ausschließlich eingenommen wird, in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt weniger stark eingeschränkt sind als völlig versiegelte Böden.

Eine Rolle spielen in diesem Zusammenhang Schadstoffbelastungen durch Benzol, Phenol, Salze, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Cadmium und weitere Schwermetalle sowie Reifenabrieb und Stäube. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden die angetroffenen Auffüllungen, die bis max. 0,80 m u. GOK reichen und überwiegend aus Sand, schluffig, schwach kiesig, schwach humos mit anthropogenen Fremdbestandteilen, bestehen, hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht. Die Analyse der Proben ergab einen Zuordnungswert von Z 1.1 gemäß Richtwerten der LA-GA RL 20. Der Boden wird als nicht gefährlicher Abfall eingestuft.

#### Kampfmittel

Es gab unmittelbar östlich des Plangebietes auf den Nachbargrundstücken Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist vor einer Bebauung des Plangebietes eine Flächensondierung auf Kampfmittel durchzuführen (EDV-Aufzeichnung). Die durch die Sondierung festgestellten Verdachtspunkte auf Kampfmittel sind in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, durch eine Fachfirma zu öffnen.

### 4.3 Wasser

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden mittlere bis hohe Grundwasserstände zwischen 4,04 m bis 4,60 m u. GOK gemessen.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Ein wichtiger Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate, die maßgeblich bestimmt durch Relief, Bodenart, Vegetationsbedeckung etc., aber auch durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen. Für den Planungsraum können allerdings keine konkreten Zahlen zur Grundwasserneubildungsrate angegeben werden, da diese im Westen der Stadt erheblich variiert.

Das Plangebiet befand sich im Geltungsbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Lamme, insbesondere der Wasserschutzzone 3a. Durch die Stilllegung des Wasserwerkes sind seit Anfang 2012 diesbezügliche Einschränkungen entfallen.

Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt. Die unversiegelten Grünflächen des Plangebietes lassen im Gegensatz zu angrenzenden Bereichen mit großflächigen Überbauungen und Versiegelungen die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu.

Die Grundwassersituation im Plangebiet gilt hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser als eingeschränkt.

Insgesamt besteht aufgrund der im Planungsraum vorhandenen Nutzungsstrukturen ein sehr hohes bis hohes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung. Der Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee stellt für das Grundwasser eine lineare Belastungsquelle dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung wird allerdings als mittel eingestuft.

Bei Realisierung der Planung werden bisher versickerungswirksame Bodenflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, so dass die Verfügbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. das Wasserrückhaltevermögen stark reduziert wird. Auch das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserhaushalt sind natürlicherweise eng verknüpft mit denjenigen für den Bodenhaushalt. So sind mit dem Vorhaben Störungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Darüber hinaus führt die Überbauung und Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch Verwendung einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung der Stellplätze und Einbau einer unterirdischen Rigole mittig der Stellplatzanlage wird eine Minimierung dieser Beeinträchtigung erzielt.

Baubedingt und nutzungsbedingt, insbesondere durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr, ist die potentielle Gefahr von Beeinträchtigungen des Grundwassers zwar grundsätzlich gegeben. Ein besonderes Gefährdungspotential wird jedoch nicht gesehen.

#### 4.4 Klima und Luft

Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet, wie auch der gesamte Stadtteil Kanzlerfeld, als Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung ausgewiesen. Die offenen Vegetationsflächen des Plangebietes übernehmen Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die mit 30-20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h in der westlichen Hälfte des Plangebietes als hoch anzusehen sind.

Die vorhandenen Gehölze, die sich vorrangig im nördlichen Teil der Fläche, angrenzend an die Bundesallee befinden, weisen darüber hinaus eine luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung auf. Dies ist vor allem von Bedeutung in Anbetracht der lokalen Immissionen, die von der Bundesallee ausgehen. Im Landschaftsrahmenplan sind die Strukturen entlang der Straße dementsprechend auch als klimaschützende Gehölze dargestellt.

Als Vorbelastung wirkt sich wie bei den Schutzgütern Boden und Wasser die nördlich angrenzende Bundesallee mit hohen bis sehr hohen lufthygienischen Belastungen aus. Von der Straße gehen Schadstoffemissionen aus,



die vom Verkehr hervorgerufen werden. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Asphaltstäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen so die lokale Luftqualität.

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen bzw. -bereichen. Die Verluste im vorhandenen Gehölzbestand verringern deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung. Da an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bundesallee und an der östlichen Grundstücksgrenze ein Teil der Gehölze erhalten werden kann, werden die Beeinträchtigungen entsprechend vermindert.

Um diese Beeinträchtigung weiter zu minimieren, ist die Anpflanzung von großwüchsigen Bäumen und die Begrünung der Lärmschutzanlagen vorgesehen. Die Flachdächer werden begrünt, soweit auf diesen nicht Anlagen zur Energiegewinnung installiert werden.

Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ist ein höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erwarten, dadurch werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen erhöht.

Durch gute Anbindung an Fuß- und Radwege sowie eine entsprechende Infrastruktur in Form von ausreichenden Abstellbereichen für Fahrräder kann dieser Effekt minimiert werden.

Aufgrund der Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

#### 4.5 Lärm

An das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich und südlich ein „Reines Wohngebiet (WR)“. Aufgrund des Betriebs des Nahversorgers kommt es zu Schallemissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr, das Ein-/ Ausstapeln von Einkaufswagen sowie durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen. Als weitere Emissionsquelle ist der auf das Plangebiet einwirkende bestehende öffentliche Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee mit ca. 10.900 Kfz/24 h und der westlich gelegenen Stauffenbergstraße mit ca. 2.900 Kfz / 24 h zu nennen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden die o. g. Geräuschemissionen in ihrer Auswirkung auf die Umgebung einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 11.216-6; 1510.2015).

### Lärmauswirkung vom Vorhaben:

Eine nennenswerte Geräusch-Vorbelastung bzgl. Gewerbelärm (Geräuschimmission, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt) besteht für das Plangebiet nicht.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und der durch den Betrieb des Vorhabens zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Prognose von vornherein folgende lärmindernde Maßnahmen zugrunde gelegt:

- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen
- Fahrbahnbelag der Stellplatzanlage aus Asphalt
- Anlieferungen in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Rolltor (Schalldämm-Maß 25 dB).

Die Geräuschimmissionsbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 unter Berücksichtigung aller Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg.

Die Emissionsdaten wurden anhand einschlägig geltender Regelwerke prognostiziert und sind umfänglich in der schalltechnischen Untersuchung (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 11.216-6; 15.10.2015) aufgeführt und erläutert.

Die Immissionssituation für die bestehende, an den Nahversorger angrenzende Wohnbebauung, stellt sich unter Beachtung der o. g. Ansätze bei freier Schallausbreitung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Beurteilungshöhen EG bis 1. OG wie folgt dar:

| Zeitraum  |            | OW <sup>1)</sup> in dB(A) | Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A) |          |
|---|------------|---------------------------|---|----------|
|   |            |                           | EG  | 1. OG    |
| Tagzeit   | 6.00-22.00 | 50                        | 34 - 54   | 37– 55   |
| Nachtzeit   | 22.00-6.00 | 35                        | <10 - 33  | <10 - 34 |
| Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 |            |                           |   |          |

D. h., durch den Gewerbelärm werden an den nächstgelegenen Immissionsorten (Franz-Rosenbruch-Weg 1 u. 3, Bergiusstraße 2E und 2F) die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund dieser hohen Überschreitungen sind weitere Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Als wirksame Lärminderungsmaßnahmen wurde im Gutachten für eine weitere schalltechnische Berechnung eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,6 m in einem Abstand von 3,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze und mit einer Höhe von 2,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzwände in ihrer endgültigen Dimensionierung und einer U-förmigen Einhausung der EKW-Box werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (1.OG) eingehalten:

| Zeitraum  |            | OW <sup>1)</sup> in dB(A) | Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A) mit Lärmschutzwänden 2,0 und 2,6 m |          |
|---|------------|---------------------------|--|----------|
|   |            |                           | EG   | 1. OG    |
| Tagzeit   | 6.00-22.00 | 50                        | 33 - 47  | 37 - 50  |
| Nachtzeit   | 22.00-6.00 | 35                        | <10 - 29   | <10 - 34 |
| Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 |            |                           |  |          |

Der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse wird an allen Immissionsorten unterschritten.

#### Auswirkung des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet:

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden Beurteilungspegel von 55 bis 65 dB(A) für die Tagzeit ermittelt. Als pegeldominierend erwies sich hierbei die nördlich verlaufende Bundesallee, so dass im Plangebiet die Belastung durch den Straßenverkehrslärm von Nord nach Süd abnimmt.

#### 4.6 Stadt- und Landschaftsbild

Der Planungsraum ist grundsätzlich städtisch geprägt. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. In erster Linie handelt es sich hierbei um reine Wohnsiedlungen, vor allem Einfamilienhäuser, aber auch sonstige Nutzungen wie ein Kindergarten nördlich der Bundesallee und der nordöstlich am David-Mansfeld-Weg liegende jetzige Standort des Einkaufsmarktes.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird darüber hinaus deutlich von Verkehrsflächen bestimmt. Nördlich verläuft die Bundesallee mit einer hohen bis sehr hohen Verkehrsbelastung, westlich die Stauffenbergstraße. Der Franz-Rosenbruch-Weg am südlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Verbindung.

Das Plangebiet selbst ist momentan eine größere Rasenfläche, die durch Gehölzbestand mit zum Teil repräsentativem Baumbewuchs gegliedert wird.

Die Grünfläche schließt harmonisch an die südlich und östlich direkt angrenzenden, gewachsenen Siedlungsbereiche an, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen.

Innerhalb des Stadtgebietes, das größtenteils von Bebauung und Verkehrsflächen dominiert wird, besitzen Grünflächen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Freiräume in Siedlungsräumen erfüllen wichtige Erholungsfunktionen und erhöhen die Aufenthalts-, Erlebnis- bzw. Wohnqualität. In Siedlungsräumen mit hoher Verdichtung und wenig Freiräumen sowie privaten Grünflächen ist dies von höherer Bedeutung als in Siedlungsräumen mit hohem Durchgrünungsgrad.

Im Plangebiet kommt es durch die angrenzenden Straßen, insbesondere durch die stark frequentierte Bundesallee zu Vorbelastungen. Der Fahrzeugverkehr ist mit Lärmbeeinträchtigungen verbunden, welche die Erlebnisqualität des Freiraums und die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung einschränken.

In Folge der geplanten Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Es gehen Freiraumstrukturen mit Erholungsfunktionen für das umliegende Wohnumfeld verloren. Da der umliegende Siedlungsbereich stark durchgrünt und die Erholungsfunktion der Freifläche durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist, ist der Verlust vertretbar.

Eine gewisse Verminderung der optischen Auswirkungen wird zum einen durch den Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie durch die geplanten Baumpflanzungen entlang des Franz-Rosenbruch-Weges und die Anlage verschiedener Grünflächen erreicht.

Abgesehen vom Verlust von Freiraumflächen passt sich das Vorhaben in Anbetracht der zentralen Lage im Stadtgebiet grundsätzlich in die städtischen Strukturen und somit das Ortsbild ein. Das Vorhaben ist von vergleichsweise geringer Größe, so dass sich die visuellen Auswirkungen auf die Nahzone beschränken.

Optische Beeinträchtigungen durch die Lärmschutzanlagen werden durch die geplante Begrünung minimiert; insbesondere die südliche, erdbefüllte Lärmschutzgabione wird bereits in sehr kurzer Zeit als vollständig "grüne Wand" erscheinen. Die östliche Lärmschutzwand kann beidseitig begrünt werden. Durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzsaumes entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird diese von den östlich angrenzenden Grundstücken kaum wahrgenommen. Die südliche Lärmschutzanlage stellt für die direkten Anwohner am Franz-Rosenbruch-Weg eine Sichtbarriere und damit eine visuelle Störung dar. Ein Anspruch auf die Erhaltung einer bestimmten besonderen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht.



## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Für diese Art Bebauungspläne ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Der Bebauungsplan dient der Realisierung eines einzelnen konkreten Projektes. Durch die Festsetzungen des Vorhabenplanes und die textlichen Festsetzungen ist das Vorhaben hinreichend bestimmt. Es wird daher darauf verzichtet eine Gebietsart nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung bezüglich Verkaufsflächengröße und Sortimente sind aus der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Donato Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in Kanzlerfeld von 2010 abgeleitet worden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur des Gebäudes werden im Plangebiet durch maximal zulässige Gebäudehöhen über Grundstücksniveau (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen bestimmt. Sonstige in Bebauungsplänen teilweise übliche Nutzungsmaße wie die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Zahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird hier an der für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Dichte von 0,4 orientiert. Durch das Verhältnis von Gebäudegröße zur Grundstücksfläche kann der Baukörper eine Solitärstellung einnehmen und einen städtebaulich wirksamer Abstand zur umgebenden Wohnbebauung einhalten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen, sind in Ihrer Art gekennzeichnet durch das Gebäude gemäß § 19 (2) BauNVO und die Stellplätze für Kunden gemäß § 19 (4) BauNVO. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen aufgrund der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbe-

dingungen einerseits und andererseits des städtebaulichen Ziels, im Kanzlerfeld einen Nahversorger zu erhalten, ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gerechtfertigt und erforderlich.

#### 5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Das bauliche Prinzip des Marktes ist ein filigran ausgebildetes Flachdach mit großen Überständen, welches sich über den Typus einer ellipsenförmig ausgeformten Markthalle und daran anschließende niedrigere, zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile legt. Dieses Bauteilensemble wird durch das Dach zu einem ruhigen solitären Baukörper zusammengefasst und bildet somit ein markantes architektonisches Statement an diesem städtebaulich markanten Ort im Zentrum des Kanzlerfeldes.

Dem Anspruch folgt die Höhenfestsetzung von 7,25 m über dem Bezugspunkt gemäß der in der Planzeichnung eingeschriebenen Gebäudehöhe, um dem Gebäude eine gewisse städtebauliche Sonderstellung in seinem Umfeld zu sichern, aber auch zu gewährleisten, dass das Gebäude in dieser durch Einfamilienhäuser bebauten Situation nicht unangemessen hoch erscheint.

Die Firsthöhen der angrenzenden Bebauung liegen mit bis zu 8,50 m deutlich über der Höhe des geplanten Gebäudes. Auch bei niedrigeren Trauflinien der Wohnbebauung ist somit eine Integration des Baukörpers hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung möglich. So wird erreicht, dass der Baukörper einerseits Bezug nimmt auf seine unmittelbare Umgebung, gleichzeitig aber als solitäre Nutzung gegenüber dem Wohngebiet abgegrenzt ist.

Um die Wirkung der ruhigen Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der Höhe durch technische Dachaufbauten und Lüftungsanlagen, die im Umfeld wahrnehmbar sind, unzulässig. Das Aufstellen von Photovoltaikanlagen im technisch üblichen Rahmen ist davon ausgenommen, da der Möglichkeit der klimaschonenden Art der Energieerzeugung gegenüber dem Ausschluss von technischen Dachaufbauten Vorrang eingeräumt wird.

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Um das Gebäude auf dem Grundstück so zu positionieren, dass es einerseits möglichst nah am Übergang zu den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen liegt, die Abstände zur Wohnbebauung auf den östlich und südlich benachbarten Grundstücken andererseits möglichst groß sind, wird ein Baufenster durch Baugrenzen umschrieben, die gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung festlegen. Die Lage entspricht in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehen Kindertagesstätte.

#### 5.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur in der mit „St“ festgesetzten Fläche zulässig. In direkter Zuordnung zum Kundeneingang können ca. 62 Kundenparkplätze nachgewiesen werden. 3 Stellplätze werden zusätzlich an der Zufahrt von der Staufenbergstraße angeordnet.

Das Leitungsrecht für die in den Stellplatzbereich verlegte Leitung der Wasserversorgung darf üblicherweise nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden, eine Nutzung des Streifens für die Anlage von Stellplätzen ist jedoch gemäß Eintragungsbewilligung nicht ausgeschlossen.

## 5.5 Erschließung

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig im Zentrum des Kanzlerfeldes, nah am Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ A.-Bingel-Straße. Um die Auswirkungen unter Zugrundelegung von Prognosedaten der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre durch die Realisierung dieser Planung beurteilen zu können, wurde in einem Verkehrsgutachten zunächst ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten erbracht.

Um eine möglichst gute Anbindung des Marktes für Kunden und den Lieferverkehr zu ermöglichen, ist neben einer Zu- und Ausfahrt von der Stauffenbergstraße zusätzlich die Zu- und Ausfahrt über einen Vollanschluss von der Bundesallee geplant.

Damit auch eine gute fußläufige Verbindung mit dem zukünftigen Teil des Einzelhandelsstandortes über die Bundesallee hinweg ermöglicht werden kann, ist eine Querung der Bundesallee in zwei Etappen zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant.

Im Grünstreifen nördlich des Verbrauchermarktes verläuft entlang der Bundesallee die Vorhaltefläche für eine mögliche Trasse für das Stadtbahnkonzept der Stadt Braunschweig nach Lehdorf mit Verlängerung ins Kanzlerfeld. Bei Realisierung der Stadtbahn muss die Zufahrt von der Bundesallee mit einer vollständigen Lichtsignalanlage an allen 4 Knotenarmen einschließlich Stadtbahnbevorrechtigung ausgestattet werden. Aufgrund des geringen Abstands muss außerdem die vorhandene Kreuzung Bundesallee – Stauffenbergstraße in diese LSA einbezogen werden, so dass ein großer koordinierter Knotenpunkt entstehen wird.

### 5.5.1 Anlieferung

Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt von der Bundesallee über die Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes in den Anlieferbereich. Während der Einfahrt eines Lkw auf den Parkplatz ist die Ausfahrt für Pkw auf die Bundesallee nicht möglich. Da dieser Fall lediglich ein- bis zweimal am Tag auftritt kann dies toleriert werden. Nach dem Entladevorgang fahren die LKW rechts in die Stauffenbergstraße ab.

Die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße bleibt beim Ausfahren von der Fahrkurve der Lieferfahrzeuge unberührt. Der mittlere Beleuchtungsmast auf der östlichen Seite der Stauffenbergstraße muss versetzt und der davon südlich stehende Baum gerodet werden.

Die Anlieferung erfolgt über eine überdachte und an Ein- und Ausfahrt abschließbare Zone südlich des Hauptbaukörpers.

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Einzelhandelseinrichtung ist durch die Linien 411, 433, 461 und 560 der Braunschweiger-Verkehrs-AG mit deren Haltestelle „Paracelsusstraße“ in direkter Nähe durch den ÖPNV gut angebunden.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen in der Stauffenbergstraße.

5.6.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Sofern dies nicht umsetzbar ist, wird es in die in der Stauffenbergstraße liegende Regenwasserleitung eingeleitet.

5.6.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Nahversorgers wird dem öffentlichen Kanal in der Stauffenbergstraße zugeführt.

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

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung sind entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze Lärmschutzanlagen vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung mit einer Höhe von 2,00 m ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten und einer Höhe von 2,60 m zur Ausführung. Aufgrund der Höhe hält Letztere den vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m ein. Beide Anlagen werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt, die südliche Lärmschutzgabione wird dabei aufgrund ihrer besonderen Bauweise schon nach sehr kurzer Zeit ein vollständig grünes Erscheinungsbild bieten.

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges wird eine Baumreihe gepflanzt. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplätze werden durch Grüninseln gegliedert. Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kiesstreifens eingebaut wird.



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

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (s.a. Kap. 4.5) werden aufgrund des Gewerbelärms die Orientierungswerte zur Tagzeit bei freier Schallausbreitung gemäß DIN 18005 an der bestehenden Wohnnutzung zum Teil deutlich überschritten.

Aufgrund dieser hohen Überschreitungen wurden weitere schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung von Schallschutzwänden (LSW) an bzw. nahe der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgenommen. Bei diesen weitergehenden Berechnungen wurde auch eine Einhausung der EKW-Box berücksichtigt.

Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (1.OG) im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Entsprechend werden zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte die Lärmschutzwände und die Einhausung der EKW-Box wie folgt festgesetzt:

Östliche Lärmschutzwand (westlich Wohnbebauung Bergiusstraße):  
Die 2,6 m hohe Wand muss mit dem erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Südliche Lärmschutzwand (entlang Franz-Rosenbruch-Weg):  
Die südliche Wand soll als 2,0 m hohe Lärmschutzgabione ausgeführt werden.

Die Lärmschutzwände müssen mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- Schalldämm-Maß:  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 28$  dB nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 8$  dB

Beide Wände werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt. Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen gegeneinander versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet.

Einhausung der EKW-Box:

U-förmige schalldämmende Wand mit einer Öffnung zum Befahren der Box nur in Richtung des Marktes ( $R_w \geq 28$  dB, beidseitig  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 8$  dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06, Dach  $R_w \geq 28$  dB).

Über die o. g. aktiven Schallschutzmaßnahmen hinaus sind zur Einhaltung der Orientierungswerte die nachfolgenden weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Ausschluss von Lieferverkehren sowie der Be- und Entladung im Zeitraum von 20 bis 7 Uhr,
- Die haustechnischen Anlagen dürfen einen Schallleistungspegel von 73 dB(A) nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Begrenzung ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Des Weiteren sind die im Schallgutachten zugrunde gelegten Emissionsansätze im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen und nachzuweisen.

Die Umsetzung der o. g. erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen sicherzustellen.

## 5.9 Sonstige Festsetzungen

### 5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Anordnung der östlichen Schallschutzwand mit einem erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze beeinträchtigt die Trasse der auf dem Flurstück 374/314 verlaufenden Hauptleitung für die Wasserversorgung und das Steuer- und Betriebstelefonkabel und verhindert eine zukünftige Revision. Deshalb wird diese Trasse auf die Stellplatzfläche verlegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

Im Fußwegbereich an der Stauffenbergstraße liegt ein 20 kV-Netzkabel nah an der Grundstücksgrenze, welches durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen Schutzstreifen von 3,0 m dinglich gesichert werden muss.

### 5.9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Funktionsfähigkeit des Knotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße zu gewährleisten, werden in diesem Bereich Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Somit wird die Erschließung des Plangebietes ausschließlich auf die oben beschriebenen Zu- und Abfahrten beschränkt.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

### 5.10.1 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und um die Verkehrssicherheit nicht einzuschränken wird nur Werbung an der Stätte der Leistung an den Hauptgebäuden oder außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung zugelassen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Um das dicht bewohnte Gebiet im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in der näheren Umgebung östlich und südlich des Plangebietes vor einer unangemessenen Fernwirkung und einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes zu schützen,

erhalten Werbeanlagen durch die getroffenen Festsetzungen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und eine Begrenzung in ihrer Fernwirkung.

Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m zu errichten, wird einerseits erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels Rechnung getragen wird. Durch die Beschränkung auf 6,0 m werden andererseits die beschriebenen negativen Auswirkungen vermieden.

Um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen, wird Werbung außerhalb von Gebäuden, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Da die Bundesallee im Bereich der Hauptzufahrt auf das Grundstück im Verhältnis zu den begrenzenden Nutzungen eine offene Raumwirkung besitzt, können hier Ausnahmen von den oben beschriebenen Festsetzungen getroffen werden. Hier sind vor der Nordfassade eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 9,6 m und nahe des Knotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße 3 Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

## **6 Gesamtabwägung**

---

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Der im Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg vorhandene Nahversorger entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen bezüglich Größe und Präsentation. Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des derzeitigen Nahversorgungszentrums wurden geprüft, ließen sich jedoch bisher nicht umsetzen.

Innerhalb eines bestehenden Ortsteiles sind selten Flächenreserven verfügbar, die für den Bau eines neuen Nahversorgers geeignet und ausreichend sind. Die in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Nahversorgungszentrums vorhandene Freifläche ist in dieser Hinsicht ein positiv zu bewertender Umstand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit in integrierter Lage, innerhalb des Ortsgefüges, fußläufig erreichbar einen zeitgemäßen Vollversorger anzusiedeln. Mit der geplanten zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Bundesallee wird die Vernetzung des neuen und alten Nahversorgungsstandortes gefördert.

Die derzeitige Grünfläche, die partiell als Bolzplatz genutzt wird, wird der öffentlichen Nutzung entzogen. Für den Bolzplatz wird an anderer Stelle im Umfeld des Stadtteiles eine angemessene Ersatzfläche angelegt.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte aufgegeben. Es wurde geprüft, dass dieser Standort entbehrlich ist.

Durch das hinzutretende Neubauvorhaben werden nutzungsbedingte Störungen verursacht. Allein die Tatsache, dass eine bisher unbebaute Grünflä-

che bebaut werden soll, wird insbesondere von der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft als negative Entwicklung empfunden.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und auf den Verkehrsknoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglichkeit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt. Abweichend vom ursprünglichen Planungsziel wurde eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von der Bundesallee vorgesehen, um Störungen der betroffenen Nachbarn an der Stauffenbergstraße zu minimieren.

Von dem Bauvorhaben, insbesondere der Stellplatzanlage und der Lieferzone ausgehende nutzungsbedingte Störungen durch Lärm sind mit Hilfe eines Lärmgutachtens analysiert worden. Zum Schutz der östlich und südlich angrenzenden benachbarten Wohnbebauung werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ausgeführt. Um eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, werden die Lärmschutzwände begrünt.

Mit dem geplanten Neubau sind die direkt benachbarten Anlieger nachteilig betroffenen. Soweit möglich wurden durch Maßnahmen zu Lärmschutz und Verkehrsführung Beeinträchtigungen reduziert. Unter Abwägung aller betroffenen Belange wird zugunsten der Sicherung der Nahversorgung des gesamten Stadtteiles die Betroffenheit der angrenzenden Nachbarn für zumutbar und vertretbar gehalten.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### **Absolute Werte**

|                      |         |          |
|----------------------|---------|----------|
| Plangebiet insgesamt | 0,45 ha | 100,00 % |
|----------------------|---------|----------|

---

### **Nettobauland:**

|                         |         |          |
|-------------------------|---------|----------|
| Fläche für Einzelhandel | 0,45 ha | 100,00 % |
|-------------------------|---------|----------|

---



## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

In Abhängigkeit von der letztendlichen Erschließung sind Anpassungen der verkehrstechnischen Anlagen erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung muss ausgebaut werden. Ansonsten sind ausschließlich private Maßnahmen erforderlich.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Das Bauvorhaben wird durch einen Investor entwickelt, der auch die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt. Die entsprechenden Regelungen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen. Der Stadt entstehen daher keine weiteren Kosten.

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

---

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 21 außer Kraft.

Fachbereich 61  
61.12/61.4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan OE 39 "Franz-Rosenbruch-Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für ein Vorhaben nach 18.8 Anlage 1 UVPG**  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 UVPG**

## **Beschreibung des Vorhabens**

### **1. Allgemeines**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ wird notwendig, um die Umsiedlung eines ortsansässigen Nahversorgers im nördlich gelegenen Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg bauleitplanerisch abzusichern.

Da eine Erweiterung in angemessener Größe am Altstandort nicht möglich ist, hat der Stadtbezirksrat die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte an der südwestlichen Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße für die Umsiedlung des Nahversorgers geeignet ist oder diese für öffentliche Zwecke noch vorgehalten werden muss. Der Wunsch des Stadtbezirksrates, mit Klärung der Standortfrage die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig.

### **2. Lage im Gemeindegebiet**

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Kanzlerfeld am westlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Braunschweig. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar. Der derzeit gültige Bebauungsplan OE 21 „Kanzlerfeld-Süd-West“ setzt für den westlichen Teil des Grundstückes ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Das Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig stellt für das Stadtgebiet und die einzelnen Stadtteile die Lage sowie die Funktion als auch die Abgrenzung der einzelnen Versorgungsbereiche dar. Für den Stadtteil Kanzlerfeld befindet sich der mit dem Standortkonzept Einzelhandel konforme Nahversorgungsbereich direkt angrenzend auf der Nordseite der Bundesallee.

Der geplante Lebensmittelmarkt auf der Südseite der Bundesallee entspricht nicht nur in Bezug auf die grundsätzliche Sicherung der Nahversorgung sondern auch in Bezug auf die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Nahversorgungsbereich in integrierter Lage innerhalb des Ortsgefüges den Zielen des Zentrenkonzeptes.



### 3. Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt; eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten kann bis 0,8 erfolgen.

Durch die Planung werden ca. 1.900 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für einen großflächigen Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht. Da es sich hier um die Umplanung einer Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Innenbereich handelt, ist daher die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG durchzuführen. Um zu klären, ob der Bau des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, wurde das Vorhaben einer überschlägigen Prüfung nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterzogen.

## Merkmale des Vorhabens

### 1. Physische Auswirkungen

Durch das Vorhaben finden physische Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft nur in geringfügigem Ausmaß statt. Aufgrund der siedlungsbestimmten intensiven Nutzung der bisherigen öffentlichen Grünflächen bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen. Bei der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist zu berücksichtigen, dass für nahezu die Hälfte der überplanten Fläche bereits ein Baurecht besteht.

Generell sind die stark anthropogen überformten Böden im Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Die Grünflächen, von denen das Plangebiet ausschließlich eingenommen wird, sind jedoch in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt weniger stark eingeschränkt als völlig versiegelte Böden. Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet bestehen aufgrund des KFZ-Verkehrs, insbesondere der relativ stark befahrenen, nördlich unmittelbar angrenzenden Bundesallee.

Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt. Die Grundwassersituation gilt hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser als eingeschränkt.

Für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet von mäßiger Bedeutung. Die Flächen sind stark durch menschliche Nutzung beeinflusste Lebensräume und dadurch weit entfernt vom Zustand der natürlichen Vegetation. Folge der Nutzung und der damit verbundenen Pflegemaßnahmen sind Einschränkungen im floristischen Artenspektrum sowie Anpassungen der Pflanzengesellschaften an diese Bedingungen. Die Fauna setzt sich ebenso aus Arten zusammen, die an die Lebensbedingungen im Siedlungsraum angepasst sind. In der Regel sind diese auch weit verbreitet.

Die geplante Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten.

Der Standort selbst stellt sich momentan als grünbestimmter Freiraumbereich dar, der mitten im Siedlungsbereich liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. Die Überplanung dieser Fläche führt zu einer Veränderung des Ortsbildes durch Verlust der Freiraumfläche. In Anbetracht der zentralen Lage im Stadtgebiet passt sich das Vorhaben jedoch grundsätzlich in die städtischen Strukturen des Ortsbildes ein.

### 2. Abfallerzeugung

Zu den Mengen der Abfallerzeugung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Da es sich um ein Lebensmitteleinzelhandelsprojekt mit Verkauf an den Endverbraucher handelt, fällt vorwiegend die Abfallart Gewerbeabfall in Form von Pappe



und Folien als Umverpackung an, dessen ordnungsgemäße Entsorgung u. a. durch die Gewerbeabfallverordnung i. V. m. dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz geregelt ist. Hierin ist u. a. die ordnungsgemäße Entsorgung durch Überlassung dieser Abfälle an den öffentlichrechtlichen Entsorgungsträger geregelt. Da eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle grundsätzlich möglich ist, sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

### **3. Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Das Vorhaben erzeugt Lärm durch Lieferverkehr, die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge, durch Kühlaggregate sowie durch Kundenverkehr. Auf Grundlage eines begleitenden Lärmgutachtens ist zur Einhaltung von Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005 bzw. der Immissionsschutzgrenzwerte der TA Lärm die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die zu Beginn der Planungsphase vorgesehene Erschließung ausschließlich nur von Seiten der Stauffenbergstraße wurde zugunsten einer Reduzierung der Belästigung von Anliegern modifiziert und erfolgt nunmehr sowohl von der Bundesallee als auch von der Stauffenbergstraße. Die Erschließung über die Bundesallee wird mit Gutachten begleitet, um die Funktionstüchtigkeit des Verkehrsknotens zu gewährleisten.

### **4. Unfallrisiko**

Von dem Vorhaben ist im Hinblick aufgrund evtl. verwendeter Standards und Technologien kein Unfallrisiko erkennbar, da es sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittelnahversorger handelt. Im Plangeltungsbereich findet keine Produktion, sondern nur Verkauf statt.

## **Standort des Vorhabens**

### **1. Nutzungskriterien**

Auf dem Areal befinden sich keine anthropogenen schutzbedürftigen Nutzungen. In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung. Das Vorhaben selbst dient der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.

### **2. Qualitätskriterien**

Der derzeit gültige Bebauungsplan OE 21 setzt für etwa die Hälfte des Baugrundstückes bereits ein Baurecht mit einer GRZ von 0,3 fest. Der Bebauungsplanentwurf für das Vorhaben sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Zufahrten bis 0,8. Im Resultat ergibt sich eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG in Bezug auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser sowie Boden hat. Etwaige Beeinträchtigungen der Grundwasserströme sind nicht erkennbar.

Auch auf Flora und Fauna sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimakologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.



### 3. Schutzkriterien

Auf dem Areal befinden sich keine Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Es liegen keine Schutzkategorien gem. BNatSchG im Planbereich gem. Prüfkatalog Ziff. 2.3.1 bis 2.3.5 vor.

### 4. Kumulationswirkungen

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Kumulationswirkungen.

Bewertung und Einschätzung:

**Nach dem oben formulierten Prüfkatalog hat das Vorhaben keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht gesehen.**

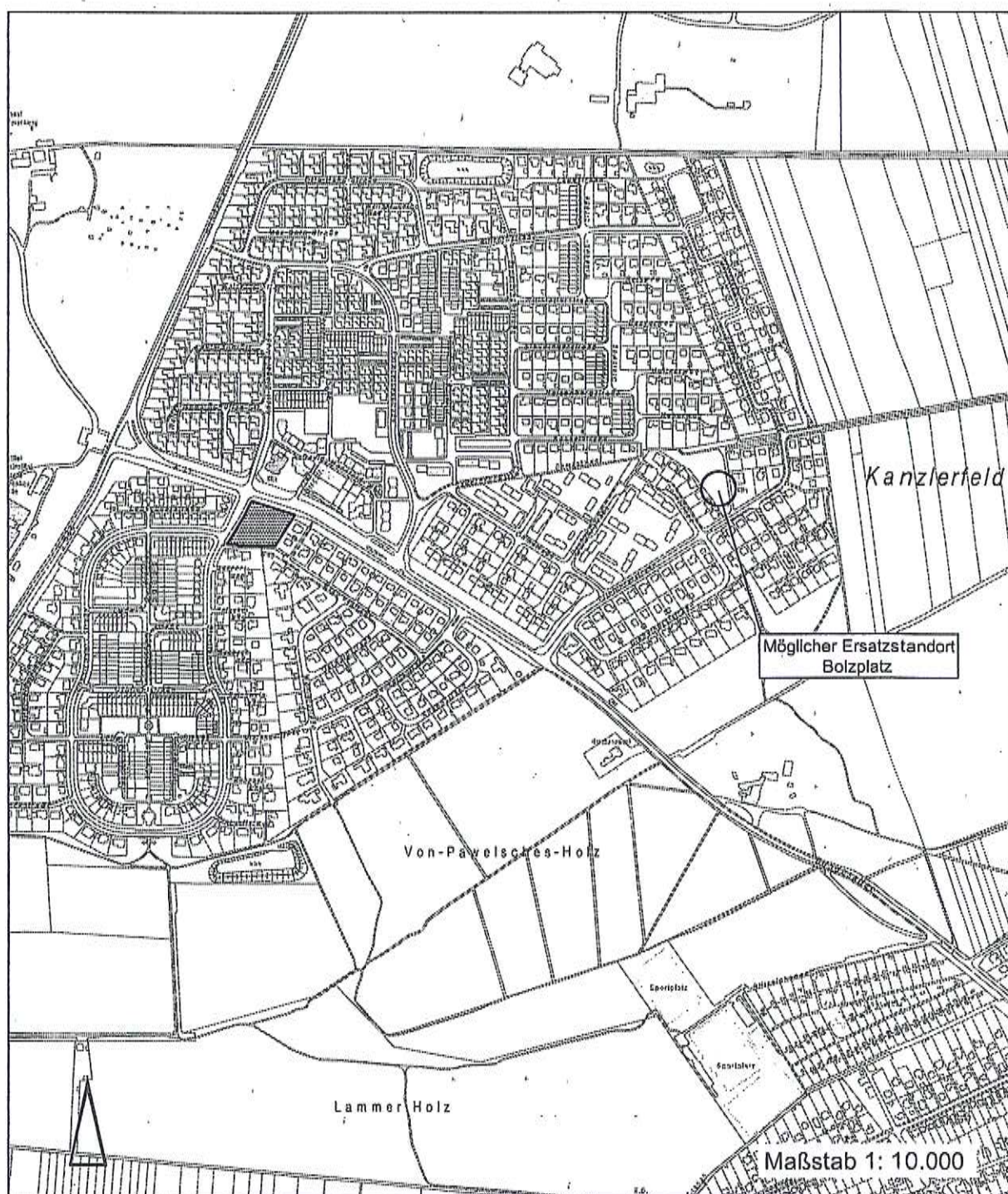
I. A.



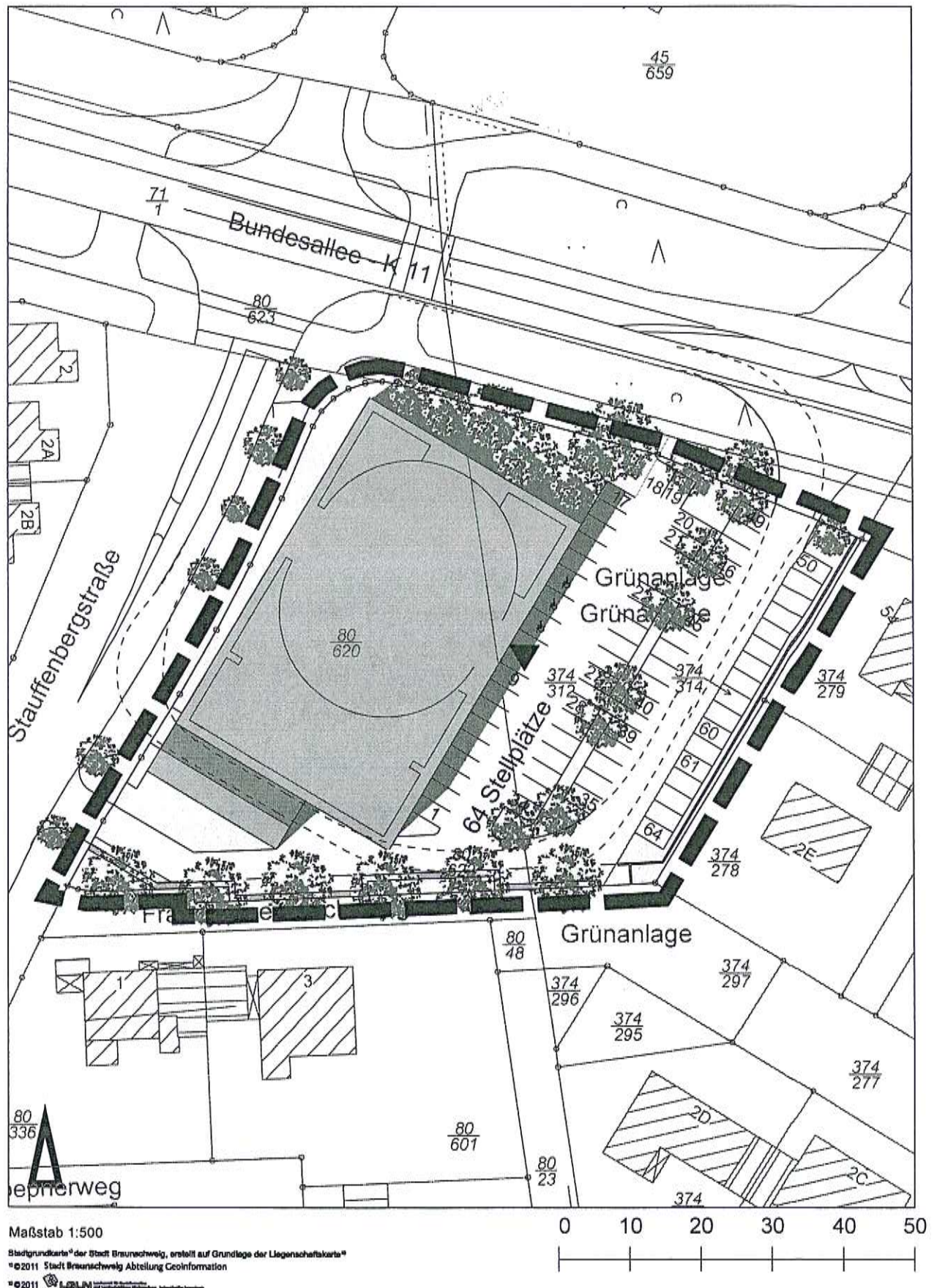
Pülz

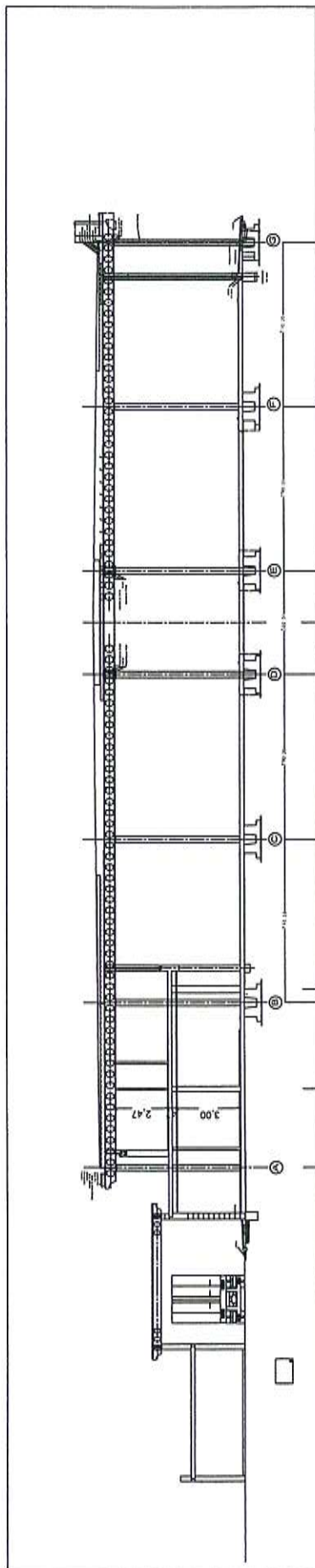
Anlage:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Vorhaben und Erschließungsplan

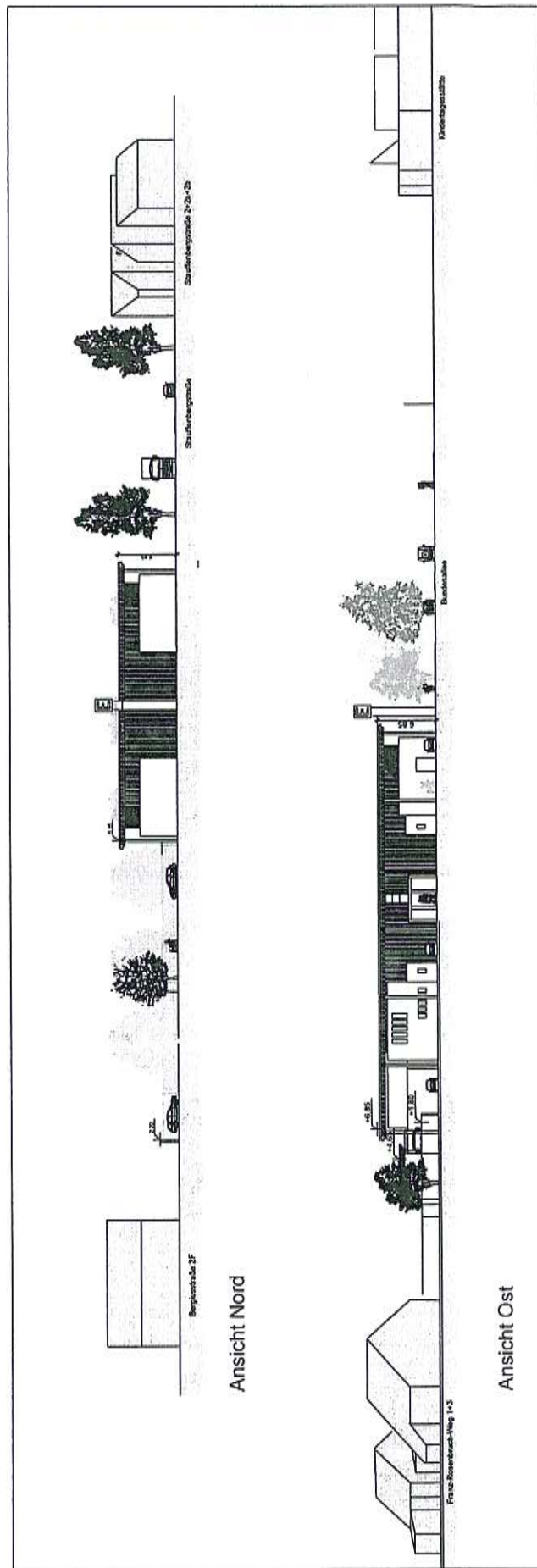








Längsschnitt M 1:200



Ansichten mit schematischer Darstellung der Nachbarbebauung Maßstab 1: 500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Erläuterung zum Vorhaben

Entwurfskonzept

Der Bauherr, die Lauwig GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelvollsortimenter mit einem Getränkemarkt zu errichten. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> liegt im zentralen Bereich des Stadtteils in direkter Nähe zum Einkaufsbereich David-Mansfeld-Weg.

Die Lage der Bebauung markiert den nordwestliche Grundstücksecke am Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße und stellt somit die Beziehung zum bestehenden Einkaufsbereich her. Über die Querungshilfe im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt über die Bundesallee wird der Markt zusätzlich an den zentralen Versorgungsbereich angebunden.

Geplante Nutzungen

Der Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen unter einem großzügigen Flachdach. Gemeinsam mit einem niedrigeren Gebäudeteil für die Entsorgung bilden diese um die eingehaute Anlieferung einen solitären Baukörper an diesem städtebaulich besonderen Ort.

Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>, darin enthalten ist der dem Lebensmittelvollsortimenter unmittelbar angegliederte Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>.

In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erdgeschoss Lagerflächen, im Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume.

Das Vorhaben wird von der östlich gelegenen Stellplatzanlage mit 64 Plätzen erschlossen. Die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter erfolgt durch einen überbauten Ladebereich an der südlichen Fassadenseite.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Baukörper erhält eine architektonische Ausgestaltung mit Flachdachabschlüssen über allen Gebäudeteilen. Die Dachdeckung soll durch eine Well- oder Blechdeckung erfolgen. Die Fassade wird als Glas- und Putzfassade ausgebildet, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben.

Die Flachdächer über den Bauteilen werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzanlage vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten zur Ausführung. Beide Anlagen werden mit Kletterpflanzen begrünt.



Die südliche Wand muss eine Höhe von 1,80 m aufweisen; die östliche Wand erfordert hingegen eine zusätzliche Höhe von 40 cm, die aber aus städtebaulichen Gründen nicht massiv sondern transparent gestaltet und in einem Winkel von 45° zum Markt hin abgewinkelt wird.

Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet. Zwei weitere fußläufige Verbindungen werden nördlich der Stellplätze zum Fußweg Bundesallee geschaffen.

#### Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges wird eine Baumreihe gepflanzt. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplätze werden durch Grüninseln und Grünstreifen gegliedert.

Je nach Norden und Westen orientierter Fassadenseite ist eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 9,0 m und je drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen.

#### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit zwei Zu- und Ausfahrten an der Stauffenbergstraße und an der Bundesallee (Zufahrt von Westen und Ausfahrt nach Osten als Rechtsein – Rechtsausbieger) oder alternativ in der Ausbauf orm ohne separate Linksabbieger auf der Bundesallee vorzunehmen.

Die Anlieferung erfolgt mit Zufahrt über die Bundesallee als Zufahrt von Westen über die Stellplatzanlage und Ausfahrt nach Norden in die Stauffenbergstraße.

#### Regenwasser

Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird.

#### Energetische Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Dachflächen interessierten Betreibern zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen.

*Betreff:*

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
"Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39  
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem  
Franz-Rosenbruch-Weg  
Beschluss über die erneute Auslegung**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

07.12.2015

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

09.12.2015  
15.12.2015

*Status*

Ö  
N

## **Beschluss:**

„1. Dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.

2. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4 a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

3. Die Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgen erst nach Ende der Weihnachtsferien 2015.

4. Die Verwaltung wird den Personen, die im bisherigen Verfahren Einwendungen erhoben haben, eine schriftliche Mitteilung über die erneute Auslegung des Bebauungsplans zukommen zu lassen.“

## **Sachverhalt:**

Der Stadtbezirksrat 321 Lehdorf-Watenbüttel hat in seiner Sitzung vom 02.12.2015 über die einzelnen Punkte des Beschlusstextes getrennt abgestimmt.

Die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 wurde einstimmig beschlossen. Der Beschlussvorschlag, die öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB auf zwei Wochen zu verkürzen, wurde mehrheitlich ebenfalls angenommen.

Der Beschlusstext wurde vom Stadtbezirksrat auch erweitert. Es wurde beschlossen, durch Bekanntmachung und Auslegung des Planes erst nach den Weihnachtsferien den Zeitpunkt der Auslegung bürgerfreundlicher zu gestalten. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Bürger, die bereits während der ersten Auslegung Einwendungen vorgebracht haben, von der erneuten Auslegung schriftlich zu unterrichten.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend den ergänzenden Beschlüssen des Stadtbezirksrates 321 zu verfahren.

Leuer

**Anlage/n:** keine

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Langer Kamp", HA 130  
Stadtgebiet zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-  
Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

27.11.2015

| Beratungsfolge                              | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 09.12.2015     | Ö      |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung)          | 15.12.2015     | N      |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)   | 21.12.2015     | Ö      |

### **Beschluss:**

- „1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 7 und 8 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Langer Kamp“, HA 130, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

### **Sachverhalt:**

#### **Beschlusskompetenz**

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

#### **Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Da der Krankenhausstandort an der Gliesmaroder Straße aufgrund des Zwei-Standorte-Konzeptes des Städtischen Klinikums entbehrlich geworden ist, steht das attraktive Areal für eine andere Nutzung zur Verfügung. Das Gelände bietet sich aufgrund seiner Lage und Struktur dafür an, die durch das Quartier Sankt-Leonhards-Garten angestoßene Initiative des Neuen Wohnens in Braunschweig – ähnlich dem in der Entwicklung befindlichen Nördlichen Ringgebiet – fortzuführen. Das bestehende Planungsrecht setzt derzeit noch ein „Sondergebiet Krankenhaus“ fest. Die angestrebten Ziele lassen sich aus dieser Festsetzung nicht realisieren. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss am 12. Mai 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes HA 130 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter (BGF 1.500 m<sup>2</sup>) und Büro- bzw. Dienstleistungsangeboten zu schaffen.

Als erster Schritt wurde von der Städtischen Klinikum Braunschweig GmbH ein städtebauli-



cher Wettbewerb durchgeführt, den das Büro Giesler Architekten aus Braunschweig gewann.

Am 16. März 2010 hat der Verwaltungsausschluss beschlossen, die Planung auf der Grundlage des ersten Preisträger-Entwurfs weiterzuentwickeln. Parallel dazu sollte sowohl ein Interessenbekundungsverfahren zur Investorenfindung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

Mit dem zwischenzeitlich ausgewählten Investor wurde das Wettbewerbsergebnis im Folgenden konkretisiert. Das Planverfahren wurde zusätzlich durch einen Gestaltungsbeirat begleitet, der sich zu einzelnen Themen der sich detaillierenden Planung geäußert hat, ohne dabei das Wettbewerbsergebnis grundsätzlich in Frage zu stellen.

Die jetzt vorliegenden Planungen wurden in wesentlichen Punkten dem Gestaltungsbeirat zuletzt am 29. Mai 2015 vorgestellt.

Aufgrund des Bestrebens, einen sehr prägnanten Baum an der Gliesmaroder Straße zu erhalten, muss einer der beiden Zugänge von der Gliesmaroder Straße zu der inneren Grünfläche entfallen. Die Bestandsmauer an der Gliesmaroder Straße kann nur vor dem Bestandsgebäude erhalten bleiben. In den Teilen westlich und östlich davon wird der Wiederaufbau bis auf Sockelhöhe und darüber transparent mit Gitterfeldern mit Heckenpflanzungen zwischen einzelnen Mauerpfeilern erfolgen.

Das Bürogebäude im Norden an der Hans-Sommer-Straße soll fünf- bis neun- statt vorher maximal fünfgeschossig hoch werden. Die Gesamthöhe soll bis zu 30 m betragen incl. oberstem (9.) Geschoss allein für die Technik.

Die genannten Modifizierungen wurden vom Gestaltungsbeirat bestätigt und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 7. Oktober bis zum 1. November 2010 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung über das Internet und einen Aushang der Unterlagen zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

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

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wurde 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 konnte somit abgesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 15. August bis zum 17. September 2014 durchgeführt. Aus dem Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen hervorgegangen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung notwendig gemacht hätten. Von einzelnen Dienststellen und dem Gestaltungsbeirat wurde eingebracht, gerade die besonders erhaltenswerten Bäume in der Planung zu berücksichtigen. Es wurden daher die konkreten Möglichkeiten des Baumerhalts geprüft und zum Erhalt einzelner Großbäume an der Gliesmaroder Straße und dem Langen Kamp eine Modifizierung der Planung vorgenommen. Dabei wurde die Grundstruktur aus dem Wettbewerbsergebnis beibehalten.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme sowie einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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

Am 14. Juli 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Sie wurde nach der Ratifizierung des städtebaulichen Vertrages mit dem Projektentwickler, der Volksbank BraWo Projekt GmbH, in der Zeit vom 28. September 2015 bis zum 28. Oktober 2015 durchgeführt.

Im Rahmen der Auslegung wurde, dem Wunsch des Stadtbezirksrates 120 - Östliches Ringgebiet folgend, eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit am 12. Oktober 2015 durchgeführt einschließlich einer 2. Veranstaltung am 19. Oktober 2015 aufgrund des großen Interesses. Die Protokolle der beiden Veranstaltungen sind der Vorlage als Anlage 9 beigelegt.

Die eingebrachten Stellungnahmen während der Auslegung sowie die Einwendung aus den öffentlichen Veranstaltungen haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

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

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 7 und 8 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130, als Satzung sowie dessen Begründung zu beschließen.

Leuer

#### **Anlage/n:**

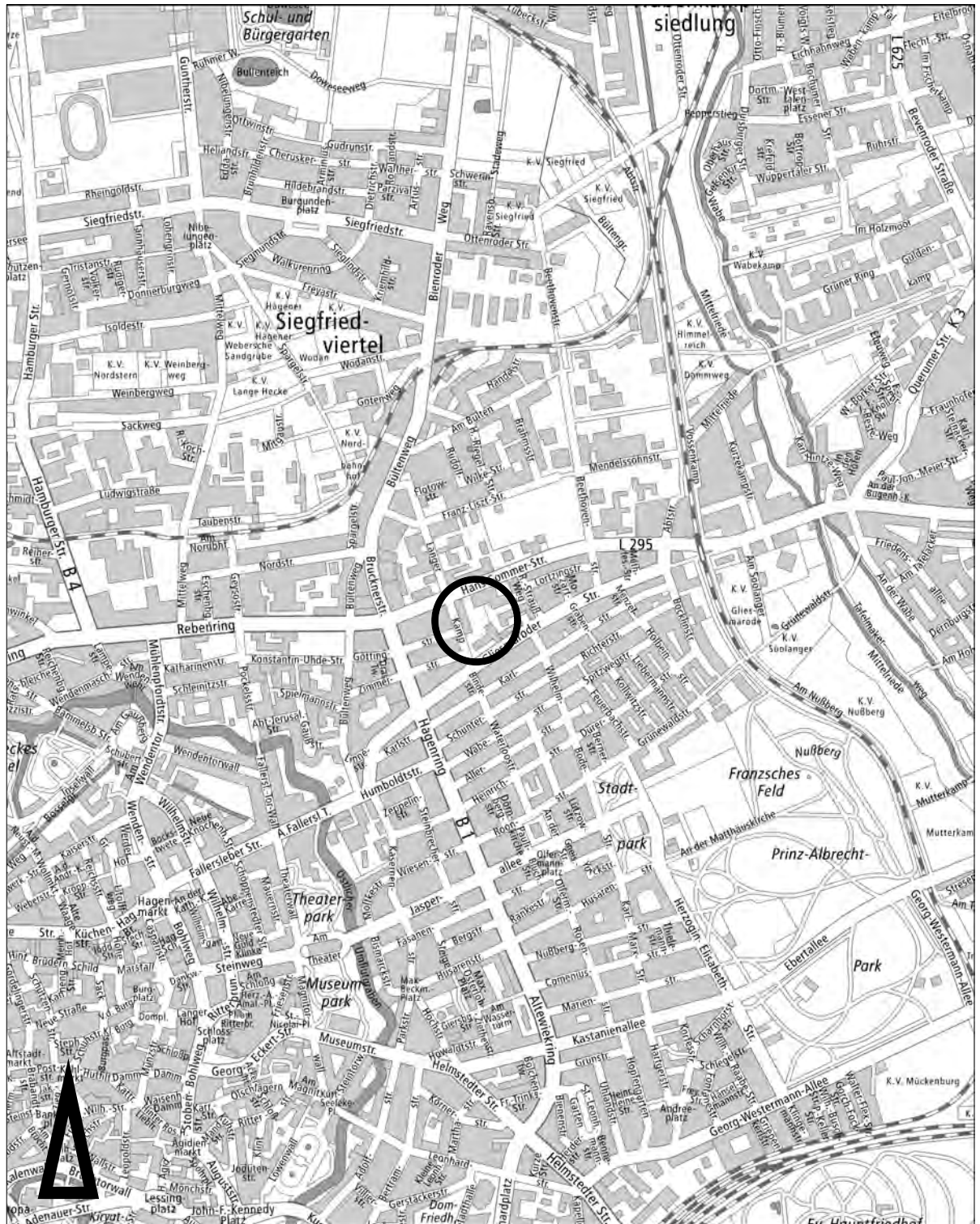
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.1: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Nutzungsbeispiel
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 8: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 9: Protokolle der Bürgerinformationsveranstaltungen im Rahmen der Auslegung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Lage im Stadtgebiet, Stand: Satzungsbeschluss



Maßstab 1:20.000

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

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

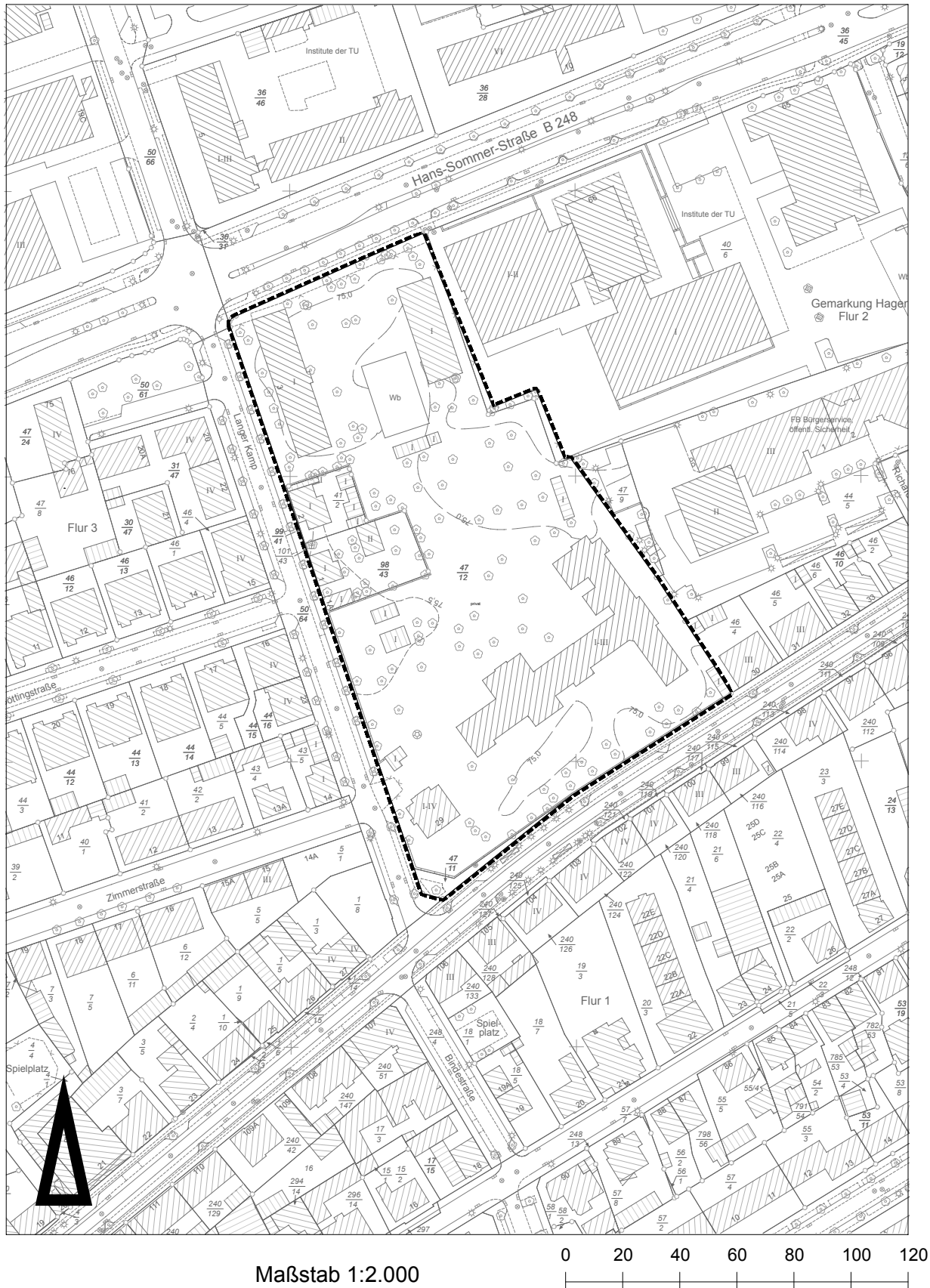
<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalstellen Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

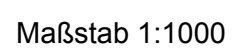
Geltungsbereich, Stand: Satzungsbeschluss





HA 130

## Stand: Satzungsbeschluss



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Planzeichenerklärung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

Stand: Satzungsbeschluss

**Art der baulichen Nutzung**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet    |
| <b>MI</b> | Mischgebiet               |
| <b>SO</b> | Sondergebiet Einzelhandel |


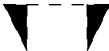
**Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung**

|             |  |
|-------------|--|
| 1,0         | Grundflächenzahl (GRZ)                     |
| V           | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß       |
| (V)         | Zahl der Vollgeschosse zwingend            |
| TH 14,0     | Traufhöhe als Höchstmaß                    |
| GH 17,0     | Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß            |
| (TH) 14,0   | zwingend einzuhaltende Traufhöhe           |
| (GH) 17,0   | zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe   |
| GH min 17,0 | mindestens einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

|   |                      |
|---|----------------------|
| a   | abweichende Bauweise |
|  | Baulinie             |
|  | Baugrenze            |

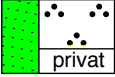

**Verkehrsflächen**

|   |                           |
|---|---------------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche     |
|  | Ein- und Ausfahrtsbereich |

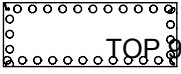

**Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung**

|   |              |
|---|--------------|
|  | Elektrizität |
|---|--------------|





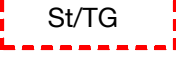
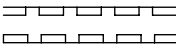

**Grünflächen**

|   |                   |
|---|-------------------|
|  | Parkanlage privat |
|  | Spielplatz        |


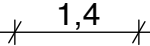
**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

|   |  |
|---|--|
|    | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Erhaltung einzelner Bäume  |





**Sonstige Festsetzungen**

|   |  |
|---|--|
|  | Grenze des Geltungsbereiches                                     |
|  | Nutzungsabgrenzung   |
|  | Flächen für Stellplätze  |
|  | Flächen für Tiefgaragen  |
|  | Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen                          |
|  | Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche   |

**Hinweise**

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | Hinweis auf textliche Festsetzung |
|  | Maßangaben in Metern              |

**Bestandsangaben**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
|  | Wohngebäude                    |
|  | Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude |
|  | Flurstücksgrenze               |
| II  | vorhandene Geschosszahl        |
| $\frac{40}{6}$  | Flurstücksnummern              |
|  | Höhenangaben über NN           |

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

| I   | Art der baulichen Nutzung   |
|-----|---|
| 1.  | <u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)</u>   |
| 1.1 | In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul>   |
| 1.2 | In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.  |
| 2.  | <u>Mischgebiet (MI)</u>   |
| 2.1 | Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul>  |
| 2.2 | Im Mischgebiet MI sind Wohnnutzungen nur innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und in Lärmegelbereich V oberhalb des SO Einzelhandel zulässig.  |
| 3.  | <u>Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u>   |
|     | Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche aufweist,</li> <li>• Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden.</li> </ul> |
| 4.  | Im Geltungsbereich nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten,</li> </ul>  |

| II  | Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  |
|-----|--|
| 1.  | <u>Zulässige Grundfläche</u>   |
| 1.1 | Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Grundstücksflächen, die als private Grünfläche oder mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzt sind, außer Betracht.   |
| 1.2 | Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgaragen und deren Zufahrten,</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und</li> <li>• Terrassen- und Eingangsanlagen</li> </ul> nicht mitgerechnet.   |
| 2.  | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u>  |
| 2.1 | Gesamthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Dachabschluss. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses. Von diesen Höhen darf um bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden.<br><br>Bezugspunkt für die zeichnerische Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite an nächsten liegt. Sofern im WA 2 Gebäude ohne Grenzabstand aneinander errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte aller aneinanderggebauten Gebäude. Sofern Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte der Tiefgarage aller darauf stehenden Gebäude. |
| 2.2 | Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen  |

dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die Höhe der Oberkanten der zulässigen Tiefgaragen inklusive der Boden- oder Belagsüberdeckung maximal 0,95 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten, in deren Sichtdreiecken die maximale Höhe der Oberkanten 0,80 m nicht überschreiten darf.

In den übrigen Gebieten müssen die Tiefgaragen höhengleich mit der Oberkante der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Fläche hergestellt werden.

### III Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit der Bauweise a müssen Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO mit der Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet SO und in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

### IV Überbaubare Grundstücksflächen

#### 1. Baulinien und Baugrenzen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge bis zu 1,0 m von den Baulinien vorspringen. Dies gilt nicht für den Fassadenabschnitt der mit © gekennzeichneten Baulinien.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 2,0 m von der gartenseitigen Baulinie vorspringen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 4,0 m von der südlichen gartenseitigen Baugrenze vorspringen, soweit dies nachweislich mit dem Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume vereinbar ist. Fundamente im Wurzelbereich des festgesetzten zu erhaltenden Baumes sind als Einzelfundamente auszubilden.

- 1.2 Die Summe der unter IV.1.1 ermöglichten einzelnen Vorsprünge darf insgesamt nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die Bebauung im Bereich der Rundung auch annähernd gerundet ausgeführt werden. Annähernd gerundet bedeutet, dass sich die Kurve aus einzelnen Geraden zusammensetzt. Eine geringfügige Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie durch die Geraden zwischen den Schnittpunkten mit der Baulinie um maximal 0,25 m ist dabei zulässig.

Vorsprünge dürfen nicht an zwei benachbarten Gebäudeseiten gleichzeitig bis zur die Gebäudeseiten verbindenden Ecke geführt werden.

#### 2. Baulinien und Baugrenzen in den obersten Nichtvollgeschossen

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen die obersten Nichtvollgeschosse um mindestens 0,3 m und maximal 5,0 m hinter den festgesetzten Baulinien der darunter liegenden Vollgeschosse zurückbleiben.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Umwehrungen und Brüstungen von Dachterrassen innerhalb der gesamten Baufelder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 2.3 Zur Erschließung notwendige Bauteile der obersten Nichtvollgeschosse dürfen ausnahmsweise vor den festgesetzten Mindestabstand entsprechend IV 2.1 vortreten, jedoch maximal bis zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses.

#### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

- 3.2 Tiefgaragen im Sinne dieser Festsetzung sind Garagen, deren Oberkante des fertigen Fußbodens mindestens 1,0 m unterhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegt. Die Garagenflächen außerhalb von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,3 m starken Bodenüberdeckung mit vegetationsfähigem



- Substrat hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zu- und Ausfahrten, Terrassen und Wege.
- 3.3 Grundstückszufahrten sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Tiefgaragenzufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel von der Straße Langer Kamp oder von der Planstraße zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Eingangs- oder Aufgangsbereich zu den über dem Sondergebiet liegenden Geschossen steht.
- 3.4 Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m über die festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen hinaus.
- Ausgenommen hiervon sind ebenfalls notwendige Anlagen zur visuellen Trennung der Terrassenbereiche bis zu einer Tiefe von 4,0 m, sofern diese senkrecht zur Gebäudefassade errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist deren Länge auf maximal 10,0 Meter begrenzt. Die Festsetzungen gemäß V.3.3 sind zu beachten.
- Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Briefkastenanlagen, eingehauste Müll- und Wertstofftonnenstandplätze sowie Einfriedungen.

## V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Parkplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Parkplatzanlage zu integrieren.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit lockerer Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.
- 2.2 Im Sondergebiet Einzelhandel ist je 6 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren oder bei Unterbauung durch eine Tiefgarage im Randbereich in der im Plan mit ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung zu integrieren.
- 2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die Flächen für Stellplätze angrenzend an die öffent-

lichen Verkehrsflächen in der im Plan mit ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit einer 0,8 bis 1,2 m hohen Anpflanzung aus Laubgehölzsträuchern einzugrünen.

- 2.4 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die südlichen Fassadenflächen in der Erdgeschosszone mit Ausnahme von Fassadenabschnitten mit Tür- oder Fensteröffnungen oder technischen Anlagen vollflächig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vor die zu begrünenden Fassadenabschnitte ist eine Pflanze je 1 lfdm zu setzen. Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40 - 60 cm zu verwenden.

## 3. Ausführung der Begrünung

- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9,0 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart nachzupflanzen.

Für bauliche Maßnahmen in den Kronenbereichen ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Erhalt des Baumes nachzuweisen (Wurzelraum und Krone). Im Bereich der Kronentraufe sind erforderliche Wegebefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind. Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind mit Ausnahme der im Einzelfall genehmigten Maßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume nicht zulässig.

- 3.4 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
- 3.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit folgenden Mindeststammumfängen (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden:
- auf öffentlichen Flächen:  
Stammumfang 18 - 20 cm,
  - auf privaten Flächen:  
Stammumfang 16 - 18 cm.

- 3.6 Die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
- 3.7 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

- 5 Von den Festsetzungen unter VI kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses und der Grundrissorganisation erfolgen.

## VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

### Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

- 1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
|------------------|-----------------------------|
| III              | 61 bis 65 dB(A)             |
| IV               | 66 bis 70 dB(A)             |
| V                | 71 bis 75 dB(A)             |
| VI               | 76 bis 80 dB(A)             |

- 2 Im Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind Fenster schutzwürdiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 zulässig.

- 3 Im Mischgebiet MI und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenteile ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag / zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

- 4 Ab Lärmpegelbereich III sind auf den der Hans-Sommer-Straße, dem Langer Kamp und der Gliesmaroder Straße zugewandten Seite bei Einrichtung von schutzwürdigen Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen, Balkonen und Loggien, Immissionsschutznachweise zu erbringen, die darlegen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und 64 dB(A) tags im Mischgebiet nicht überschritten wird.

## VII Sonstige Festsetzungen

1. Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger, Fahrradfahrer u. ä.) zu Gunsten der Allgemeinheit belasten.
2. Die im Plan mit ② zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
3. Die im Plan mit ③ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zu belasten.

**B Örtliche Bauvorschrift**

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

**I Geltungsbereich**

Die Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130 wird für die Baugebiete SO/ MI und WA 1 bis WA 4 differenziert festgesetzt.

**II Dächer**1. Dächer

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.
- 1.2 Dachüberstände über dem obersten Nichtvollgeschoss sind nicht zugelassen. Soweit in obersten Nichtvollgeschossen Fassadenrücksprünge zur Ausgestaltung von Freisitzflächen hergestellt werden, ist ein Dachüberstand zulässig, wenn die Dachkante durchgängig parallel zur Außenwand des darunterliegenden Hauptbaukörpers verläuft.

**III Fassaden**1. Fassadenabschlüsse

Die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen allseitig in gleicher Höhenlage waagerechte obere Fassadenabschlüsse aufweisen. Dies gilt auch für die obersten Nichtvollgeschosse.

2. Materialien

- 2.1 Als Grundmaterial für die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist Putz zu verwenden. Das Farbspektrum muss aus dem weißen Bereich stammen.

Neben den Putzfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Ziegel, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Putz zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.

- 2.2 Als Grundmaterial für die Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist Ziegel zu verwenden.

Neben den Ziegelfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Putz, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Ziegel zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.

**IV Balkone und Loggien**

Die Brüstungen der Balkone und Loggien in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 müssen mindestens zu 2/3 der Brüstungshöhe im Material der sie umgebenden Fassade ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Umwehrungen der obersten Nichtvollgeschosse.

**V Einfriedungen**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sind Sockel- und Stützmauern nur mit einer Ziegeloberfläche zulässig. Die maximale Höhe der Sockel- und Stützmauern beträgt 0,95 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante der Sockel- oder Stützmauer, zulässig.

Im rückwärtigen Gartenbereich ist eine maximale Heckenhöhe von 1,80 m, bezogen auf die Boden- oder Belagsoberkante der Tiefgaragen, für senkrecht zur gartenseitigen Gebäudefassade verlaufende Hecken zulässig, sofern die Hecke mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückbleibt.

Die Kombination von Hecken mit einem Maschendrahtzaun ist zulässig, sofern dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet bzw. in die Hecke integriert wird.

3. Auf der Sockelmauer nach B V.1 ist auch eine Metalleinfriedung zulässig, soweit sie eine Höhe von 0,95 m nicht überschreitet und in einer transparenten Bauform mit einem Lochanteil von mindestens 50 % ausgestaltet wird.

**VI Nebenanlagen**

1. Die Einhausungen von Müll- und Wertstofftonnenstandplätzen und ähnlichen Nebenanlagen müssen gestalterisch in die Sockelmauern integriert werden.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlage für die elektrische Ver- oder Entsorgung ist entsprechend den Festsetzungen unter B III.2 gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Dies muss durch bauliche Maßnahmen in Form einer Putzfassade oder Verblendung mit Ziegelstein erfolgen. Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot zu wählen, für die Putzfassade aus dem Bereich Weiß.

**VII Werbeanlagen****1. Allgemeine Anforderungen**

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebung und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegendem Licht (wie z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI ist je gewerblicher Nutzungseinheit ab dem 1. Obergeschoss ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe ausnahmsweise in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,125 m<sup>2</sup> (DIN A3) nicht überschreitet. Mehrere Namens- oder Firmenschilder sind nur als maximal 1,0 m breite und 2,2 m hohe Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang zulässig. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

2. Im Sondergebiet SO sind maximal drei Fahnenmasten innerhalb des im zeichnerischen Teil mit © festgesetzten Bereiches mit einer Höhe bis zu 8,00 m zulässig.

3. Im Sondergebiet SO ist Werbung an der Fassadenfläche nur an der nördlichen und westlichen Fassade bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche darf hierbei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassaden-

länge und eine maximale Höhe von 0,70 m betragen.

**VIII Abweichungen**

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**IX Ordnungswidrigkeiten**

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

**C Hinweise**

1. Das Plangebiet ist lärmvorbelastet.

**2. Kampfmittel**

Im Planungsbereich besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist jedoch eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung des Aushubs durchzuführen.

Werden bei der Überwachung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese Verdachtspunkte zu öffnen und gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel zu bergen.

**3. Trinkwassernotbrunnen**

Im Planbereich befinden sich ein Trinkwassernotbrunnen. Dieser ist zu erhalten oder bei Rückbau in Abstimmung mit der Feuerwehr gleichwertig zu ersetzen.

**4. Vorschriften**

Zur Umsetzung der Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- 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“ der Stadt Braunschweig, Langer Hof 8, eingesehen werden.



5. Im Rahmen der Bauanträge im Mischgebiet MI und Sondergebiet SO sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

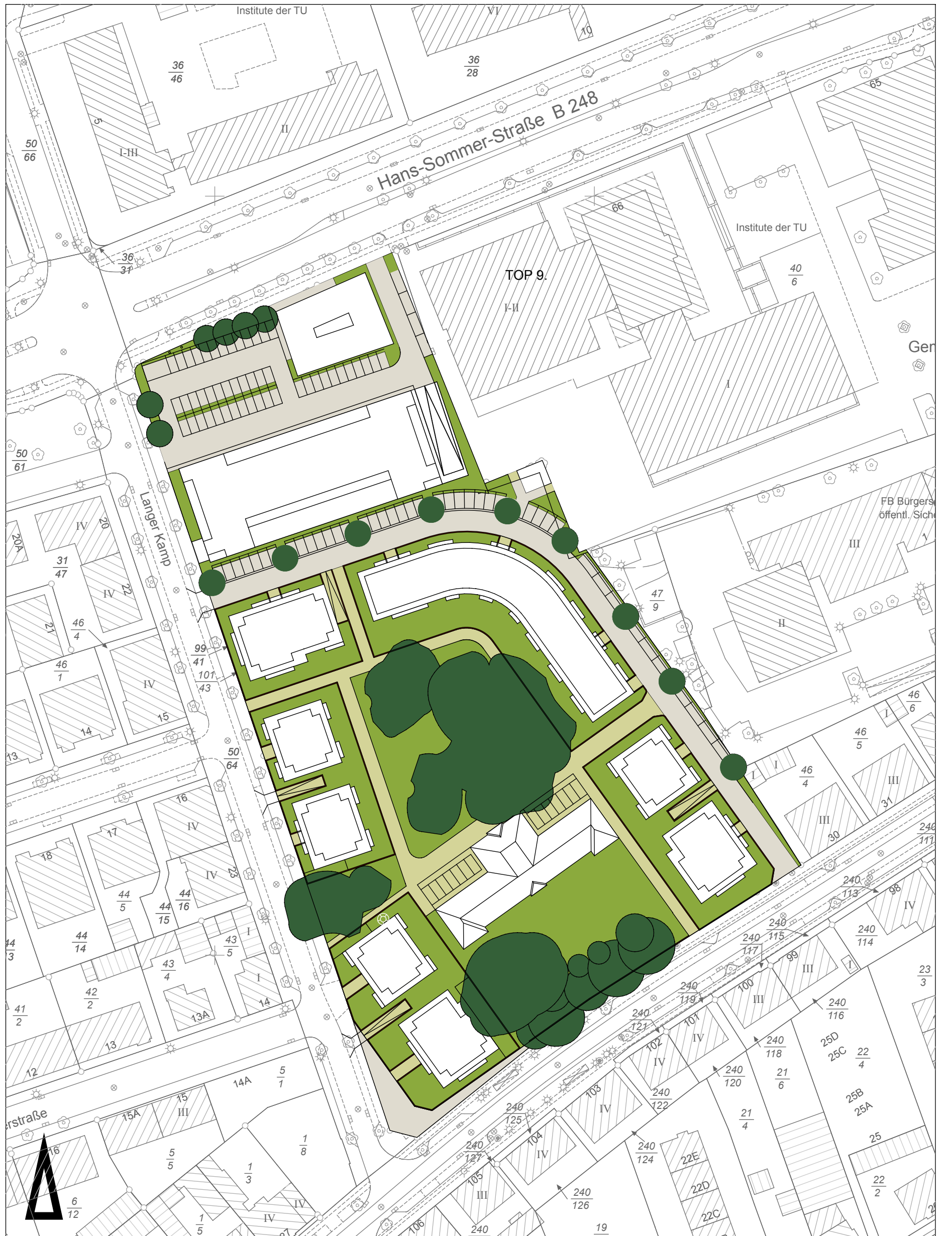
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

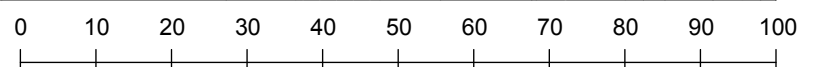
Nutzungsbeispiel

Stand: Satzungsbeschluss

**HA 130**



Maßstab 1:1000



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

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

<sup>2)</sup> LGLN Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen, Pegelstation Braunschweig-Wellburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Langer Kamp**  
 Begründung

**HA 130**Inhaltsverzeichnis:

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Rechtsgrundlagen  | 2  |
| 2  | Bisherige Rechtsverhältnisse  | 3  |
| 3  | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes   | 3  |
| 4  | Umweltbelange   | 5  |
| 5  | Begründung der Festsetzungen  | 20 |
| 6  | Gesamtabwägung  | 41 |
| 7  | Zusammenstellung wesentlicher Daten   | 42 |
| 8  | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes  | 42 |
| 9  | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 43 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne     | 43 |

## **1      Rechtsgrundlagen**

- Stand: **9. 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 Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. In seiner zukünftigen Form wird der Flächennutzungsplan für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellen.

### **2.3 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt derzeit der Bebauungsplan HA 27, der die Flächen des ehemaligen Klinikstandortes als „Sondergebiet Krankenhaus“ festsetzt.

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

---

Die Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH hat im Zuge ihrer Planungen zur Zusammenlegung der einzelnen Standorte den Standort der Geriatri-schen Abteilung an der Gliesmaroder Straße von der Kliniknutzung entbun-den.

Das Klinikum Gliesmaroder Straße war der älteste der vier Betriebsteile des Städtischen Klinikums. Das Klinikum Gliesmaroder Straße wurde durch den Garnisonsbaumeister von 1877 bis 1881 in knapp vierjähriger Bauzeit als Lazarett errichtet und 1881 in Betrieb genommen. Zum Komplex gehörten das Krankenhausgebäude, ein Verwaltungsgebäude, eine Isolierbaracke und weitere kleine Nebengebäude. Der Gebäudekomplex ist von parkähnlichen Grünflächen mit Baumbestand umgeben.

Auch der Ortsbauplan von Stadtbaurat Ludwig Winter von 1898 zeigt die gleiche Bebauung. Die darauf zu sehende Straßenplanung wurde aber in Gänze nicht realisiert. Heute auf dem Gelände noch erhaltene Gebäude sind das eigentliche Lazarett-Haupthaus, das Verwaltungsgebäude und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude.

Auch die das Grundstück teilweise umgebende Mauer ist noch erhalten. Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht feststellbar, ob die Mauer Teil der Ursprungskonzeption war. In den Plänen ist eine Mauereinfriedung dargestellt mit einem Zugang in der Achse des Hauptgebäudes und des in Richtung Gliesmaroder Straße weisenden Gartens.

Die historischen Gebäude einschließlich der umgebenden Mauer und des Baumbestandes zeigen heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des Lazarettstandortes. Im Stadtgebiet sind die Gebäudetypen des Lazaretts mehrfach vertreten. Es gab im Laufe der Jahrzehnte bauliche Veränderungen und Erweiterungen, so dass es sich bei den Gebäuden nicht um Baudenkmale handelt. Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich, städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex. Der Standort bildet bis heute einen wertvollen Orientierungspunkt für die umliegenden Quartiere.

Nach dem letzten Weltkrieg folgte die Umwandlung des Lazaretts in ein ziviles Krankenhaus, das ab 1948 als Tuberkulosekrankenhaus eingerichtet wurde. Hierzu wurde das Hauptgebäude nach Osten erweitert. Mit zunehmender Seuchenbekämpfung wurden die Fälle weniger und die Tbc-Station 1980 schließlich ganz geschlossen. Die verbliebenen Stationen wurden zunächst als "Dependance" der Medizinischen Kliniken des Städtischen Klinikums geführt, bis 1991 die selbständig geleitete Medizinische Klinik IV gegründet wurde. Die Medizinische Klinik IV war eine Abteilung mit 77 Betten innerhalb des Städtischen Klinikums Braunschweig, welche den Schwerpunkt Geriatrie und Rheumatologie im Rahmen der Inneren Medizin vertrat. Diese zog im Juli 2012 in den Standort Celler Straße des Klinikums um. Seitdem steht das Grundstück leer.

In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde im Oktober 2009 ein städtebaulicher Entwurf mit dem ersten Preis ausgezeichnet, der die Grundlage der weiteren Entwicklung bildet und dessen städtebaulichen Ziele mit diesem Bebauungsplanverfahren umgesetzt und gesichert werden sollen.

Die Stadt Braunschweig hat im Mai 2009, parallel zum Start der Wettbewerbsdurchführung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HA 130 „Langer Kamp“ mit dem Ziel gefasst, das ca. 19.800 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück im Rahmen der Initiative 'Neues Wohnen in Braunschweig' für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einer wissenschaftlichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzung bzw. weiteren Wohnnutzungen neu zu strukturieren.

Dieser Entwicklung sollen nun mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes HA 130 „Langer Kamp“ die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen gegeben werden, um eine geordnete und den Zielformulierungen entsprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Mit dem Vorhaben bietet sich die Chance, ein derzeit ungenutztes Areal städtebaulich neu zu ordnen und durch hochwertige Nutzungen aufzuwerten, um dem Gesamtgefüge der Stadt Braunschweig einen weiteren qualitätvollen Baustein hinzuzufügen. Der Standort erfährt mit der Schaffung von derzeit dringend benötigtem Wohnraum innerhalb einer ihn umgebenden Wohnbebauung eine sinnvolle Nachnutzung. Die Planung, die den hochwertigen und baumbestandenen Freibereich des ehemaligen Klinikums berücksichtigt, ermöglicht der Öffentlichkeit nunmehr den Zugang zu diesem bisher verschlossenen Grünbereich. Dieser erhöht als Freiraum mit hoher Qualität die Wohnatmosphäre über den Geltungsbereich hinaus. Im Zuge der städtebaulichen Planung nach dem Wettbewerbsergebnis wurde insbesondere darauf geachtet, den wertvollen Baumbestand zu erheben und sofern möglich zu erhalten.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben ein bedeutender und positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

#### **4 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, das in attraktiver Zentrumsnähe liegende Grundstück im Rahmen der Initiative 'Neues Wohnen in Braunschweig' für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem der Nahversorgung dienenden Lebensmittelvollsortimenter (Verkaufsfläche maximal 1.200 m<sup>2</sup>) und der Möglichkeit für eine wissenschaftliche bzw. dienstleistungsorientierte Büronutzung neu zu strukturieren.

Auf Grund der zentralen Lage und der homogenen, überwiegend gründerzeitlichen Bebauung ist das Östliche Ringgebiet ein äußerst beliebtes Wohnquartier. Sowohl die aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts erhaltenen, zum Teil auch denkmalgeschützten, Gebäude als auch die für die Gründerzeit typische Blockstruktur geben dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Eine teilweise Neubebauung des ehemaligen Krankenhausstandorts mit Wohnbauten bei gleichzeitiger Umnutzung des bestehenden Hauptgebäudes wird der hohen Nachfrage für das Östliche Ringgebiet als Wohnstandort gerecht. Die das Gelände in Teilen umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.

Ergänzt werden soll die Bebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebiets mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie Wohnungen oder ergänzenden Dienstleistungs- und/oder Büronutzungen in den

Obergeschossen. Hierdurch können die von der Hans-Sommer-Straße verursachten Lärmimmissionen im südlichen Wohnbereich reduziert und der bestehende Bedarf nach einem Vollsortimenter im Einzugsbereich des Östlichen Ringgebietes behoben werden.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das vorgesehene Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von der Bundesstraße 248 Hans-Sommer-Straße,
- im Osten von den Sondergebietsflächen der Technischen Universität im nördlichen und Wohnbebauung im südlichen Bereich,
- im Süden von der Gliesmaroder Straße mit angrenzender Wohnbebauung und
- im Westen von der Straße Langer Kamp ebenfalls mit angrenzender Wohnbebauung.

Die durch die Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Flächen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 6.160 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Eine aufgrund der zulässigen Geschossfläche des Nahversorgers über 1.200 m<sup>2</sup> gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG notwendige Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen hat und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan stellt ein wichtiges Instrument zur Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele dar. Er wurde durch die Stadt Braunschweig im Jahr 1999 veröffentlicht. Das Plangebiet wird darin als Raum mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften mit hohem Anteil von vegetationsbestimmten Flächen / Vegetationsstrukturen dargestellt.

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturerleben in Ortsteilen. Die das Plangebiet im Norden begrenzende Straße stellt eine Beeinträchtigung dar.



Die Böden des Plangebietes sind zu ca. 25% bis 50% versiegelt. Weitere Aussagen zu Leistungsfähigkeit, Beeinträchtigungen usw. trifft der Landschaftsrahmenplan nicht.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Wasser ist eingeschränkt als Siedlungsfläche mit geringem bis mittlerem Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung. Die Gliesmaroder Straße und die Hans-Sommer-Straße werden als lineare Belastungsquellen dargestellt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Klima/Luft ist als Wirkungsraum mit Stadtklima und geschlossener Bebauung sehr stark eingeschränkt. Die Gliesmaroder Straße wird als belastete Flurwindbahn dargestellt, die Hans-Sommer-Straße als lineare Belastungsquelle. Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Weitere berücksichtigte Fachgutachten und -planungen, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind:

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinke & Steifeneder, Richter & Röckle, 2012
- Verkehrsgutachten, WVI, 01/2014
- Schalltechnische Untersuchung, Akustikbüro Göttingen, 06/2015
- Boden- und Baugrundgutachten, GGU 2011
- Erfassung Fledermäuse, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2014
- Baumgutachten Klaue und Partner, 09/2014, 11/2014, Ergänzung 01/2015

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

#### 4.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hans-Sommer-Straße, einer der Haupteinfahrtsstraßen aus Osten in die Innenstadt und der Gliesmaroder Straße mit ihrer Erschließungsfunktion (auch Straßenbahn) für das Östliche Ringgebiet. Entsprechend wirken bereits heute Immissionen (Lärm, Staub) auf die bewohnten Bereiche in der Nachbarschaft ein. Das ehemalige Klinikumsgelände hat derzeit wegen der fehlenden Zugänglichkeit keine Bedeutung als öffentliches Freiraumangebot.

Die zukünftige Bebauung orientiert sich nach der Höhe und der Dichte an der Bebauung in der Nachbarschaft. Sie dient auch der Eigenabschirmung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche gegenüber den Immissionen aus Verkehrslärm. Die verbleibenden Freiflächen dienen vorwiegend der Erholung der zukünftigen Anwohner, werden aber auch der Allgemeinheit zugänglich sein.

Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Anlagen- und Verkehrslärm zu treffen.

## 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum.

In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet jedoch auf Grund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu. Das Naturerleben ist auf Grund der Einfriedung des Grundstücks nur eingeschränkt möglich. Die Sicherung von Teilen des bestehenden Klinikumsgartens als private Grünfläche und zweier besonders markanter Bäume sowie Vorgaben zur Gestaltung bzw. zum Erhalt von Einfriedungen können die Beeinträchtigung des Ortsbildes verringern.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder der näheren Umgebung.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil mit Gebäuden und Verkehrsflächen des ehemaligen Klinikums bestanden, zum Teil als parkähnlicher Garten mit Rasen, Ziergehölzen und Altbäumen ausgebildet. Entlang der Straße Langer Kamp bestehen noch zwischenzeitlich aufgegebene kleinere Wohngebäude. Die Gebäudezufahrten und Wege sind versiegelt. Die Biotoptypen sind somit als Offene Blockbebauung (OBO, Kartierschlüssel gem. Drachenfels 2013) bzw. Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) einzustufen. Ein Löschwasserbecken war mit Fröschen und Goldfischen besiedelt, es wies keine stillgewässertypische Vegetation auf. Der Amphibien- und Fischbesatz wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits umgesiedelt.

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus großkronigen Laubbäumen wie u. a. Rosskastanien, Hainbuchen, Bergahorn, Linden, Platanen und Birken zusammen. Zwei rotlaubige Buchen sind besonders markant. Außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Straßenzüge finden sich kleinkronige Straßenbäume, zum östlich gelegenen Gelände der Technischen Universität und dem Ordnungsamt weitere Einzelbäume und Baumreihen, die die Verkehrsflächen gliedern.

Die Jury hat sich im durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb für das Bebauungskonzept ausgesprochen. Ein Aspekt der Preisgerichtsentscheidung war der im Vergleich zu den anderen Wettbewerbsbeiträgen überproportionale Erhalt von Teilen des wertvollen Grünbestandes im Innenbereich des Konzeptes. Damit einhergehen wird gleichwohl der Verlust eines Großteils des Baumbestandes, insbesondere im westlichen Randbereich. Rasen- und Gehölzflächen sowie das Löschwasserbecken werden in Anspruch genommen von den neuen Gebäuden und Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Möglichkeiten zum Erhalt von weiteren Einzelbäumen geprüft. In der Folge dieser Prüfung wurden die Gebäudestellung am Langer Kamp so verändert, dass zwei für das Ortsbild

wichtige Bäume erhalten werden konnten. Im April 2014 wurde eine Bestandserhebung von 88 auf dem Gelände befindlichen Bäumen durchgeführt. Die davon zu erhaltenden 24 Bäume wurden zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Sicherung von Teilen des bestehenden Klinikumsgartens als private Grünfläche und die Erhaltung und zeichnerischen Festsetzung aller unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen erhaltbaren Bäume sowie die nicht überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 mit ihren freiräumlichen Qualitäten kann die Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften minimiert werden.

#### Tierarten:

Grundsätzlich ist das Plangebiet z.B. als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (besonderer Artenschutz).

#### Vögel:

Im Plangebiet zu erwarten sind brütende heimische Vögel. Durch die Beachtung von § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Beseitigung von Bäumen und Gebäuden in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) kann ein großer Teil möglicher Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten vermieden werden.

#### Fledermäuse:

Zur Erfassung von Fledermausaktivitäten wurden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im Untersuchungsgebiet im September und im sehr milden Dezember 2013 und Januar 2014 folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Kontrolle der Gebäude hinsichtlich der Besiedlungsspuren von Fledermäusen unter Berücksichtigung von Dachböden und Kellern,
- Ausflugskontrollen zum Auffinden von besetzten Fledermausquartieren unter Einsatz eines Fledermausdetektors im September 2013,
- Untersuchung des Altbaumbestandes im unbelaubten Zustand auf Quartier- oder Nisthöhlen von Fledermäusen und Vögeln.

Die milden Temperaturen im Dezember 2013 und Anfang Januar 2014 führten zu außergewöhnlich starken Flugaktivitäten von Fledermäusen. Zum Auffinden von möglichen Winterquartieren wurden deshalb an einigen Tagen im Dezember und Januar zusätzliche

- Ausflugskontrollen an den Gebäuden durchgeführt.

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahrungsgebiet für die beiden eng verwandten Arten Zwerg- und Mückenfledermaus. Fortpflanzungsquartiere konnten nicht gefunden werden. Ein aktuell genutztes Winterquartier in bzw. an einem der Gebäude im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Hinweise auf Baumquartiere bzw. auf Fledermäuse, die üblicherweise Baumquartiere nutzen, gibt es nicht.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG sind folgende weitere Maßnahmen vorgesehen:

- Untersuchung der Bäume mit Höhlen, die als mögliche Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel in Frage kommen, vor deren Fällung,
- Untersuchung der Gebäude im Hinblick auf ihre aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor deren Abriss bzw. Sanierung,
- Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren an Gebäuden auf dem Gelände des Plangebietes oder in der Umgebung vor dem Gebäudeabriss und der damit verbundenen Zerstörung von Quartieren. Die Maßnahme dient als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Im Frühjahr und Sommer werden weitere Aktivitäts- und Quartierkontrollen sowie eine Brutvogelerfassung durchgeführt.

#### Amphibien:

Zur Verhinderung der Einwanderung von Amphibien in das Gewässer ist im Frühjahr 2014 um das Feuerlöschbecken ein Fangzaun aufgestellt worden. Die gefangenen Amphibien (ausschließlich "Grünfrösche", vermutlich alles Teichfrösche *Rana kl. esculenta* und überwiegend letztjährige Tiere) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Gewässer umgesiedelt.

#### Fische:

Das Feuerlöschbecken war mit Goldfischen (vermutlich *Carassius gibelio forma auratus*) besetzt. Es kamen auch andere, nicht "goldene" Exemplare vor, möglicherweise auch andere Arten. Inzwischen wurden diese Tiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Gewässer umgesiedelt.

Durch die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist heute davon auszugehen, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

### 4.3 Boden

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB planerischer Grundsatz. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit der Festsetzung von differenzierten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 für die Allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan eine angemessen verdichtete Wohnbebauung in klein gehaltenen Baufenstern fest. Der ruhende Verkehr wird zu großen Teilen in Tiefgaragen untergebracht, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Zur Vorbereitung der Umnutzung des ehemaligen Klinikumsstandortes wurde ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt. Unter einer Mutterbodenschicht folgen zunächst aufgefüllte schluffige Sandböden. Diese Auffüllungen ersetzen teilweise schluffige Feinsande, die bis 3,1 m unter Gelände vorgefunden wurden. Zur Tiefe folgen Sande mit leicht wechselnden Kornverteilungen. Ab ca. 70,0 m NN stehen schluffige, schwach tonige Feinsande an.



Grundwasser wurde bei 70,3 m NN angetroffen. Es kann bis 71,5 m NN ansteigen. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 75,0 m NN. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.4 Wasser

Das Wasserschutzgebiet Bienroder Weg grenzt mit seiner Zone 3a unmittelbar im Osten und im Norden an den Geltungsbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebiete betroffen.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemals als Löschwasserreservoir genutztes abgedichtetes Becken.

Im Rahmen des Boden- und Baugrundgutachtens wurden auch die Grundwasserverhältnisse erkundet. Der Bemessungsgrundwasserstand (Niederschlagswasserversickerung) wurde bei  $\approx 71,10$  m ü.NN festgestellt. Gegenüber dem jetzigen Gelände ist somit ein Grundwasserflurabstand von ca. 3,50 m vorhanden.

Des Weiteren befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Trinkwassernotbrunnen. Dieser wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt und in gleicher Weise in räumlicher Nähe wiederhergestellt.

Bei Verwirklichung der Planung wird sich durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildungsrate weiter verringern. Auf Grund der dichten Bebauung auch im nahen Umfeld sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten. Das vorhandene Löschwasserbecken wird überplant. Auf das Schutzgut Wasser hat die Umsetzung der Planung nur geringen Einfluss.

#### 4.5 Klima, Luft

Die Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet als Bereich mit bioklimatisch belastendem Innenstadtklima dar.

Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion. Diese Funktion ist wegen der geringen Flächengröße und der angrenzenden dichten Bebauung jedoch lediglich für das unmittelbare Umfeld von Bedeutung.

Die neue Bebauung führt zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima werden aufgrund der erheblichen Vorbelastungen gering sein.

Durch die Sicherung von Grünanteilen als private Grünfläche im Zentrum des Plangebietes und durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete wird der Verlust klimaökologischer Funktionen weiter minimiert.

#### 4.6 Lärm

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße (N) und Gliesmaroder Straße (S) begrenzt. Auf der Gliesmaroder Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn. Unmittelbar westlich des Plangebiets und die beiden Hauptverkehrsstraßen miteinander verbindend verläuft die Straße Langer Kamp - mit eher untergeordneter Verkehrsbelastung. Westlich des Langer Kamps und südlich der Gliesmaroder Straße liegt ein allgemeines Wohngebiet. Östlich des Plangebietes befinden sich Universitäts-/ Verwaltungs- und Wohngebäude mit einem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet soll im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Bereich als Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte und unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte – insbesondere bzgl. des Lärms – ist im nordöstlichen Bereich des geplanten Mischgebietes ein Dienstleistungs- und Bürogebäude vorgesehen. Südlich dazu und unmittelbar nördlich entlang der Planstraße ist ein Einzelhandel mit darüber liegenden Wohnnutzungen geplant.

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten (Nr. 13450) zum Entwurf des B-Plans HA130 „Langer Kamp“ in Braunschweig, v. 29.06.2015; Akustikbüro Göttingen). Unter Berücksichtigung der Einhaltung von Orientierungswerten gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ bzw. Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm werden zum Schutz vor Lärmbelastungen im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen bzw. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechende immissionsschutzrechtliche Auflagen zu erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen getroffen.

Des Weiteren wurden zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet allgemeine Anforderungen an den baulichen (passiven) Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Schallemissionen der Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße und Gliesmaroder Straße lärmvorbelastet. Weitere Beeinträchtigungen gehen von der Straße Langer Kamp und den lufttechnischen Anlagen der östlich gelegenen Nachbargebäude aus. Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Dienstleistungsgewerbe/ Büronutzungen) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der VVBauG (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz) i. V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“). Demgemäß sind die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Schallquellen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit dem Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen.

Des Weiteren werden die in der Rechtsprechung für eine Gesundheitsgefährdung und zugleich einen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum anerkannten „Gesundheitswerte“ von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts mit in die Beurteilung einbezogen.

#### a) Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2020, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum in Rede stehenden Bebauungsplan HA 130 (WVI, Jan. 2014) ermittelt wurden. Für den Untersuchungsbereich zeigten sich auf allen Strecken zur Prognose (ohne die Entwicklung Stadtquartier) leichte Rückgänge in den Verkehrsbelastungen.

Die Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße und Giesmaroder Straße wurden mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der Lange Kamp sowie die Planstraße im künftigen WA-Gebiet mit 30 km/h berücksichtigt. Des Weiteren wurde für den Knotenpunkt Hans-Sommer-Straße / Langer Kamp eine bereits bestehende Lichtsignalanlage in Ansatz gebracht. Hierbei ist anzumerken, dass die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden soll und sich in diesem Bereich somit geringere Belastungen ergeben.

#### aa) Geräuschemissionen durch öffentlichen Straßenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet für den Prognosehorizont 2020 bei freier Schallausbreitung und einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr:

| Gebiet/ Bau-<br>fenster  | Orientierungswert <sup>*1)</sup><br>in dB(A) |                   | Geräuschemissionen<br>in dB(A) |                   | Max. Überschreitung<br>in dB(A) |                   |
|--|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
|  | Tag<br>6-22 Uhr                              | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                 | Nacht<br>22-6 Uhr |
| MI/ SO   | 60   | 50                | 59 - 70                        | 52 - 62           | 10                              | 12                |
| WA   | 55   | 45                | 57 - 63                        | 48 - 54           | 8                               | 9                 |
| Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 |  |                   |                                |                   |                                 |                   |

Im Ergebnis ist festzustellen:

- Der maßgebliche Orientierungswert wird im Plangebiet je nach Immissionshöhe großflächig bis flächendeckend überschritten. Die durchschnittlichen Flächenanteile an Überschreitungen über alle Immissionshöhen gemittelt ergeben sich zu:  
MI: etwa 85% tags und 98% nachts  
WA: etwa 85% tags und 100% nachts
- Die beiden Hauptverkehrsstraßen sind pegelbestimmend.
- Die Immissionsbelastung fällt im MI-Gebiet, also im Bereich der Hans-Sommer-Straße, höher aus als im WA-Gebiet bzw. an der Gliesmaroder Straße.
- Im nördlichen Bereich des Baufensters „Bürogebäude“ (MI) wird am Tag der „Gesundheitswert“ von 70 dB(A) erreicht und in der Nacht der Wert von 60 dB(A) um 2 dB(A) überschritten.
- Im WA-Gebiet wird der „Gesundheitswert“ zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Im nordwestlichen Bereich des MI-Gebiets, außerhalb der Baufenster, werden Pegel von bis zu 72 dB(A) erreicht.
- Des Nachts sind die Immissionsbelastungen rd. 8 dB(A) geringer als Tags.
- Die Pegeldifferenzen zwischen dem Erdgeschoss (EG) und dem höchsten Obergeschoss (OG) betragen rd. 1 bis 2 dB.

ab) Geräuschimmissionen aufgrund des Mehrverkehrs durch die beabsichtigte Planung, die sich auf das Plangebiet als auch auf die umliegende Nutzung auswirken

Grundsätzlich ist ein Neubau von Straßen, unabhängig von der Betrachtung gemäß DIN 18005, nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Situation, inwieweit durch die Planstraße Immissionen an der geplanten und unmittelbar betroffenen Bestandswohnbebauung entstehen, ist aufgrund des Neubaus der Planstraße streng genommen eine Ermittlung und Beurteilung nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchzuführen.

Aufgrund der aus den zusätzlichen Wohneinheiten resultierenden Verkehrsmengen ist keine spürbare verkehrliche Mehrbelastung zu erwarten und selbst bei einem konservativen Ansatz nicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (WA: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) der 16. BImSchV an der Planbebauung und der unmittelbar betroffenen Bestandsbebauung (Gliesmaroder Straße 30) überschritten werden.

Grundsätzlich ist überschlägig davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei einer Gemeindestraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in einer Distanz von ca. 10 m erst bei einem Verkehrsaufkommen von DTV  $\geq$  2.000 Kfz/ Tag



erreicht werden bzw. überschritten werden können. Eine derart hohe Verkehrsmenge ist jedoch gemäß Verkehrsuntersuchung für die Planstraße (max. 160 KFZ/ Tag) nicht zu erwarten.

Des Weiteren können Bestandsbebauungen mittelbar von Geräuschemissionen einer Mehrbelastung durch den Neubau einer Verkehrsstraße betroffen sein. Nach einschlägigen Normungen kann der Grad einer Betroffenheit im Sinne einer „wesentlichen Änderung“ der Geräuschsituation beurteilt werden. Eine „wesentliche Änderung“ ist demnach gegeben, wenn eine 3 dB(A)-Pegelerhöhung in schutzbedürftigen Gebieten festzustellen ist. Eine derart hohe Verkehrserhöhung ist jedoch aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge auf der Planstraße ausgeschlossen.

Sanierungsgrenzwerte bzw. Gesundheitswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an keinem der zu beurteilenden schutzbedürftigen Nutzungen erreicht oder überschritten.

#### b) Schienenverkehrslärm

Südlich vom Plangebiet auf der Giesmaroder Straße verläuft eine Stadtbahntrasse. Die Berechnungen der Geräuschemissionen zum Schienenverkehr erfolgen nach Vorgabe der ‚Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen‘ (Schall 03) unter Berücksichtigung der aktuellen maßgebenden Verkehrsmenge und bzgl. des Prognosehorizonts 2025 bei einer nicht zu erwartenden Erhöhung der aktuellen Streckenbelastung. Bei der Berechnung wird der Schienenbonus sachgerecht nicht angesetzt.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet für den Prognosehorizont 2025 bei freier Schallausbreitung und einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr:

| Gebiet/ Bau-<br>fenster | Orientierungswert <sup>*1)</sup><br>in dB(A) |                   | Geräuschemissionen<br>in dB(A) |                   | Max. Überschreitung<br>in dB(A) |                   |
|-------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
|                         | Tag<br>6-22 Uhr                              | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                 | Nacht<br>22-6 Uhr |
| MI/ SO                  | 60   | 50                | 44 - 49                        | 36 - 41           | -                               | -                 |
| WA                      | 55   | 45                | 49 - 64                        | 41 - 57           | 9                               | 12                |

Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Im Ergebnis ist festzustellen:

- Der maßgebliche Orientierungswert wird im gesamten Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Der maßgebliche Orientierungswert wird im WA-Gebiet zur Tag- und Nachtzeit deutlich überschritten. Die durchschnittlichen Flächenanteile an Überschreitungen über alle Immissionshöhen gemittelt ergeben sich zu:  
WA: bis zu 40% tags und 65% nachts.

- Der „Gesundheitswert“ wird zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Des Nachts sind die Immissionsbelastungen rd. 7 dB(A) geringer als Tags.
- Die Pegeldifferenzen zwischen dem Erdgeschoss (EG) und dem höchsten Obergeschoss (OG) betragen rd. 1 dB.

#### c) Anlagen- und Gewerbelärm

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen erfolgt im Sinne der TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“.

Im MI-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein Lebensmittelvollsortimenter und ein 9-geschossiges Gebäude für Dienstleistungsgewerbe und Büronutzungen incl. eines oberen Technikgeschosses vorgesehen.

Das Marktgebäude befindet sich unmittelbar nördlich der Planstraße mit einer Längsachse in Ost-West-Richtung, in dem auch ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen untergebracht werden sollen.

Ein konkretes Konzept zur Aufstellung und Nutzung des Marktes lag zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht vor. Entsprechend wurden im Schallgutachten für den Emissionsansatz der relevanten Schallquellen ein typisches, der Ortssituation angepasstes Marktkonzept (Anlieferungsbereich, Frequentierung, Parkplatz etc.) zugrunde gelegt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Straße Langer Kamp.

Das Bürogebäude befindet sich im nordöstlichen Bereich direkt an der Hans-Sommer-Straße im MI-Gebiet. Schutzbedürftige Räume sind ab einer Gebäudehöhe von ca. 6 m (2. OG) vorgesehen. Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage gemeinsam mit den erforderlichen Stellplätzen für die Wohnnutzungen im Süden des MI-Gebietes umgesetzt. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Straße Langer Kamp.

Im Tagzeitraum liegt keine beurteilungsrelevante Vorbelastung durch Gewerbelärm vor. In der Nachtzeit ist das Plangebiet jedoch von lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude lärmvorbelastet.

#### ca) Geräuschemissionen durch bestehende Gewerbebetriebe bzw. technische Anlagen - Vorbelastung

Zur Beurteilung und Ermittlung der Vorbelastung wurden eine Ortsbesichtigung vorgenommen und schalltechnische Messungen zur Erfassung der Geräuschabstrahlung der lufttechnischen Anlagen durchgeführt.

In der Ausbreitungsrechnung zur Vorbelastung zeigte sich, dass einige der Aggregate in der Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA = 40 dB(A);

MI = 45 dB(A)) im Plangebiet führen. Entsprechend wurden ergänzend Schallpegelminderungen ermittelt, die erforderlich sind, um an der geplanten Bebauung in der Nachtzeit den jeweiligen Immissionsrichtwert einzuhalten.

Unter Berücksichtigung dieser (nachweislich zu erbringenden) Schallpegelminderungsmaßnahmen werden im Plangebiet bzgl. der Vorbelastung die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit mit 43 dB(A) sowohl im Mischgebiet als auch mit 38 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

cb) Geräuschimmissionen durch die aufgrund des Planvorhabens hinzukommenden Gewerbebetriebe bzw. technischen Anlagen - Zusatzbelastung

Im MI-Gebiet ist ein Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des direkt nördlich der Planstraße vorgesehenen Gebäudes vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung sind weder Betreiber noch genaue Betriebszustände oder Abläufe bekannt, so dass die Planung eine allgemeine Prüfung auf die Machbarkeit umfasst. Entsprechend wurden die Berechnungen beruhend auf einschlägigen Literaturdaten üblicher Geräuschquellen von Einzelhandelsmärkten im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ konservativ vorgenommen (Umfängliche Eingangsdaten siehe Schallgutachten: Akustikbüro Göttingen, Gutachten-Nr. 13450; 29.06.2015).

Neben den Geräuschen, die dem späteren Marktbetrieb zuzuordnen sind, wurde auch der Betrieb der Tiefgarage in Bezug auf eine Büro- und Geschäftsnutzung berücksichtigt.

Erste überschlägige Berechnungen führten in Teilen zu Immissionskonflikten, so dass für die schalltechnischen Ermittlungen einige Voraussetzungen zu Grunde gelegt wurden. Des Weiteren implizierten Schnittzeichnungen der Gebäude weitere Voraussetzungen. Nachfolgend sind die in der schalltechnischen Ermittlung getätigten Annahmen (Voraussetzungen) in ihrer Gesamtheit aufgeführt:

1. Netto-Verkaufsfläche maximal 1.200 m<sup>2</sup>,
2. Vorgänge auf den Freiflächen (Parkplatznutzung, Einkaufswagennutzung) nur im Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr,
3. LKW-Anlieferungen nur von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr, d. h. außerhalb der Ruhezeiten,
4. Entladung an Innenrampen mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung. Dazu ist der Ladebereich am südlichen Ende als umhaute Einfahrrampe auszuführen. Kein Einsatz von LKW mit Rückwärtswarner,
5. asphaltierte Fahrwege,
6. Summen-Schalleistungspegel für lufttechnische Anlagen  $L_{WA} \leq 75$  dB(A),
7. Errichtung der Einkaufswagen-Box unmittelbar an der Nordseite des Marktgebäudes unterhalb eines Vordaches,
8. Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen (Kunststoffkörbe),
9. keine schutzbedürftigen Räume in den unteren beiden Geschossen(bzw. bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m) auf der Westseite des Bürogebäudes,
10. Papierpresse und Entsorgungscontainer innerhalb des Gebäudes und

11. Tiefgaragennutzung durch gewerblichen Fahrverkehr (Büronutzung) nur zur Tagzeit von 06.00 bis 22.00 Uhr.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ausführungen ergeben sich im Plangebiet bei einer Betrachtung über alle Geschosse nachfolgende Geräuschimmissionen durch den Gewerbe-/ Anlagenlärm:

| Gebiet/ Bau-<br>fenster  | Orientierungs- bzw.<br>Immissionsrichtwert <sup>*1)</sup><br>in dB(A) |                   | Geräuschimmissionen<br>in dB(A) |                   | Max. Überschreitung<br>in dB(A) |                   |
|--|---|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
|  | Tag<br>6-22 Uhr   | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                 | Nacht<br>22-6 Uhr | Tag<br>6-22 Uhr                 | Nacht<br>22-6 Uhr |
| MI/ SO   | 60  | 45                | rd. 52 - 60                     | rd. 15 - 41       | -                               | -                 |
| WA   | 55  | 40                | rd. 40 - 53                     | rd. 7 - 30        | -                               | -                 |
| Bemerkung: 1) Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 |   |                   |                                 |                   |                                 |                   |

Dies vorausgesetzt ist im Ergebnis festzustellen:

Tagzeit:

Da für die Tagzeit keine relevante Vorbelastung zu berücksichtigen ist, können durch die geplante Anlage die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Tagzeit vollständig ausgeschöpft werden (Zusatzbelastung = Gesamtbelastung).

An allen Immissionsorten werden die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten.

Des Weiteren ist der An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück gemäß TA Lärm dem Gewerbe zuzuordnen. Nach Nr. 7.4 der TA Lärm sollen die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sofern sie z. B. den Beurteilungspegel der Verkehrsräusche rechnerisch um mind. 3 dB(A) erhöhen.

Im vorliegenden Fall liegt der kritische Immissionsort gegenüber der Parkplatz- und der Tiefgaragenzufahrt, d. h. an den Fassaden des Wohnhauses Langer Kamp 20. Die Immissionsbelastung bzgl. Verkehrslärm im Bereich der relevanten Wohnbebauung Langer Kamp 20/ 22 (WA) erhöht sich durch den gewerblichen Verkehr um maximal 1,7 dB(A). Diese Erhöhung ist als unkritische Änderung der Geräuschsituation zu bewerten.

Die „Gesundheitswerte“ für allgemeine Wohngebiete (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) werden dabei nicht erreicht. Entsprechend ist bezüglich der Verkehrsmehrbelastung, die durch den Marktbetrieb und die Büronutzung (Tiefgarage) resultieren wird, insgesamt festzustellen, dass grundsätzlich kein Handlungsbedarf gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm besteht.



Anmerkung: Durch den gesamten Mehrverkehr des Planvorhabens (einschließlich der Neu-Anwohnerverkehre) wird am relevanten Immissionsort (Langer Kamp 20/ 22) die Verkehrslärmbelastung lediglich um maximal 1,9 dB(A) erhöht.

#### Nachtzeit:

Für eine Beurteilung der Gewerbelärmsituation in der Nachtzeit ist neben der Zusatzbelastung die Vorbelastung durch die lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude zu berücksichtigen. Bezüglich des Planvorhabens ist lediglich nur der Betrieb der Rückkühler in der Nachtzeit zu erwarten.

Sofern im Sinne der TA Lärm der Beitrag der Zusatzbelastung nicht als irrelevant (Irrelevanzkriterium) anzusehen ist, d. h., dass der Beurteilungspegel 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes (IRW) liegt, ist unter Hinzunahme der Vorbelastung (Markt, Tiefgarage) die Gesamtbelastung zu bestimmen.

Bezüglich der Ergebnisse ist festzustellen, dass lediglich vor der Südfassade des Bürogebäudes der Beurteilungspegel mit rd. 41 dB(A) gegenüber dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) das Irrelevanzkriterium nicht erfüllt. An dieser Fassade beträgt die Vorbelastung jedoch nur maximal rd. 31 dB(A). Das bedeutet, dass in Summe ( $41 \text{ dB(A)} \oplus 31 \text{ dB(A)} = 41 \text{ dB(A)}$ ) der Immissionsricht- bzw. der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) am relevanten Immissionsort eingehalten wird.

#### d) Lärmpegelbereiche (LPB)

Im schalltechnischen Gutachten werden auch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. So kann die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich gemacht und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen werden. Dazu werden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für alle Geschosshöhen als Schallimmissionsrasster bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Gewerbelärm- und den um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgereusche (Schiene und Straße) die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf Grundlage des um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegels im Beurteilungszeitraum Nacht.

Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis VI. Pegelbestimmend sind

hier der Schienen- und Straßenverkehrslärm, so dass an der Hans-Sommer-Straße am Nordrand des Geltungsbereichs LPB VI, an der Gliesmaroder Straße im südlichen Bereich LPB V und entlang der Straße Langer Kamp am westlichen Rand des Geltungsbereiches LPB IV vorliegen. LPB III hingegen ergibt sich nur innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, wobei auch in diesem Gebiet im nordwestlichen Bereich LPB IV, im Süden an der Gliesmaroder Straße über eine Breite von ca. 15 m LPB V und anschließend über eine Breite von ca. 45 m LPB IV vorliegen.

#### e) Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs - im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.7).

#### 4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Einige Baukörper des ehemaligen Klinikums werden abgerissen und durch Wohnungsneubauten ersetzt. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale-Baudenkmale (§ 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG) beinhaltet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und dessen engere Nachbarschaft keine Einträge.

### **5 Begründung der Festsetzungen**

---

#### Städtebauliches Konzept

Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikums Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus den vorhandenen hohen Qualitäten des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab. So wurde bereits durch das Preisgericht zum städtebaulichen Wettbewerb formuliert, dass „der Entwurf differenzierte freiräumliche Qualitäten verspricht, die durch konsequente Berücksichtigung des wertvollen Grünbestandes erreicht werden. Die Disposition der Baukörper ist geeignet, den bestehenden Park in besonderer Weise in Wert zu setzen.“ (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll)

Ziel ist es, dieses innerstädtische Grün in wesentlichen Teilen zu erhalten, zu stärken und als konkrete Lagegunst der neuen Wohnlage aufzufassen, geprägt durch klare städtebaulichen Figuren und gemeinschaftliche repräsentative Grünanlagen.

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch seine Lage direkt am Übergang der gründerzeitlichen Stadterweiterung „Östliches Ringgebiet“ und des „Uni-Campus Nord“ mit seinen Büro- und Forschungseinrichtungen. Es wird angestrebt, das neue Wohn- und Geschäftsquartier im Sinne des Weiterbaus

der Stadt in die umgebenden Gründerzeitstrukturen einzubinden und zu vernetzen, bspw. die halböffentlichen Bereiche als Angebot an die vorhandene Bebauung vorzuhalten.

Im Sinne des o.g. Leitbildes wird eine prägnante und klar ablesbare städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die im Inneren die Parkfläche erhält. Eingefasst und gerahmt wird diese von viergeschossigen Wohngebäuden, die einen deutlichen Abschluss zu den angrenzenden Straßenräumen bilden, gleichermaßen zu den benachbarten Baustrukturen und Straßentypologien vermitteln, sich selbstverständlich städtebaulich integrieren und das umgebende Stadtbild komplettieren.

Es werden Mehrfamilienhäuser als städtische Wohnformen entwickelt, die sich erkennbar in die städtebauliche Großform integrieren. Auch die Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Bereich sind erkennbar ein Bestandteil des Ganzen. Das vorhandene Hauptgebäude des Klinikums bildet ein kontinuierliches identitätsstiftendes Element des neuen Quartiers.

Berücksichtigt wird jedoch ebenso der Umstand, dass es sich bei dem neuen Stadtquartier um eine neue und eigenständige Wohn- und Gewerbelage im Quartier handelt, die mit dem verbleibenden Bestandsgebäude und dem verbleibenden Baumbestand den Verweis auf die historische Entwicklung und den historischen Zusammenhang des Areals liefert.

Die Bebauung soll in der wahrnehmbaren Lage der Hauptbaukörper exakt den ausgewiesenen Baulinien entsprechen, um an Erschließungs- und Parkseite klar definierte, aufeinander abgestimmte Raumkanten zu erhalten. Auch die Einhaltung der auf 6,00 m verringerten Gebäudezwischenräume dient der Raumbildung, vor allem im Blockinnenbereich. An der Gliesmaroder Straße wird mit den zu bebauenden Grundflächen der Bezug auf das ehemalige Lazarett gesichert.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Hans-Sommer-Straße dient die Vermittlung zwischen den Baufluchten der angrenzenden westlichen und östlichen Bebauung einer Beruhigung der städtebaulichen Situation und der Ausbildung einer Platz- bzw. Torsituation an der Einmündung des Langer Kamp in die Hans-Sommer-Straße. Ein bis zu neun Geschossen hohes Gebäude an der Hans-Sommer-Straße nimmt die stark variierende Höhenentwicklung entlang der Hans-Sommer-Straße auf und ergänzt die Bebauung um einen weiteren Punkt.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Um auf die unterschiedlichen, sowohl aus dem städtebaulichen Konzept als auch der Lage im Stadtgebiet hervorgehenden Bereiche im Plangebiet zu reagieren und deren Ziele zu ermöglichen, wird das Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO horizontal gegliedert.

Die Flächen für die neuen Wohngebäude im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches werden, ihrem wesentlichen Zweck folgend, als Allgemeine

Wohngebiete WA 1, 2 und 3 festgesetzt, in denen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, um insbesondere den Erdgeschosszonen die Möglichkeit zu geben, gewerbliche Nutzungen für das Quartier und dessen Umgebung anzubieten.

Der Bereich des alten Klinikgebäudes wird als Allgemeines Wohngebiet WA 4 mit den gleichen Zulässigkeiten wie die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 festgesetzt.

Der nördliche Bereich des Quartiers wird als Mischgebiet MI festgelegt, um der Zielvorstellung des Gesamtgebietes als zusammenhängendem Wohnquartier zu entsprechen und Teilbereiche der nördlichen Bebauung auch einer Wohnnutzung zuführen zu können. Die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen - „Einzelhandelsbetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ - werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, um, der unmittelbaren Lage an der südlichen Bebauung entsprechend, für die Wohnnutzung problematische Nutzungen auszuschließen und die im Sondergebiet SO Einzelhandel maximal definierte Einzelhandelsfläche für den Geltungsbereich nicht zu überschreiten.

Im Sinne der Sicherung und Stabilisierung der Versorgung der nahen und mittleren Umgebung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird der Bereich nördlich der Planstraße hinsichtlich der gewünschten Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Nutzungen gemäß § 9 (3) BauGB vertikal differenziert betrachtet.

Dabei wird für die Erdgeschosszone ein Sondergebiet Einzelhandel (SO) zeichnerisch festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden in der Erdgeschosszone zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Es handelt sich um die gesamte Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Weiter zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen oder z.B. Flächen für Einkaufswagen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. In den Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.

In der Ergänzung des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig von 2010 ist die konkrete Lage eines Einzelhandelsbetriebes an der Hans-Sommer-Straße/Langer Kamp nicht thematisiert. Es ist dem dort in der Kategorie 4, Stadtteil-B-Zentrum, ausgewiesenen Bereich 4.1 der Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße zuzuordnen.

Diese Kategorie ist stark durch Nahversorgungsangebote geprägt, es sind jedoch alle Sortimentsbereiche möglich. Diese Stadtteil-B-Zentren sind in hohem Maße für die Lebensqualität und die Attraktivität des jeweiligen Wohnquartiers als Wohnstandort verantwortlich. Ihre Zentralität bzw. Zentrenrelevanz wird eher gering eingestuft. Unter diesem Aspekt ist die Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch neue und zeitgemäße Nahversorgungseinrichtungen, wie sie hier geplant werden sollen, sinnfällig. Der „Wettbewerb am jeweiligen Standort soll zur nachhaltigen Qualitätsverbesserung des Versorgungsangebotes führen“, so formuliert es ein Ziel des Standortkonzeptes.

Im Geltungsbereich nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, da sie in aller Regel mit vielfältigen Belästigungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen, insbesondere den geplanten Wohnnutzungen, einhergehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie die GRZ 1,0 des Mischgebietes MI und des Sondergebietes SO Einzelhandel übersteigen die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenzen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die in § 17 Abs. 1 vorgegebene maximale Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 beziehungsweise 0,6 für Mischgebiete überschritten werden, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein solcher städtebaulicher Grund liegt hier vor, da die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eine hohe städtebauliche Qualität bei einer innerstädtisch notwendigen hohen Dichte in den überbaubaren Bereichen generiert, welche die oben genannten Belange sämtlich berücksichtigt und dies bereits vom Preisgericht des Wettbewerbes entsprechend gewürdigt wurde.

Der parkartige und von Bebauung freigehaltene sowie entsprechend als private Grünfläche festgesetzte Innenbereich kann als qualitativer Ausgleich für die erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 gesehen werden, der eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung der bebaubaren Flächen und somit der kostbaren Ressource des innerstädtischen Bodens bietet.

Da diese private Grünfläche nicht zur Ermittlung der GRZ in den Wohnbauflächen herangezogen wird, kommt es in den Bauflächen zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl, die bei einem Ansatz über das Gesamt-



Wohngebiet inklusive der privaten Grünflächen mit 0,34 deutlich unter der nach § 17 Abs. 1 vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 läge.

Für das Mischgebiet ist eine Überschreitung der GRZ bis zur Zahl von 1,0, also einer möglichen Vollversiegelung auf den überbaubaren Flächen des Grundstücks, geplant. Eine dichte Bauweise ist aufgrund der Lage des Grundstückes an der Hans-Sommer-Straße und der straßenbegleitenden Bauweise entlang dieser Hauptstraße städtebaulich erforderlich, um die gewünschte straßenräumliche Fassung zu gewährleisten. Die Baugrenzen geben die Volumina des städtebaulichen Entwurfes aus dem Wettbewerbsverfahren wieder. Des Weiteren ist eine Bebauung über die gesamte Ost-West-Erstreckung des Mischgebietes zur Sicherung der Qualitäten im südlichen Wohnungsbaubereich städtebaulich erforderlich. Die für den Nahversorger notwendigen und nicht überbaubaren Stellplätze ergeben mit dem westlich an den Geltungsbereich anschließenden Grünraum einen räumlich zusammenhängenden unbebauten Bereich, der die dichte Bebauung an der Hans-Sommer-Straße rhythmisiert und im Zusammenhang mit der Überschreitung der GRZ in den angrenzenden Räumen des Mischgebietes ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich bildet.

Entsprechend der hohen baulichen Grundstücksausnutzung ist mit einem großen Stellplatzbedarf zu rechnen. Dieser soll in Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohngebäuden gedeckt werden, um die Umgebung nicht mit den neuen Stellplätzen zu belasten. Um dies auch unter Beachtung einer sinnvollen Ausnutzung des innerstädtischen Bodens für Wohnzwecke zu ermöglichen, werden bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht mitgerechnet.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da durch die Festlegungen der Zahl der Vollgeschosse (siehe 5.2.3) sowie der dezierten Höhenfestlegungen (siehe 5.2.4) das Volumen der Bebauung bereits hinreichend qualifiziert werden kann.

### 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 zwingend mit IV zeichnerisch festgesetzt, um den städtebaulichen Entwurf und die dadurch beabsichtigte Ausnutzung und Raumbildung zu garantieren. Dies ist im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption nötig, um die Verlässlichkeit für benachbarte Eigentümer im Quartier zu bieten und die Ausnutzung der bebaubaren Flächen auf gleichem Niveau zu halten.

Im Mischgebiet MI wird die Zahl der Vollgeschosse für das südliche Baufeld mit V zwingend festgesetzt, um den stadträumlich homogenen Anschluss an die südlich befindliche Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu gewährleisten. Für das nördliche Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse auf fünf bis neun festgesetzt, um einerseits nicht unter die Geschossigkeit

des südlichen Baufeldes zu sinken und andererseits eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die der heterogenen und in der Höhe variierenden Bebauung entlang der Hans-Sommer-Straße einen weiteren Baustein hinzufügt.

#### 5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 mit zwingend einzuhaltenden 14,0 Metern zeichnerisch festgesetzt. Diese Höhe ist bereits im Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs thematisiert worden. Sie nimmt die Traufhöhen der umgebenden gründerzeitlichen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung auf. Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Traufhöhe für alle Gebäude im Geltungsbereich gesichert, die dem Quartier eine homogene und identitätsstiftende Gestalt gibt.

Die Gesamthöhe der Gebäude wird im vorgenannten Sinne in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 einheitlich mit zwingend 17,0 Metern festgesetzt. Im Mischgebiet MI wird sie aufgrund der Besonderheit der Kombination mit einem Einzelhandelsbetrieb und der dafür notwendigen Geschosshöhen im südlichen Baufeld mit 17,0 m zwingend festgesetzt. Im nördlichen Baufeld wird die Höhe, in Entsprechung der unter 5.2.3 genannten Intention, als Mindesthöhe von 17,0 Metern zeichnerisch festgesetzt.

Um die notwendigen technischen Einbauten, bspw. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. realisieren zu können, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben, um im Fassadenbild für den Fußgänger nicht wirksam zu werden.

Die Oberkante der Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf inklusive der Bodenüberdeckung maximal 0,95 Meter über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen, um in ihrer räumlichen Wirksamkeit begrenzt zu bleiben. Hiervon ausgenommen sind die Tiefgaragenzufahrten, in deren Bereichen der Sichtdreiecke zur Sicherung der Sichtbeziehungen die maximale Höhe auf 0,80 m begrenzt wird.

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden mit Baulinien festgesetzt, um das städtebauliche Bild und die räumlichen Qualitäten des ersten Preises möglichst genau umzusetzen und in der Bebauung zu garantieren.

Die überbaubaren Flächen des Mischgebietes MI und Sondergebietes SO im Norden werden in einer Kombination aus Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Hierbei werden die wesentlichen städtebaulichen Raumkanten mit Baulinien fixiert, die notwendige bauliche Flexibilität wird in städtebaulich untergeordneten Bereichen durch Baugrenzen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden durch Baugrenzen eng festgesetzt, um dem geplanten Erhalt des Bestandsgebäudes zu stützen und keine großzügigen Freiräume für Abriss und Neubau zu bieten.

Von den Baulinien in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf mit Loggien, Balkonen, Wintergärten und Hauseingängen um bis zu 1,0 Meter vorgespungen werden, um für die Gebäude identitätsprägende und dreidimensional wirksame Fassaden zuzulassen.

Die Vorsprünge werden in der Summe auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt, um eine nicht gewünschte übermäßige Erhöhung der Flächenwerte durch die für gestalterische Zwecke ermöglichten Ausnahmen zu unterbinden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zeichnerisch festgesetzte Rundung auch annähernd gerundet ausgeführt werden, um den hochbaulichen und funktionalen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht zu werden. Hierbei wird das Maß der Abweichung von der Baulinie auf 0,25 Meter begrenzt, um die städtebaulich gewünschte radiale Baukörperform nicht übermäßig zu schwächen.

Damit die möglichen Vorsprünge nicht zu einer optisch stark wirksamen und städtebaulich unerwünschten Vergrößerung des Gebäudevolumens führen, wird die Verbindung zweier Vorsprünge an einer Gebäudeecke untersagt.

Die obersten Nichtvollgeschosse (Dachgeschosse) müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mindestens 0,30 Meter und maximal bis zu 5 Meter hinter die Baulinie der Vollgeschosse zurücktreten, um die gewünschte baukörperliche Gliederung und die Ausbildung einer durchgängigen Attika des Hauptbaukörpers zu unterstützen und die Realisierung eines bauordnungsrechtlich korrekt definierten Dachgeschosses zu ermöglichen.

Um untergeordnete Bauteile der Absturzsicherung in den obersten Nichtvollgeschossen auch konstruktiv sinnfällig im Bereich der Außenwand des Hauptbaukörpers realisieren zu können, sind diese auch außerhalb der durch den vorgeschriebenen notwendigen Rücksprung festgelegten Fläche möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und dürfen abweichend über eine Länge von 50 Metern gebaut werden, um der durch den Wettbewerbsentwurf intendierten Raumbildung und Abschirmung des Innenbereiches zu entsprechen.

Im Mischgebiet MI und im dort im Erdgeschoss befindlichen Sondergebiet Einzelhandel SO sind Gebäude mit einer Länge über 50 Metern zulässig, um durch die Gebäudelänge und -anordnung auf die für den südlichen Quartiersbereich relevanten Lärmemissionen von der Hans-Sommer-Straße mindend reagieren zu können.

#### 5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für das Mischgebiet MI und Sondergebiet SO werden ebenerdig und/oder in Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind entsprechend der Vorgaben des prämierten städtebaulichen Entwurfes insgesamt ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht.

Die Stellplätze des allgemeinen Wohngebietes WA 4 werden ebenerdig im Norden des Bestandsgebäudes ausgewiesen. Sie sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, um den für Stellplätze notwendigen Flächenbedarf zu konzentrieren und die Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches anzuordnen. Weitere Versiegelungen durch Zuwegungen werden hierdurch vermieden.

Die Tiefgaragen und Sockelmauern dürfen über die Baulinien hinaus errichtet werden, um den erforderlichen Nachweis der Einstellplätze planungsrechtlich zu ermöglichen. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind zu beachten. Hierbei wird durch die Festsetzung einer Bodenüberdeckung und einer maximalen Höhe der Tiefgarage von 0,95 Metern über dem Höhenbezugspunkt gesichert, dass deren visuelle Wirkung nicht über das städtebaulich gewünschte Bild der Sockelmauern hinausgeht.

Zur Steuerung der verkehrlichen Belange und sinnfälligen Gestaltung der öffentlichen Straßen und Straßenräume werden Bereiche für Grundstückszufahrten zeichnerisch festgesetzt. Hierbei ist je Grundstück ein 4 Meter breiter Bereich vorgesehen. Im Bereich des südlichen Baufeldes des Mischgebietes MI wird ausnahmsweise auch die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt zu Tiefgaragen des Baukörpers eröffnet, sofern diese Zufahrten in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den zur Nutzung der Obergeschosse notwendigen Ein- und Ausgängen stehen. Hierdurch wird für den Fall einer Wohnnutzung in den Obergeschossen ein Bezug zur südlich liegenden Wohnbebauung der Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht, die Wohnnutzung über dem Nahversorger gewinnt erheblich an Qualität.

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um den knappen gebäudebezogenen Freiraum nicht durch bauliche Veränderungen zusätzlich zu verkleinern und um einen homogenen visuellen Eindruck im Bereich des innenliegenden Parks zu erhalten.

Ausgenommen hiervon werden funktionalerweise die notwendigen Bauwerke zur visuellen Trennung nachbarschaftlicher Terrassen sowie die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Anlagen.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

### 5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Grundstück ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Unmittelbar im Süden angrenzend liegt die Straßenbahnhaltestelle Bindestraße an der Glesmaroder Straße, die das Quartier über die Tramlinie M3 im überwiegend 10-minütigen Rhythmus an die Innenstadt anbindet.

Im Norden sind Bushaltestellen an der Hans-Sommer-Straße für die Linien 416, 433, 436 und 443 in ca. 200 Metern Entfernung zu erreichen.

### 5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend eines Parkplatzschlüssels von 0,33 Parkplätzen je Wohneinheit Flächen entlang der 6,5 Meter breiten Planstraße für öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 352.1 bzw. 352.2) konzipiert.

In einer Untersuchung zum Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der durch die Planung neu hinzukommenden Verkehrsströme wurde dargelegt, dass die bisherigen verkehrlichen Gegebenheiten auch mit den hinzukommenden Kfz-Bewegungen ausreichend dimensioniert sind. Insbesondere der Knotenpunkt Hans-Sommer-Straße / Langer Kamp ist leistungsfähig genug, um die durch den Einzelhandel hinzukommenden Bewegungen abzuwickeln. Bauliche oder betriebliche Veränderungen an den untersuchten Knoten sind aus Kapazitätsgründen nicht notwendig.

### 5.5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Quartier ist sowohl durch die begleitenden Straßen als auch durch die neue Planstraße in das übergeordnete Radwegenetz eingebunden.

Die Querung durch den grünen Innenbereich des Quartiers wird über ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur Fahrradfahrer u.ä.) für die Allgemeinheit gesichert. Die genauen Modalitäten zu den Öffnungszeiten des Innenbereiches werden über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

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

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts-/ Landschaftsbildes und die Gestaltung des Plangebietes innerhalb des gründerzeitlichen Quartiers als attraktives Wohnumfeld.



Durch die Entwicklung des ehemaligen Klinikstandortes zu einem Wohngebiet kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen. Die Höhe der geplanten Baukörper wird der umliegenden Bebauung entsprechend festgesetzt. Die in einer Baumkartierung erhobenen und nach Bewertung erhaltenswerten Bäume, werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Um die geplanten Baukörper, Verkehrs- und Nebenanlagen errichten zu können, sind umfangreiche Baumfällungen und die Überbauung von Gartenflächen erforderlich. Es handelt sich überwiegend um großkronige Laubbäume. Der zentrale Bereich des Wohngebietes soll in seinem Charakter als Parkanlage mit Großbäumen und Rasenflächen erhalten und rechtlich als private Grünfläche gesichert werden. In diesem Bereich werden auch die bauordnungsrechtlichen notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich eines Eingriffs ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde dennoch angestrebt, die Eingriffe in den Gehölzbestand nach Möglichkeit zu minimieren.

Zur Sicherung der grünordnerischen Planungsziele im Sondergebiet Einzelhandel und im Mischgebiet MI ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

#### 5.6.1 Grünordnung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Parkplätze ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen und zur Gliederung der Parkplätze zu nutzen, um das Erscheinungsbild der Parkplatzanlagen städtebaulich wirksam zu gestalten.

Der Innenbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird als private Grünfläche festgesetzt. Dies dient neben der Kompensation der höheren als in der BauNVO genannten Grundflächenzahlen (siehe 5.2.1) für die Allgemeinen Wohngebiete der Erhaltung eines bereits vorhandenen Klinikparks mit altem Baumbestand. Dies wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb thematisiert.

Der hier zugrundeliegende Entwurf wurde unter anderem auch deshalb mit dem ersten Preis ausgezeichnet, weil er diesen Bereich weitestgehend erhalten konnte. Es ist ein Gemeinschaftsbereich aller anliegenden Wohnungen, der ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Die genauen Bedingungen der Nutzung, Pflege und Verkehrssicherung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Eigentümer geregelt.

Die zum Sondergebiet Einzelhandel gehörigen Stellplätze werden gemäß den Standards der Stadt Braunschweig mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für je sechs Stellplätze ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss.

Sofern die Stellplatzfläche mit einer Tiefgarage unterbaut wird, ist aufgrund der damit verbundenen Einschränkung von Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage eine alternative Pflanzung der notwendigen Laubbäume in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzung in den nördlichen und westlichen Randbereichen der Stellplatzfläche erforderlich.

Die Ausführung der Begrünung wird textlich festgesetzt, um die zum dauerhaften Erhalt notwendigen Mindestanforderungen zu garantieren. Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die textlichen Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang formuliert. Die zeitnahe Pflanzung wird durch die textlichen Festsetzungen A V 3.6, der Anwuchs durch eine Entwicklungspflege für die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen unter A V 3.7 gesichert.

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

Erhaltenswerte Bäume werden, soweit es die Bebauung zulässt, sowohl innerhalb der zentralen privaten Grünfläche als auch in den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zeichnerisch festgesetzt und müssen bei Abgang an annähernd der gleichen Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart ersetzt werden, um den Charakter der Grünfläche langfristig zu sichern.

Zur Sicherung des Erhaltes der festgesetzten Bäume werden unter A V.3.3 der textlichen Festsetzungen dezidierte textliche Festsetzungen getroffen, die hohe Anforderungen an die baulichen Maßnahmen während und nach der Bauphase im unmittelbaren Umfeld der Bäume stellen.

#### 5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Akustik Büro Göttingen, Gutachten-Nr. 13450; 29.06.2015) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Hauptverkehrsstraßen Hans-Sommer-Straße (N) und Gliesmaroder Straße (S) begrenzt. Auf der Gliesmaroder Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn. Unmittelbar westlich des Plangebiets und die beiden Hauptverkehrsstraßen miteinander verbindend verläuft die Straße Langer Kamp mit eher untergeordneter Verkehrsbelastung. Westlich des Langer Kamps und südlich der Gliesmaroder Straße liegt ein allgemeines Wohngebiet. Östlich des Plangebiets befinden sich Universitäts-/ Verwaltungs- und Wohngebäude mit einem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet (WA).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HA 130 „Langer Kamp“ ist die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) (Lebensmittelvollsortimenter, Bürogebäude, Tiefgarage und Wohnen) sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen:

- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm
- Gewerbelärm

Entsprechend sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen und gegenüber der Planung von vornherein nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehr (Straße und Schiene) bereits erheblich lärmvorbelastet. Am MI-Gebiet ist die Hans-Sommer-Straße pegelbestimmend, am WA-Gebiet die Glesmaroder Straße. Dadurch wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB beurteilungsrelevant

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der VVBauG (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz) i. V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

#### 5.7.1 Straßenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2020, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind (WVI, Jan. 2014). Für den Untersuchungsbereich zeigen sich auf allen Strecken zur Prognose (ohne die Entwicklung des neuen Stadtquartiers) leichte Rückgänge in den Verkehrsbelastungen.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Bereich der relevanten Straßen an den nächstgelegenen Fassaden der Baufenster tagsüber und nachts hohe Geräuschimmissionen festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts im Mischgebiet (MI) und um bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet (Teilflächen WA1 – WA4) überschreiten. Dabei werden im nördlichen Bereich des MI-Gebietes innerhalb des vorgesehenen Baufensters die in der Rechtsprechung für eine Gesundheitsgefährdung und zugleich einen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum anerkannten „Gesundheitswerte“ von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts am Tage erreicht und in der Nacht um 2 dB(A) überschritten.

In diesem Einzelfall sind die hohen Überschreitungen städtebaulich vertretbar, zumal sie sich voraussichtlich auf die straßennahen Fassaden beschränken. Des Weiteren wird aufgrund dieser hohen Lärmvorbelastung im Nahbereich der Hans-Sommer-Straße Wohnen ausgeschlossen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW), sind aufgrund der baulichen Struktur, aber auch für einen Schutz der oberen Geschosse nicht zielführend.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang innerstädtischer Verkehrswege ist ebenso aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar und insbesondere im gründerzeitlichen Kontext des Östlichen Ringgebietes nicht vertretbar.

Auch planerische Maßnahmen, wie z. B. Quellabstandsfestsetzungen, sind mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Hans-Sommer-Straße nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Aufnahme und Weiterführung der auf der Westseite der Straße Langer Kamp angeordneten Wohngebäude.

Um eine klare Raumkante des Gründerzeitgebietes zu formen, wird der städtebaulichen Situation auf der westlichen Seite der Einmündung Langer Kamp / Hans-Sommer-Straße ein Pendant mit ähnlicher Kubatur und fließendem Übergang zum Hochhaus der Technischen Universität auf der Ostseite gegenübergestellt. Hiermit kann eine Einfügung der Neubebauung erreicht und das hochverdichteten Wohngebiet an seinem nördlichen Rand um einen Nahversorger in integrierter Lage ergänzt werden. Es entsteht am Langer Kamp ein gestalteter Auftakt in das sich südlich anschließende Wohngebiet.

Die an der Hans-Sommer-Straße gelegene Bebauung kann sich mit ihren schutzbedürftigen Nutzungen nach Süden und Osten hin zu den ruhigeren Bereichen orientieren, auf der Nordseite können die eher unkritischen Nutzungen und Eingangsbereiche angeordnet werden.

Die dadurch im Plangebiet entstehende straßenbegleitende Gebäudeanordnung dient auch als Abschirmung für die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegenüber den hohen Verkehrslärmimmissionen. In der Regel verhält es sich auch so, dass nur an den der Straße zugewandten Fassaden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte festzustellen sind und insbesondere auf der straßenabgewandten Hausseite eine Einhaltung erreicht wird.

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Gliesmaroder Straße ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die „Gesundheitswerte“ werden an den Baufenstern deutlich unterschritten. Dennoch liegen insbesondere zur Nachtzeit in einem Teilbereich hohe Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) vor. Gleichwohl auch hier die vorderste Baureihe eine Abschirmung für die weiter nördlich vorgesehenen Baufenster darstellt, sind insbesondere bzgl. der der Straße zugewandten Fassaden Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die an der Gliesmaroder Straße liegenden beiden südlichen Stadtvillen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten bewusst so angeordnet, dass sie einen räumlichen Zusammenhang mit der Raumkante der sehr stringenten Gründerzeit-Bebauung erhalten, dabei aber den Erhalt bzw. die Erneuerung der Backsteinmauer entlang des Fußweges ermöglichen. Sie bilden eine städtebaulich gewollte Rahmung des alten Klinik-Hauptgebäudes, das erhalten und dessen architektonische Qualitäten hierdurch unterstrichen werden sollen. Entsprechend wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld der Gliesmaroder Straße Wohnen stattfinden soll. Hier sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen planerischer Art gemäß der vorgenannten Ausführungen vorzunehmen.

Durch die Inkaufnahme der Lärmpegelbereiche bei der städtebaulichen Anordnung der Neubebauung konnte darüber hinaus im Innenbereich des Gebietes eine ruhige, qualitätsvolle Grünfläche erhalten bleiben, die den Bewohnern und den Arbeitenden sowohl im Plangebiet selbst als auch aus dem Umfeld zur Erholung zur Verfügung steht wird.

Gemäß der oben vorgenommenen Ausführungen sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierbei kommen insbesondere planerische (z. B. Gebäudeausrichtung/ Grundrissorientierung) und passive Schallschutzmaßnahmen (gem. DIN 4109) in Frage (vgl. 5.7.4).

Der Neubau der Planstraße im südlichen allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet ist unabhängig von der Betrachtung nach DIN 18005 nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen. Dazu wird ausschließlich die neu zu bauende Straße betrachtet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der geringen Verkehrsmenge zur Erschließung des Wohngebietes keine spürbare verkehrliche Mehrbelastung vorliegt und somit grundsätzlich kein Handlungsbedarf diesbezüglich abgeleitet werden kann.

### 5.7.2 Schienenverkehr

Südlich vom Plangebiet auf der Gliesmaroder Straße verläuft eine Stadtbahntrasse. Die Berechnungen der Geräuschemissionen zum Schienenverkehr erfolgen nach Vorgabe der ‚Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen‘ (Schall 03) unter Berücksichtigung der aktuellen maßgebenden Verkehrsmenge und bzgl. des Prognosehorizonts 2025 bei einer nicht zu erwartenden Erhöhung der aktuellen Streckenbelastung. Bei der Berechnung wurde der Schienenbonus sachgerecht nicht angesetzt.

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind im allgemeinen Wohngebiet tagsüber und nachts hohe Geräuschemissionen an den nächstgelegenen (südlichen) Fassaden der Baufenster der vordersten Gebäude festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschreiten. Die „Gesundheitswerte“ werden allerdings deutlich unterschritten. Analog zu den Ausführungen für die Wohnbebauung an der Gliesmaroder Straße unter Nr. 5.7.1 sind bzgl. des Schienenverkehrslärms insbesondere an den der Straße zugewandten Fassaden Schutzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. auch Nr. 5.7.4).

Auch hier führte, wie schon unter Nr. 5.7.1 beschrieben, die städtebauliche Integration der Neubebauung in das vorhandene Umfeld zu der gewünschten Anordnung der Neubebauung auch unter dem Wissen über die Belastungen durch Lärmimmissionen.

### 5.7.3 Anlagen- und Gewerbelärm

Die Berechnung der gewerblichen Immissionen erfolgt im Sinne der TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“.

Im MI-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein 5-geschossiges Wohngebäude mit ebenerdigen Lebensmittelvollsortimenter und ein 9-geschossiges Gebäude für Dienstleistungsgewerbe und Büronutzungen incl. oberstem Technikgeschoss vorgesehen.

In der Nachtzeit ist das Plangebiet von lufttechnischen Anlagen der umliegenden Universitäts- und Verwaltungsgebäude lärmvorbelastet.



Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die Vorbelastungen schalltechnisch bestimmt und Schallpegelminderungen ermittelt, die erforderlich sind, um an der geplanten Bebauung in der Nachtzeit den jeweiligen Immissionsrichtwert (TA Lärm) einzuhalten. Die Umsetzung der erforderlichen Schallpegelminderungen wird bei der baugenehmigenden Behörde vor Erstbezug der Wohnungen im Plangebiet in sachgerechter Form (Ein-/ Umbau-/ Maßnahmenbericht, schalltechnisches Messprotokoll) nachgewiesen.

Für die Beurteilung der Immissionssituation aufgrund der gewerblichen Neuplanungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung einschlägiger Literaturdaten üblicher Geräuschquellen für Einzelhandelsmärkte, Parkplätze und Tiefgaragen und unter Berücksichtigung der Ortssituation, die Emissionsansätze im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ konservativ angenommen. Die im Schallgutachten - der Ortslage geschuldeten - getroffenen Annahmen zum Schutz der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ermöglichen eine konfliktfreie Umsetzung des Vorhabens (vgl. Nr. 4.6).

Entsprechend sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm die Nachweise zu erbringen, dass die der schallgutachterlichen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen/ Voraussetzungen umgesetzt wurden oder aber - sofern davon abgewichen wird - ein schalltechnischer Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte auf andere Weise eingehalten werden.

Dementsprechend ist das Berechnungsverfahren für den Nachweis im Einzelfall festgesetzt.

#### 5.7.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB)

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten Wohngebäude Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis VI (vgl. Nr. 4.6).

Entsprechend werden in den relevanten Bereichen des Plangebiets folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

| Maßgeblicher Außenlärmpegel<br>in dB(A) | Lärmpegelbereich |
|---|------------------|
| 61 - 65                                 | III              |
| 66 - 70                                 | IV               |
| 71 - 75                                 | V                |
| 76 - 80                                 | VI               |

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der hohen Lärmbelastung im MI-Gebiet im LPB V Wohnen per Festsetzung ausgeschlossen worden. Da hier die Gesundheitswerte bereits überschritten sind und zusätzliche Verkehre durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung für den Einzelhandel hinzukommen, ergibt sich in diesem Bereich eine nicht mehr tragfähige Situation für eine Wohnnutzung.

Im Süden jedoch in den gleichen Lärmpegelbereichen Wohnen gewünscht. Hier sind allerdings zum einen die Rahmenbedingungen und die Belastungssituation

nicht vergleichbar mit der Lage an der Hans-Sommer-Straße, zum anderen ist eine Integration der neuen Bebauung in das Wohnumfeld ausschlaggebend.

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme).

Im Allgemeinen können des Weiteren planerische und bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes berücksichtigt werden. So wirken Gebäude entlang der Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die hinterlegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung Räume, die ständig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an den von der maßgebenden Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung von bis zu 10 dB(A) an diesen Fassaden zu erzielen. Ergänzend kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen, vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse – ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf. Um einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) (Fenster) die Lüftung von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Dies ist entsprechend mittels Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen möglich.

Zum Schutz von Außenwohnbereichen wie Terrassen, Loggien, Balkonen, etc. wurden ebenfalls Festsetzungen getroffen, indem diese ab LPB III nur auf der von der maßgebenden Lärmquelle abgewandten Seite errichtet werden dürfen. Davon abweichend oder aber auch ergänzend können unter Nutzung von anderen bzw. weiteren Abschirmungen, Teil- oder Vollverschalungen (z. B. Schallschutzverglasungen etc.) geschützte Außenwohnbereiche entstehen. Ebenso sinnvoll schützen zurückversetzte Fassaden den Aufenthaltsbereich von Balkonen, Loggien und Terrassen und nicht zuletzt dahinterliegende schutzbedürftige Räume.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und -geometrien vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige bzw. zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Dementsprechend sind die Berechnungsverfahren für den Nachweis im Einzelfall festgesetzt.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### 5.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### Entwässerung:

Im Bereich der Hans-Sommer-Straße ist ein Trennwassersystem vorhanden, das die anfallenden Mengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann. An diese Trennwasserhaltung kann die Grundstücksentwässerung in Absprache mit der SE|BS angeschlossen werden. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der das Plangebiet an die Hans-Sommer-Straße anbindenden Trasse im nordöstlichen Planbereich festgesetzt.

Die Herstellung der öffentlichen Kanäle ist mit der Stadt Braunschweig, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, und den weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

#### Grünflächen:

Um die Zugänglichkeit der privaten grünen Mitte des Quartiers auch für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird für den Innenbereich und seine Zugänge ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht nur Fahrradfahrer u. ä.) für die Allgemeinheit festgesetzt.

#### Erschliessung:

Um die Erreichbarkeit und Versorgung des Wohngebäudes im WA 4 zu sichern, wird für die Bewohner und Anlieger im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### 5.8.2 Zufahrtsbereiche

Um eine geordnete Zufahrt zu den Grundstücken im Einklang mit der Gestaltung der Straßenbereiche zu gewährleisten, werden Zufahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

### 5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten, sofern nicht unter der jeweiligen Nummer anders angegeben, für den gesamten Geltungsbereich des HA 130. Sie treffen für das geplante Sondergebiet, für das Mischgebiet und für die Allgemeinen Wohngebiete unterschiedliche Festsetzungen.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, den aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs und dem daraus entwickelten Gestaltungshandbuch mit Gestaltungsregeln

ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein harmonisches Quartiersbild zu erreichen.

### 5.9.2 Dächer

Die Dächer der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie des Mischgebiets MI sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfes als Flachdächer mit einer maximalen baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden und von einer allseitig auf gleicher Höhe umlaufenden und abschließenden Attika zu umgeben.

Um eine gestalterische Ausprägung des oberen Abschlusses des obersten Nichtvollgeschosses zu unterbinden und die städtebauliche Wirksamkeit der Traufhöhe der Gebäude zu unterstützen, werden Dachüberstände des obersten Nichtvollgeschosses nicht zugelassen. Sofern überdachte Freisitze durch Fassadenrücksprünge ausgebildet werden, ist es notwendig, zur städtebaulich gewünschten, homogenen und durchgängigen Gestaltung der Dachlandschaft die Ausführung der Dachkanten parallel zum Hauptbaukörper zu fixieren.

### 5.9.3 Fassaden

Um die im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Ensemblewirkung aller Gebäude zu gewährleisten, müssen die Hauptgebäude allseitige Fassadenabschlüsse in gleicher Höhe aufweisen.

Der gestalterische Zusammenhang im Quartier wird weiterhin dadurch sichergestellt, dass als Hauptfassadenmaterial für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 Putz vorgesehen ist. Die Farbigkeit soll im weißen Bereich liegen.

Um notwendige gestalterische Freiheiten in der Fassadengliederung zu ermöglichen, können auf insgesamt maximal 25% der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden, beispielsweise Naturstein, Sichtbeton, Ziegel.

Für das Mischgebiet MI und das Sondergebiet Einzelhandel SO sind keine Vorgaben gemacht worden, da sich die Hauptfassaden an der Hans-Sommer-Straße in das heterogene Straßenbild der Hans-Sommer-Straße einbinden sollen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ist aufgrund der Erhaltung des bestehenden Gebäudes mit seiner Ziegelfassade eine dem Bestand nahekommende Festsetzung getroffen worden. Um eventuellen Ergänzungen einen angemessenen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, der den besonderen Status des alten Klinikgebäudes würdigt, sind auch hier ergänzende Materialien in untergeordnetem Flächenanteil zulässig. Dies soll, auch im bewussten Kontrast zu den Neubauten, das Bestandsgebäude in seiner Besonderheit unterstreichen.

#### 5.9.4 Balkone und Loggien

Damit sich Balkone und Loggien schlüssig in das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Baukörpers einfügen, sind deren Brüstungen mindestens zu 2/3 der Brüstungshöhe ebenfalls in dem Material auszuführen, aus dem die sie umgebende Fassade besteht. Diese Festlegung gilt für alle Stadthäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, da sich diese als Teil der Straßenbegleitenden Bebauung in die Architektursprache der Gründerzeit einfügen sollen.

Umwehrungen der obersten Nichtvollgeschosse unterliegen dieser Festsetzung grundsätzlich nicht, um die festgesetzte Traufhöhe nicht in der Verbindung mit ggfs. notwendigen Umwehrungen anwenden zu müssen.

#### 5.9.5 Einfriedungen

Die Vorschriften für die Einfriedungen gelten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und der gemeinsamen Innenbereiche haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Erscheinungsbild.

Daher wurden bereits im Wettbewerb Festlegungen getroffen, die hier Eingang in die Bauleitplanung finden sollen. Sockel- und Stützmauern sind daher in ihrer Ausführung nur mit einer Ziegeloberfläche möglich, die Bezug zum bestehenden Klinikgebäude und der in Teilbereichen vorhandenen Wand aufnimmt und dies in das neue Quartier transportiert. Oberhalb dieser Sockel- oder Stützmauern sind nur Schnitthecken aus Laubgehölzen zulässig, um im öffentlich wirksamen Grundstücksbereich eine homogene und atmosphärisch ruhige Ansicht zu gewährleisten. Aus gleichem Grund ist die Höhe der Hecken im zur Öffentlichkeit wirksamen Bereich auf 1,0 Metern beschränkt. Zur visuellen Trennung von Terrassenbereichen dürfen Hecken auch die Höhe von 1,8 Metern erreichen. Visuell untergeordnet wirksame Maschendrahteinzäunungen sind möglich, sofern diese in die Hecke integriert sind.

#### 5.9.6 Nebenanlagen

Die Vorschriften für die Müll- und Wertstoffbehälter gelten für alle Baugebiete. Müll- und Wertstoffbehälter im Eingangsbereich von Grundstücken haben oft eine störende Wirkung auf den Straßenraum und geben diesem einen ungeordneten Charakter. Um diesen Standorten ein angenehmes Äußeres zu geben, sollen sie in das Sockelmauerwerk integriert werden.

Trafostationen sind im Erscheinungsbild an die Bebauung anzulehnen und gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.



### 5.9.7 Werbeanlagen

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

Im Allgemeinen müssen sich die Werbeanlagen in die Architektur und das Straßenbild einfügen, um eine gesamtheitlich und bewusst aufeinander abgestimmte Erscheinung des Gebäudes zum öffentlichen Raum zu gewährleisten. Daher sollen sich die Werbeanlagen aus dem Rhythmus des Fassadenbildes entwickeln und schlüssig in die Fassadengliederung einbinden.

Damit die Werbung im direkten Zusammenhang mit dem Werbenden innerhalb des Vorhabens gesehen wird, ist eine Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung und i.d.R. nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. So kann zugleich sichergestellt werden, dass die mit einem hohen Aufmerksamkeitswert versehene Gebäudefassade nicht für großformatige Werbeanlagen genutzt wird.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig, da die hiervon ausgehende Geräuschbelästigung nicht in Relation zur geplanten Nutzung des konkreten Vorhabens an dieser Stelle steht. Gleiches gilt für Werbeanlagen, die mit Lichteffekten oder sich verändernden Darstellungen einhergehen.

Die Werbung soll sich auf einen untergeordneten Bereich der Fassade beschränken, um die Wirkung des Gebäudes und seiner Fassade für den Stadtraum zu stärken.

Die gewerblichen Nutzungen ab dem ersten Obergeschoss aufwärts können sich in unmittelbarer Nähe des zu ihnen führenden Gemeinschaftsaufgangs in gesammelter Form werbend darstellen. Hierzu sind gestalterisch aufeinander abgestimmte Namens- und Firmenschilder von 0,125 m<sup>2</sup> (entspricht bspw. dem Format DIN A3) je Firmen- oder Büroeinheit innerhalb einer Werbesammelanlage zulässig, die auch als Sammelanlage mit einer Gesamtgröße von 1,0 m Breite und 2,2 m Höhe nördlich der Planstraße im Sondergebiet/ M1 zulässig sein soll.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 8 m und einer Anzahl bis zu 3 Stück in der hierfür vorgesehenen und zeichnerisch festgesetzten Fläche an der Hans-Sommer-Straße zugelassen, um die notwendigen Werbemaßnahmen in ihrer Lage in dem Sichtbereich der auf der Hans-Sommer-Straße anfahrenenden Kunden zu fixieren.

### 5.9.8 Abweichungen

Um auf besondere Ereignisse und Anforderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, reagieren zu können, sind Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulässig, sofern sichergestellt ist, dass dadurch die Ziele

der Satzung nicht gefährdet werden und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

#### 5.10 Soziale Infrastruktur

##### a) Kinderspielflächen

Auf der Berechnungsgrundlage der Bevölkerungsdaten vom 31.12.2013 besteht im Spielplatzbereich 07-1, der das Plangebiet einschließt, gemäß der DIN 18034, die als Berechnungsgrundlage für eine gute, dem Bedarf angemessene und wünschenswerte Versorgung mit Spielflächen dient, ein Bedarf von 1.475 qm an Spielfläche im Spielplatzbereich für die Altersgruppe der Kinder. Zurzeit besteht ein Fehlbedarf 1.037 qm (DIN) an Kinderspielfläche. Ausgehend von den geplanten 150 Wohneinheiten im Bebauungsplan Langer Kamp erhöht sich der Fehlbedarf an öffentlicher Spielfläche für Kinder und für Jugendliche auf der Basis der DIN 18034 um jeweils 675 qm.

##### b) Jugendplatz

Der Bedarf an Jugendspielfläche liegt, analog zu a) ermittelt, ebenfalls bei 737 qm bzw. 1.475 qm. Es besteht auch hier bereits ein Fehlbedarf von 1.001 qm (DIN) an Jugendspielfläche.

Damit besteht im Spielplatzbereich 07-1 nach Realisierung der 150 WE ein Fehlbedarf an Kinderspielfläche analog dem NSpPG von insgesamt 638 qm, gemäß der DIN 18034 von insgesamt 1.712 qm. An Jugendspielfläche fehlen 602 qm bzw. 1.676 qm.

Dieser Bedarf kann im Quartier nicht nachgewiesen werden. Bei weiteren Planungen für den Spielplatzbereich 07-1 werden die hinzugekommenen Flächen berücksichtigt, die Verantwortlichkeiten sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

##### c) Kita-Plätze

Ausgehend von 150 WE in Mehrfamilienhäusern wurde ein rechnerischer Bedarf von 15 Kindergarten- und 12 Krippenplätzen ermittelt. Der Bedarf kann von den angrenzenden Stadtbezirken gedeckt werden.

##### d) Schulplätze

Die aus dem Baugebiet zu erwartenden Schülerinnen und Schüler können im Primarbereich (Klassen 1-4) in der vorhandenen Schulinfrastruktur (Grundschule Bültenweg) zunächst räumlich versorgt werden. Ab dem Schuljahr 2018/2019 wird die bis dahin bestehende Zweizügigkeit (2 Klassen/ Jahrgang) in einzelnen Jahrgängen überschritten. Sofern dann die räumliche Infrastruktur der Grundschule nicht mehr ausreicht, um zusätzliche Klassen aufzunehmen, müssen geeignete Maßnahmen der Abhilfe geprüft werden.

Es wäre ggf. möglich, Räume der in der Schulanlage befindlichen Abteilung des Gymnasiums Neue Oberschule in Anspruch zu nehmen oder zusätzliche Klassenraumcontainer aufzustellen.

Für die Sekundarbereiche I und II gilt das gesamte Stadtgebiet als Schulbezirk. Hier verfügt die Stadt Braunschweig an den verschiedenen Schulen über ein ausreichendes Angebot an Plätzen.

#### 5.11 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Für wiederverwertbare Reststoffe soll der bereits an der Ecke Hans-Sommer-Straße / Langer Kamp befindliche Standort beibehalten werden.

### **6 Gesamtabwägung**

---

Aufgrund der bereits gut erschlossenen Lage, der hohen Ausnutzung des Grundstückes und der vielschichtigen Nutzungen wird die wertvolle Ressource des innerstädtischen Bodens hier in geeigneter Weise einer weiteren Verwendung zugeführt, die - auch unter Beachtung des teilweisen Verlustes einer Grünfläche mit wertvollem Baumbestand - zu einer insgesamt positiven Bilanz des Projektes führt.

Die in einem städtebaulichen Wettbewerb gefundene Lösung mit einer Übertragung der baulichen Dichte aus den benachbarten Bereichen in das neue Quartier unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumsubstanz im Innenbereich der Anlage führt zu einer homogenen Weiterentwicklung des Östlichen Ringgebietes. Hierdurch wird das urbane Wohnen in einer innenstadtnahen und optimal erschlossenen Lage in einem vorhandenen und von den Bewohnern besonders geschätzten städtebaulichen Gefüge des Östlichen Ringgebietes um einen weiteren Baustein ergänzt.

Der vorher nicht zugängliche Innenbereich wird zukünftig über mehrere Eingänge aus allen vier Himmelsrichtungen für die Öffentlichkeit erreichbar sein.

Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung, umfangreiche Infrastruktureinrichtungen und die Lage im Stadtgebiet ermöglichen ein urbanes Wohnen, das eine hohe bauliche Dichte trägt.

Diese Planung dient der Schaffung von ca. 150 Wohneinheiten sowie einem Nahversorger und Büro- u. Gewerbeflächen und wird auch trotz des dadurch verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume als städtebaulich gerechtfertigt und der Lage entsprechend angesehen.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Östlichen Ringgebietes als attraktivem und lebenswertem Wohnquartier, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### **7.1 Geltungsbereich A**

Absolute Werte:

|                      |         |        |
|----------------------|---------|--------|
| Plangebiet insgesamt | 2,01 ha | 100 %  |
| Nettobauland         | 1,43 ha | 71,1 % |
| Verkehrsflächen      | 0,24 ha | 12,0 % |
| Grünflächen          | 0,34 ha | 16,9 % |

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und einem Nahversorger auf einem innerstädtischen Konversionsgrundstück. Zur Realisierung der Planung ist insbesondere die Erschließung über eine neue öffentliche Planstraße im östlichen Bereich des Plangebietes sowie die Neuanlage der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

#### **8.2.1 Grunderwerb**

Die zukünftigen zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (die Planstraße und der Eckbereich Langer Kamp/Gliesmaroder Straße) werden kostenfrei auf die Stadt Braunschweig übertragen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten für Grunderwerb.

### 8.2.2 Straßenbau

Die Stadt Braunschweig hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Der Investor trägt die Kosten für den Ausbau der Planstraße und den Anschluss an die umgebenden Straßen.

Die Planstraße wird entsprechend der abgestimmten Straßenausbau- und Entwässerungsplanung realisiert und der Stadt Braunschweig im Anschluss überschrieben.

Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.

### 8.2.3 Entwässerung

Die geplante Bebauung wird an das Trennsystem in der Hans-Sommer-Straße angeschlossen. Hierzu werden im Bereich der neuen Planstraße die notwendigen Leitungen vorgehalten. Das zu erhaltende Gebäude des ehemaligen Klinikums behält seine Anschlüsse an die Gliesmaroder Straße, die hierfür ausreichend dimensioniert sind.

Die geschätzten Kosten für die Entwässerungsbaumaßnahmen in Höhe von 283.000,- Euro netto sind sogenannte „Besondere Maßnahmen“ gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

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

---

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

## **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

---

Der vorliegende Bebauungsplan HA 130 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan HA 27. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 130 überplant und treten damit außer Kraft.



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Langer Kamp“**

**HA 130**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 18.08.2014 bis 23.09.2014.

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben oder in einer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.**

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Katholische Kirche, Dekanat Braunschweig
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
- Landeskirchenamt Braunschweig/Wolfenbüttel
- Nds. Landesbehörde, für Straßenbau und Verkehr, Dezernat 31, Techn. Aufsichtsbehörde
- Nds. Landesbehörde, für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel
- Nds. Finanzministerium, Landesliegenschaftsfonds (LFN)
- Polizeiinspektion Braunschweig
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Stadtentwässerung Braunschweig GmbH
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Einzelhandelsverband Harz-Heide e. V. Geschäftsstelle Braunschweig
- E.ON Avacon AG Betriebsmanagement TPM
- E.ON Avacon AG Netztechnik
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Niedersachsen e. V.
- Naturschutzverband Niedersachsen e. V.
- Nds. Heimatbund e. V. (NHB)
- Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Köglisperger
- Beauftragter für Natur und Landschafts-

*Verfahrensstand: Satzungsbeschluss*

*Vorgelegt von:* **carsten meier** architekten stadtplaner

|   |   |
|---|---|
| <p>pflege, Herr Dr. Rieger</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Steingaß</li><li>• Braunschweig Zukunft GmbH</li><li>• Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße</li></ul> <p>Bewertungsstelle</p> | <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die gemachten Stellungnahmen enthalten keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Stellungnahme 01</b><br><b>Schreiben der Ev.-luth. Kirchenverband</b><br><b>Braunschweig</b><br><b>Vom 21.08.2014</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
| <p>In der Angelegenheit teilen wir mit, dass unsererseits keine Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan bestehen. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass ihrerseits in jedem Fall noch die Stellungnahme des Landeskirchenamtes Wolfenbüttel, Postfach 1664 in 38286 Wolfenbüttel einzuholen ist.</p>  | <p>Das Landeskirchenamt wurde beteiligt. Eine Stellungnahme ist von dort nicht eingegangen.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>  |
| <b>Stellungnahme 02</b><br><b>Schreiben Bundesamt für Infrastruktur,</b><br><b>Umweltschutz u. Dienstleistungen der</b><br><b>Bundeswehr, Kompetenzzentrum</b><br><b>Baumanagement Hannover</b><br><b>Vom 22.08.2014</b>  | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
| <p>Nach Auflösung der Wehrbereichsverwaltung Nord zum 30.06.2013 und nach Abgabe aller Vorgänge ist nunmehr die Prüfung von Bauleitplänen als Träger öffentlicher Belange das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn zuständig. Ihren Vorgang habe ich daher an diese Adresse weiter geleitet. Zukünftige Planungen bitte direkt an o.a. Dienststelle senden.</p>   | <p>Von dort ist keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>   |
| <b>Stellungnahme 03</b><br><b>Schreiben der IHK Braunschweig</b><br><b>vom 22.08.2014</b>   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>   |
| <p>Durch die o.g. Bebauungsplanung wird der ehemalige Standort des Städtischen Klinikums an der Gliesmaroder Straße überplant. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten ist auch die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel an der Hans-Sommer-Straße vorgesehen. Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel soll gemäß Textfestsetzung Nr. A 12. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein, "soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 Prozent der Verkaufsfläche aufweist."</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das geplante Sondergebiet Einzelhandel nicht in einem Bereich liegt, der gemäß dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen "Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche" (Ergänzung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel) als Zentraler Versor-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Ergänzung des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig von 2010 ist die konkrete Lage eines Einzelhandelsbetriebes an der Hans-Sommer-Straße/Langer Kamp nicht thematisiert. Es ist – entgegen der Annahme der Einwanderin – dem dort in der Kategorie 4, Stadt-</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>gungsbereich anzusehen ist. Durch seine autoorientierte Lage an der Hans-Sommer-Straße und die dazwischen liegenden Wohngebiete auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums lässt sich das Sondergebiet auch keinesfalls dem nächstgelegenen und als Stadtteil-B-Zentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich "Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße" zuordnen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die im Zentralen Versorgungsbereich „Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße“ ansässigen Nahversorgungsbetriebe durch die im Sondergebiet Einzelhandel geplante Neuansiedlung keinesfalls gestärkt, sondern vielmehr in ihrem Bestand erheblich gefährdet werden. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Kleinteiligkeit der dort vorhandenen Betriebe. Verwundert stellen wir fest, dass die Einordnung des neuen Marktes in das „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ und seine Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße“ in den Planunterlagen an keiner Stelle angesprochen werden.</p> <p>Mit dem geplanten Sondergebiet "Einzelhandel" an der Hans-Sommer-Straße entwickelt die Stadt Braunschweig zum wiederholten Male in letzter Zeit eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, die mit dem Nahversorgungskonzept "Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche" nicht kompatibel ist. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf weitere Einzelhandelsgroßprojekte mit Nahversorgungsrelevanz wie die Vorhaben auf dem BZ-Gelände an der Hamburger Straße, im BraWo-Park und auf dem Gelände der Heinrich-der-Löwe-Kaserne, die allesamt Auswirkungen auf die bestehende kleinteilige und wohnungsnahe Nahversorgungsstruktur erwarten lassen. Nach unserer Auffassung sollte die Stadt Braunschweig eine klare Aussage dazu treffen, ob sie sich an die Inhalte ihres Nahversorgungskonzeptes noch gebunden fühlt. Sollte dies der Fall sein, wäre die Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel an der Hans-Sommer-Straße zurückzustellen.</p> | <p>teil-B-Zentrum, ausgewiesenen Bereich 4.1 der Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße zuzuordnen.</p> <p>Diese Kategorie ist stark durch Nahversorgungsangebote geprägt, es sind jedoch alle Sortimentsbereiche möglich. Diese Stadtteil-B-Zentren sind in hohem Maße für die Lebensqualität und die Attraktivität des jeweiligen Wohnquartiers als Wohnstandort verantwortlich. Ihre Zentralität bzw. Zentrenrelevanz wird eher gering eingestuft.</p> <p>Unter diesem Aspekt ist die Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch neue und zeitgemäße Nahversorgungseinrichtungen, wie sie hier geplant werden sollen, sinnfällig. Der „Wettbewerb am jeweiligen Standort soll zur nachhaltigen Qualitätsverbesserung des Versorgungsangebotes führen“, so formuliert es ein Ziel des Standortkonzeptes. Diesem Ziel wird hier Rechnung getragen.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 04</b><br/><b>Schreiben der SE BS GmbH</b><br/><b>vom 26.08.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Die SE BS GmbH plant keine Maßnahmen</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>in dem von Ihnen beschriebenen Plangebiet „Langer Kamp“.<br/>Das anfallende Regenwasser kann nur über den Anschluss an den Sammler in der Hans-Sommer-Straße abgeleitet werden, und das nur in Höhe von <b>60l/s</b>. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen. I.Ü. sind die Einleitungsmengen in das Kanalsystem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit mit unserer Abteilung Grundstücksentwässerung abzustimmen.</p>   | <p>men.<br/>Eine Kopie der Stellungnahme wurde zur Beachtung an den Straßenausbau- und Entwässerungsplaner gegeben.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>  |
| <p><b>Stellungnahme 05</b><br/><b>E-Mail der ALBA Braunschweig GmbH vom 27.08.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfall- und Wertstoffentsorgung, Straßenreinigung und des Winterdienstes bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die beiden bereits seit Jahren existierenden Wertstoffcontainerstationen am Langer Kamp/ Ecke Hans-Sommer-Straße sowie am Langer Kamp/ Ecke Gliesmaroder Straße vom Grundsatz bestehen bleiben, um die Dichte der Wertstoffeffassung im Quartier einschl. des neuen Plangebiets zu erhalten.</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. Beide Standorte sollen mit leichten Modifizierungen an annähernd gleicher Stelle neu angelegt werden.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 06</b><br/><b>E-Mail der Braunschweiger Verkehrs-GmbH vom 28.08.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden. Die Erschließung durch den ÖPNV ist über die bestehenden Bus- und Stadtbahnverbindungen gegeben.</p> <p>Für die neue Planstraße entsteht im Bereich der Gliesmaroder Straße eine neue Einmündung. An dieser Stelle sind die Sichtverhältnisse so herzustellen, dass die Sicht auf den Verkehr und insbesondere den Stadtbahnverkehr uneingeschränkt gegeben ist. Behinderungen des Stadtbahnverkehrs durch Rückstau hinter abbiegenden Fahrzeugen sollten vermieden werden, indem die Zufahrt insbesondere zum Einzelhandelsstandort ausschließlich über die Straße Langer Kamp ausgewiesen wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sämtliche in die Gliesmaroder Straße einmündenden Stra-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Prüfung der Erfordernis in Abstimmung</p>  |



|   |   |
|---|---|
| <p>ßen eine Rot-Dunkel-Ampel zum Zwecke der Bevorrechtigung des Stadtbahnbetriebes haben. Diese Regelung ist seinerzeit im Zusammenhang mit der Bezuschussung der Stadtbahnanlagen nach dem GVFG getroffen worden. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob für die neue Einmündung ebenfalls eine Signalisierung in Form einer Rot-/ Dunkelanlage erforderlich wird.</p>   | <p>mit dem Fachbereich Verkehr der Stadt Braunschweig und der Braunschweiger Verkehrs AG hat ergeben, dass eine Rot-Dunkel-Signalisierung an der Einmündung der Planstraße in die Gliesmaroder Straße nicht erforderlich ist.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>   |
| <p><b>Stellungnahme 07</b><br/><b>E-Mail der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</b><br/><b>vom 28.08.2014</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/ gesichert/ wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>Soweit die Verlegung querender Versorgungskabel im Zuge der Baumaßnahme erforderlich wird, erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Bauvorbereitung.</p> <p>Eine Kopie der Stellungnahme sowie der Anlagen wurde zur Beachtung an die Grundstückseigentümerin und deren Planer gegeben.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 08</b><br/><b>E-Mail der Nds. Landesforsten, NFA Wolfenbüttel</b><br/><b>vom 10.09.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Im Planbereich finden sich ältere Gehölzbereiche in der Ausprägung ungepflegter Parkstrukturen. Bei ungestörter Entwicklung ist mit zunehmender Verwilderung und natürlicher Ansamung von Bäumen zu rechnen, mit einem Zusammenwachsen der parkartigen Strukturen und einer Entwicklung zu einem waldartigen Charakter, in kleinen Teilbereichen bereits erkennbar.</p> <p>Aktuell ist der Parkcharakter aber noch soweit ausgeprägt, dass die Gehölzbereiche noch nicht als Wald zu werten sind. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit zu einer Stellungnahme hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange.</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>  |
| <p><b>Stellungnahme 09</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Schreiben Herr Horn, Heimatpfleger des Stadtbezirks 130 vom 15.09.2014</b></p>  |   |
| <p>a.) Erhaltenswert ist das in roter Backsteinoptik gehaltene Assemble mit Mauer, Wohnhaus und Krankenhausblock. Aus optischen Gründen sollte ähnlich dem beigefügten Lageplan aus der Gründerzeit zur Gliesmaroder Straße hin ein Fußgängertor in Mauermitte und eine Aufteilung des Krankenhausblockes in zwei ursprünglich vorhandene Teile erfolgen.</p> <p>b.) Durch den vorliegenden Entwurf wird ein großer erhaltenswerter Baumbestand des Parks vernichtet. Wie im ursprünglichen Verwaltungsentwurf ist eine Verrückung der Häuser im Bereich Langer Kamp ins Innere erforderlich. Die Tiefgaragen sind deshalb hier in die Grundflächenzahl einzubeziehen und sollten die Gebäudegrundrisse nicht überschreiten. Erforderliche Stellplätze könnten geschaffen werden durch eine schmalere Einbahnstraße in Richtung Gliesmaroder Straße und einer zusätzlichen Tiefgarage im Gebiet der Sondernutzung.</p> <p>c.) Bei Realisierung der vier den Krankenhausblock umklammernden Stadtvillen dürfte die Gesamthöhe der Bauten die des Krankenhausblocks nicht überschreiten, damit aus Blickrichtung Gliesmaroder Straße der Bedeutung des ehemaligen Hauptgebäudes mit dem vorgelagerten der Allgemeinheit zugänglichem Park in ausreichender Form Rechnung getragen wird.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Fußgängertor in Mauermitte würde in Ergänzung der Öffnung für den öffentlichen Fußweg, der östlich des Bestandsbaus verläuft, eine Übererschließung darstellen und zudem auf einen privaten Gartenbereich führen.</p> <p>Eine „Verrückung“ ins Innere verkleinert den Innenbereich unangemessen und führt zur einer Fällung einer ungefähr gleichen Anzahl von Bäumen im Innenbereich.</p> <p>Die vorgeschlagenen Lösungsansätze zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind nicht realisierbar. Die Breite der Straße ist entsprechend der geltenden Richtlinien bereits minimal angesetzt und kann nicht verkleinert werden.</p> <p>Die Gesamthöhen der Gebäude wurden sowohl durch das Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbes als auch in der Folge durch den Gestaltungsbeirat überprüft und, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude, als verträglich verifiziert. Der „vorgelagerte Park“ ist der Allgemeinheit nicht zugänglich, dies sind private Gärten der Eigentümer des Bestandsgebäudes.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 10 Schreiben der TU Braunschweig, GB 3 Abt. 36 vom 16.09.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>1. Flurstücksgrenze und Bebauungsplangrenze<br/>Nach Einsicht der Unterlagen hat sich auf Grund baulicher Überprüfungen unsererseits herausgestellt, das im Bereich des Langer Kamp / TU Gebäude (siehe Bild 1) der vorhandene Zaun nicht zur Grenze von verschiedenen Flurstücken (47/12 (Volksbank BRAWO) und 40/6 (TU Braunschweig)) entspricht.</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an die neuen, auf dem Flächentausch basierenden, Grundstücksgrenzen angepasst.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Lt. Katasterkarte befindet sich die Grenze der Flurstücke genau im Bereich der Einfahrt zum TU – Gelände. Der Eigentümer des benachbarten Flurstücks ist die Volksbank BRAWO.</p> <p>Im Moment läuft gemeinsam mit dem LFN (Landesliegenschaftsfond Niedersachsen) / Volksbank BRAWO / Staatliches Baumanagement Braunschweig und der Technischen Universität Braunschweig ein sogenannter Tausch / Kauf von Flächen.</p> <p>Gemäß Bild 2 wird in diesem Projekt die zukünftige Grenze dem jetzigen Stand des Zaunes angepasst.</p> <p>In gemeinsamer Zusammenarbeit der schon genannten Institutionen wurde diese Lösung ausgearbeitet.</p> <p>Die Grenze des Bebauungsplanes sollte schon die Grenze der Flurstücke darstellen.</p> <p>2. Abstand zum Gebäude Einzelhandel</p> <p>Ebenso stellten wir fest, dass zwischen Grenze und Gebäude (SO - Einzelhandel) (siehe Bild 3) ein Abstand von 3,00 m zu sehen ist.</p> <p>In diesem Bereich ist auch eine „mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ eingezeichnet.</p> <p>Auf der anderen Seite der Grenze liegen in der Einfahrt zum TU-Gelände TU interne Leitungen. Damit auch nach dem erfolgreichen Tausch/Kauf von Flächen noch eine entsprechende Fläche für den Abstand zum geplanten Gebäude besteht, regen wir an, dass die Breite von 3,00 m auf 5,00 m verbreitert wird, da ansonsten keine ausreichende Fläche für die Leitungstrasse zur Verfügung steht.</p> <p>Da es im Moment noch ein Entwurf zum B-Plan HA 130 ist, bitten wir, die Grenze des B-Planes der tatsächlichen Zaun-grenze anzupassen.</p> | <p>Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger stellt einen drei Meter breiten Streifen parallel zur neuen Grundstücksgrenze sicher, der sich mit den notwendigen Abstandsflächen gem. NBauO für die geplante westlich anschließende Nutzung deckt. Auch nach der neuen Grenzvermessung wird dieser Abstand von 3,0 Metern von der Grenze des Geltungsbereiches zur Baugrenze als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Eine darüberhinausgehende Breite erscheint aus planerischer Sicht weder notwendig noch sinnvoll.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme sind in die Überarbeitung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung eingeflossen, die Grenze des Geltungsbereiches wurde an die neue Grenzsituation angepasst.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 11</b><br/> <b>Schreiben Staatliches Baumanagement Braunschweig</b><br/> <b>vom 17.09.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p><u>Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger im nordöstlichen Plangebiet</u></p> <p>Im geplanten Sondergebiet Einzelhandel ist parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ein 3,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Über diese Flä-</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu 10.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>che soll die Entwässerung des gesamten Plangebietes an die Trennwasserhaltung in der Hans-Sommer-Straße angeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HA 130 grenzt hier unmittelbar an ein durch die TU Braunschweig genutztes Landesgrundstück. Wie aus dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Katasterplanauszug ersichtlich, liegt hier die vorhandene Grundstückseinfriedung nicht auf der heutigen Grundstücksgrenze. Da eine Veränderung der örtlichen Situation aufwendig und kostenintensiv wäre (Zaunanlage, befestigte Flächen der Zu- und Umfahrt, Beleuchtung, Entwässerung sowie Regen- und Schmutzwasserkanal), ist ein Grundstückstausch zwischen der BRAWO Projekt GmbH und dem Land Niedersachsen geplant. Ziel ist es, den Grenzverlauf der heutigen örtlich vorhandenen Situation anzugleichen. Die Verhandlungen sind bereits weit fortgeschritten und werden voraussichtlich in Kürze abgeschlossen.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Grenzverlaufs würde die auf dem Grundstück der BRAWO Projekt GmbH verbleibende, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche deutlich eingeschränkt und wäre für den geplanten Regenwasserkanal nicht mehr ausreichend (verbleibende Breite nur ca. 1,5m). Es ist daher zwingend erforderlich, die mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegte Fläche mindestens im vorderen Bereich auf 4,50m bzw. 5,00m zu verbreitern.</p> <p>Auf die entsprechende Stellungnahme der TU Braunschweig hierzu wird verwiesen.</p> | <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Hinweise der Stellungnahme sind in Bebauungsplan eingeflossen, die Grenze des Geltungsbereiches an die neue Grenzsituation angepasst.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 12</b><br/><b>Schreiben des BUND Kreisgruppe</b><br/><b>Braunschweig</b><br/><b>vom 22.09.2014</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Zu 3 Anlass und Ziel und 4 Umweltbelange</p> <p>Das Baugrundstück zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Im Randbereich und in der Mitte gibt es einen großen alten Baumbestand. Alte Backsteinmauern an der Gliesmaroder Straße und am Langer Kamp fassen das Grundstück im Süden und Westen ein. Ein biotopartiger Froschteich mit zahlreichen Fröschen und Fischen befindet bzw. befand sich im Norden des Grundstücks. Im südlichen Teil wird das historische Gebäudeensemble des alten</p>   |   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Lazaretts im Zusammenhang mit großen alten Bäumen geprägt. Diese Grundsituation gilt es nach unserer Auffassung weitgehend zu erhalten (Abb. 1).</p> <p>„Die historischen Gebäude einschließlich der umgebenden Mauer und des Baumbestandes zeigen heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung für die umliegenden Quartiere. Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex“, schreibt die Verwaltung. Sie legte 2009 zu Beginn des Verfahrens einen Testentwurf vor, der zeigt, wie man den bisherigen Charakter des Grundstücks in eine Neubebauung integrieren kann (Abb. 2). Leider hat die Verwaltung es versäumt, diese Ziele in der Wettbewerbsausschreibung festzuschreiben. Warum das Preisgericht bei seiner Entscheidung diese wesentlichen Kriterien nicht berücksichtigt hat, ist unverständlich.</p> <p>Die Stadt Braunschweig hat vor ca. 5 Jahren (Mai 2009) parallel zum Wettbewerb den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Langer Kamp“ gefasst mit dem Ziel; „Neues Wohnen“ und einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf dem Grundstück unterzubringen. Die Bebauung soll ein „nachhaltiges und ressourcenschonendes Vorhaben“ werden. „Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB aufgestellt ... die umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.“</p> <p>Diese Forderung erfüllt der prämierte Entwurf bei Weitem nicht. Es muss daher bezweifelt werden, ob hier die Aufstellung eines B-Planes nach 13a BauGB überhaupt gerechtfertigt ist. Nach § 13a soll „der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach §2 Abs. 4, Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären“. Das heißt, es wird hier auf eine Umweltprüfung verzichtet, obwohl ca. 50 alte große Bäume mit einem Durchschnittsalter von 110 Jahren und einem Umfang von 1,0 bis 4,5 m bei dem bisher verfolgten Entwurf abgesägt werden müssen (Abb. 3). Außerdem wurde bereits vor der Offenlegung des B-Planes ohne Bürgerbeteiligung</p> | <p>Der angeführte „Testentwurf“ des FB 61 vom August 2008 zeigt eine dem Wettbewerbssieger ähnliche Struktur mit einer Bebauung entlang des Langer Kamp und ca. 85 Wohneinheiten. Er diente v.a. zur Prüfung, ob eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Ziele des Baum- und Mauererhaltes wurden in der Auslobung zum Wettbewerb genannt (<i>„Seitens der Stadt Braunschweig ist der Erhalt der Mauer (zumindest an der Gliesmaroder Straße) wünschenswert. Gleiches gilt auch für den Baumbestand, der in seiner derzeitigen Form dem Grundstück ein qualitative Prägung gibt, ohne dass einzelne Bäume unter besonderem Schutz stehen.“</i>, S. 20 der Auslobung), durch den Entwurf berücksichtigt, und, soweit dies mit dem Ziel Wohnungsbau vereinbar ist, auch vom Preisgericht gewürdigt (<i>„Der Verfasser formuliert überzeugend den Erhalt der Parkanlage und die Einbindung in umgebende Strukturen als Leitbild für die städtebauliche Disposition. ... Der Entwurf verspricht differenzierte freiräumliche Qualitäten, die durch konsequente Berücksichtigung des wertvollen Grünbestandes erreicht werden. Die Disposition der Baukörper ist geeignet, den bestehenden Park in besonderer Weise in Wert zu setzen.“</i> Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll vom 19.10.2009)</p> <p>Die in der Stellungnahme angeführten Ziele des weitestgehenden Baumerhalts und des Erhalts der Mauer erfüllt der vom Preisgericht ausgezeichnete Entwurf.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient u.a. der Nachverdichtung. Die gesetzlich fixierten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Das von der Einwenderin angeführte Zitat bezieht sich auf § 13a (1) Ziffer 2 BauGB für Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulassen. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beruht hier jedoch auf § 13a (1) Ziffer 1. Die Prüfung zu erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl wird nicht bestritten, dass ein auf dem Grundstück vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Die Schaffung eines attraktiven</p> |
|---|---|



|  |  |
|--|--|
| <p>ein hier vorhandener Froschteich zugeschlachtet (Abb. 4), in dem mehr als 350 Teichfrösche und über 1.800 Fische lebten (Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage von Dr. Dr. Büchs/ BIBS vom 18.08.2014). Wie viele Lebewesen dabei verendeten, bleibt offen. Das Gewässer soll überbaut werden und das ohne Notwendigkeit. Der Testentwurf der Verwaltung und ein Alternativentwurf des Umweltzentrums und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen zeigen, dass es auch anders geht (Abb. 5). Im Gegenteil: Der biotopartige Teich wäre für das Wohngebiet eine Bereicherung gewesen und sollte daher wieder hergestellt werden. Die Anregung, den Bebauungsentwurf zu modifizieren, wird im Rahmen der Auslegung mit Sicherheit kommen. Es muss daher geprüft werden, ob die vorzeitige Beseitigung nicht unrechtmäßig erfolgt ist. Auf jeden Fall stellt sie einen Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern dar.</p> <p>Es muss auch bezweifelt werden, ob es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des §13a handeln kann. Immerhin sind seit dem Aufstellungsbeschluss 5 Jahre vergangen und es gibt nicht einmal einen Auslegungsbeschluss, geschweige denn einen Satzungsbeschluss. Außerdem werden zurzeit viele große Baugebiete entwickelt (z.B. Weststadt, Nordstadt, Kälberwiese), so dass hier eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist.</p> <p>„Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturleben im Ortsteil.“ Viele derartige Flächen gibt es nicht mehr im Stadtgebiet. Die wenigen müssen unseres Erachtens geschont und nicht durch eine übermäßige Ausnutzung (GRZ und GFZ liegen hier weit über den Regelwerten der BauNVO) zerstört werden. Auf diesem Grundstück bleiben von über 100 Bäumen nach der bisherigen Planung nur 24 Bäume stehen.</p> <p>„In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet aufgrund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu (4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft). Nach dem vorliegenden Entwurf werden fast alle Bäume im Randbereich abgeholzt. Dass es auch anders geht, wenn man die Neubebauung Langer Kamp von der Straße abrückt und die drei</p> | <p>Stadtquartiers und die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums werden an dieser Stelle jedoch höher gewichtet als der vollständige Erhalt sämtlicher Grünstrukturen.</p> <p>Die Stadt hat ergänzend in einer eigenständigen Vorprüfung des Einzelfalls die möglichen Umweltauswirkungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsbetriebes vorab geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Nahversorgungsbetrieb nicht notwendig ist.</p> <p>Der in der Stellungnahme angeführte „biotopartige Froschteich“ war als Löschwasserteich ein technisches Bauwerk, das in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückgebaut wurde, nachdem der Besatz an Fischen und Amphibien vorher in andere Gebiete umgesetzt wurde. Der Rückbau erfolgte rechtmäßig.</p> <p>Der Testentwurf der Verwaltung sieht einen Erhalt des Löschwasserbeckens ebenfalls nicht vor.</p> <p>Der Begriff „Beschleunigtes Verfahren“ stammt aus dem § 13a Baugesetzbuch und bezeichnet irreführenderweise nicht die Dauer eines Verfahrens, sondern lediglich die Abfolge eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, somit einer bestimmten Art des vereinfachten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB. Bei Verfahren gem. § 13 BauGB kann bspw. von der frühzeitigen Beteiligung und der Umweltprüfung abgesehen werden, der Entfall dieser Verfahrensschritte führt zum Begriff „Beschleunigung“, ist aber nicht unmittelbar auf bestimmte Zeiträume übertragbar.</p> <p>Dass es andere Entwürfe für jedes Grundstück geben kann, ist augenscheinlich. In diesem Verfahren ist jedoch eine Planung, die auf einem Preisgerichtsurteil und dem darauf aufbauenden Votum der Stadt Braunschweig umzusetzen.</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>Altgebäude erhält, zeigen die Entwürfe der Stadt und des Umweltzentrums und Netzwerks Gemeinsam Wohnen.</p> <p>„Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Zu erwarten sind brütende heimische Vögel (Tierarten, Vögel).“ Durch die geplanten Eingriffe würde sich der Lebensraum für die oben genannten Tierarten auf ein Minimum verringern.</p> <p>„Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion (4.5 Klima, Luft).“ Dem sollte durch die beschriebenen Modifizierungen entgegengewirkt werden.</p> <p>Verkehrslärm (4.6a): zur internen Verkehrserschließung ist eine Durchgangsstraße vom Langer Kamp zur Gliesmaroder Straße geplant. Das muss nicht sein. Die Straße sollte als „Einhänger“ ausgebildet werden. Das Stück zur Gliesmaroder Straße sollte als Fußweg gestaltet werden. Dann könnten mehr größere Bäume stehen bleiben und der innere Bereich stärker verkehrsberuhigt werden.</p> <p>Zu 5 Begründung der Festsetzungen Städtebauliches Konzept</p> <p>„Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikum Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus der vorhandenen hohen Qualität des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab.“ Der vorliegende Entwurf würdigt diesen Tatbestand völlig unzureichend. Es wird eine unangemessene hohe Verdichtung durch das hohe Maß der baulichen Nutzung erzeugt. Das zieht u.a. einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die erforderlichen Tiefgaragen wirken erheblich nachteilig in den Naturraum ein.</p> <p>Zu 6 Gesamtabwägung</p> <p>Eindeutig werden in der Abwägung die ökologischen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes nicht genügend berücksichtigt. In der Abwägung schwankt die Verwaltung zwischen den Aussagen „weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Baumbestand“ und „den verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume“</p> | <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, werden die Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.</p> <p>Eine Bebauung führt zwangsläufig zur Verminderung von Flächen zur Frischluftproduktion, in dicht bebauter Umgebung jedoch deutlich geringer als beispielsweise bei der Versiegelung von Einfamilienhausgebieten in Stadtrandlagen. Die viele Belange umfassenden städtebaulichen Ziele dieses Projektes wurden jedoch im Vorfeld des Wettbewerbes sorgfältig gegeneinander abgewogen und führten zum Start des Wettbewerbs- und parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Anlage der Planstraße ist in ihrer Größe und Ausformung mit den betroffenen Fachbereichen der Stadt Braunschweig unter Berücksichtigung aller Aspekte, auch der eines größtmöglichen Baumerhaltes, diskutiert und abgestimmt worden.</p> <p>Das Zitat des Preisgerichtes formuliert einen der Gründe, warum der vorliegende Entwurf aus 22 Arbeiten im Wettbewerbsverfahren mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Das Wettbewerbsverfahren selbst ist ein anerkanntes Verfahren zur Sicherung von architektonischer und städtebaulicher Qualität unter Beachtung aller vorliegenden Rahmenbedingungen. Dieses Verfahren führte zu dem hier umzusetzenden Entwurf.</p> <p>Es ist nachvollziehbar und wird nicht verkannt, dass es für das Grundstück verschiedene Modelle einer Nachnutzung geben kann. Aus eben diesem Grunde hat die Stadt Braunschweig den Wettbewerb durchgeführt. Die zukünftige Nutzung als Wohnstandort dient der Bereitstellung eines erforderlichen Angebotes und ist in der Lage, die Strukturen des östlichen Ringgebietes sinnvoll zu ergänzen.</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>hin und her. Sie hat wohl gemerkt, dass da etwas nicht stimmt. Große Gewinne aus hochpreisigem verdichtetem Wohnungsbau scheinen wichtiger zu sein als Umweltbe-lange und soziale Bedürfnisse der Bevölke-rung.</p> <p>Wir fordern, dass die Planung noch einmal im Sinne der beiden Bebauungsvarianten modifiziert wird. Es sollen mehr Bäume erhalten und der biotopartige Froschteich wieder hergestellt werden. Werden alle dreiwertvollen historischen Gebäude (Abb. 6) erhalten und zum Beispiel für Mehrgenerationenwohnen mit einem Nachbarschafts-treffpunkt umgebaut (Abb. 7) (wie es auch der Stadtbezirksrat Östlicher Ring wünscht), könnten statt 24 alter Bäume ca. 70 alte Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Das wäre eine zeitgemäße nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die für nachfolgende Generationen die historischen und ökologischen Besonderheiten für das Quartier bewahrt.</p>  | <p>Auch in Kenntnis des bestehenden Grünvolumens hat sich die Stadt dazu entschlossen, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dass der Baumbestand sehr wohl gewürdigt wurde, zeigt sich u.a. an dem Ergebnis, dass im Bereich zur Gliesmaroder Straße und zum Langen Kamp Modifizierungen des Wettbewerbsentwurfes vorgenommen wurden, die eben dem Erhalt von besonders prägenden Bäumen dienen. Das Vorbringen anderer Wohnformen hat keinen Einfluss auf Bauvolumina oder Baumerhalt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 13</b><br/><b>Schreiben der BS Netz</b><br/><b>vom 22.09.2014</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p><b>Stromversorgung:</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp HA 130“ befinden sich Versorgungsleitungen und eine 20 kV-Transformatorstation. Diese Transformatorstation steht zurzeit im Eckbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Station ist als begehbare Station ausgeführt. Aus dieser Station werden zurzeit die Bestandsgebäude und sämtliche umliegenden Liegenschaften mit elektrischer Energie versorgt. Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung des derzeitigen Bestandes und der geplanten Bebauung, ist weiterhin eine Transformatorstation notwendig. Als Grundstücksfläche wird eine Fläche von 6,50m x 8,50m benötigt. Dieser Standort ist im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Anlage 3) bereits mit dem</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der Transformatorstation wurde in Abstimmung mit BS Netz den Anforderungen entsprechend angepasst und in die Überarbeitung zur öffentlichen Auslegung eingebracht.</p>  |

Symbol für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen werden. Ein beigefügter Lageplan kennzeichnet diesen Standort. Die Zugänglichkeit zu unserer Transformatorstation muss jederzeit sichergestellt sein. Da die Türen des Gebäudes aus Sicherheitsgründen nach außen aufschlagen, ist ein Freihaltestreifen von mindestens 1,5 m unbedingt erforderlich. Die Anfahrbarkeit mittels Transportfahrzeug (LKW) muss behinderungsfrei gewährleistet sein. Daher widersprechen wir den im Bebauungsplan angegebenen Parkflächen in unmittelbarer Nähe zur Transformatorstation. (Parkflächen wie im Bebauungsplan mit Bauvorschrift Anlage 3 und 4)

Für die Erschließung ist es erforderlich, in den neuen Straßenkörpern / Nebenanlagen eine Trasse für die Stromversorgung freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Transformatorstation erst außer Betrieb gehen kann, wenn eine neue Station gestellt und an das Versorgungsnetz eingebunden ist. Für die geplanten privaten Wege und Zufahrten ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Dienstbarkelten vorzusehen.

**Gas- und Wasserversorgung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langer Kamp HA 130" befinden sich derzeit verschiedene Anlagen der Gas- und Wasserversorgung. Hierzu zählen mehrere Hausanschlüsse der beiden Gewerke sowie eine Gasdruckregelstation. Sofern der Betrieb der Gasdruckregelstation für eine zukünftige Gasversorgung weiterhin erforderlich ist, ist diese entsprechend in den Planungen zu berücksichtigen und ein Ex-Zonen-Bereich mit einem Radius von ca. 3m ab Gebäudeaußenkante vorzusehen, der nicht bebaut werden darf. Auf Basis des vorliegenden Nutzungsbeispiels kommen verschiedene Szenarien für eine Wasserversorgung in Betracht, da sich sowohl in der Hans-Sommer-Straße als auch in der Gliesmaroder Straße und im Langen Kamp entsprechende Versorgungsleitungen befinden. Sobald die Lage der Hausanschlussräume in den Neubauten definiert wurde, kann die Heranführung der Versorgungsleitungen festgelegt werden. Ebenfalls kann die Gasversorgung aus dem vorgelagerten Netz bereit gestellt werden. Sofern eine Erschließung mit Fernwärme erfolgt, wird keine Parallelerschließung mit

|   |   |
|---|---|
| <p>Gas realisiert.</p> <p><b>Betriebstelefon:</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langer Kamp HA 130" befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungstrasse jederzeit im erforderlichen Umfang zugänglich sein. Ist durch die Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforderlich, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungstrasse umzulegen. Für die o. g. Versorgungsleitungen sollte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Dienstbarkelten bestehen bleiben und in weiterführenden Planungen berücksichtigt werden. Zudem sollte vorsorglich ein separater Standort für einen Kabelverteilerschrank vorgesehen werden. Des Weiteren sind für eine spätere Telekommunikationsversorgung der Grundstücke durch die Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG mittels FTTH (Fiber to the Home) in allen Straßen entsprechende Trassen vorzusehen.</p> | <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Hinweise der Stellungnahme sind in den Bebauungsplan eingeflossen, die Abmessungen sowie die eine neue, mit BS Netz abgestimmte, Lage der Trafostation hat Berücksichtigung gefunden.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 14</b><br/><b>E-Mail Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.09.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die geplanten Ausführungen müssen so errichtet werden, dass unsererseits jederzeit die Zugänglichkeit zu unseren Trassen für Erweiterungen und Entstörungen möglich ist.</p> <p>Für den gesamten Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus</p>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage der Transformatorstation wurde zwi-</p>   |



|  |  |
|--|--|
| <p>wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Fläche des Baugebiets als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> | <p>schenzeitlich in Abstimmung mit BS Netz den Anforderungen entsprechend angepasst, siehe Stellungnahme 13.</p> <p>Leitungsrechte und Dienstbarkeiten im Grundbuch werden zu diesem Zweck als nicht notwendig erachtet, die Zugänglichkeit der Anlagen ist ohnedies ausreichend sichergestellt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 15</b><br/><b>E-Mail der BS Energy</b><br/><b>vom 23.09.2014</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Mit dieser Mail übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan "Langer Kamp, HA 130" zu Ihrer Kenntnis mit der Bitte um Berücksichtigung bei den weiteren Planungen:</p>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird durch die Eigentümerin weiterverfolgt.</p>   |

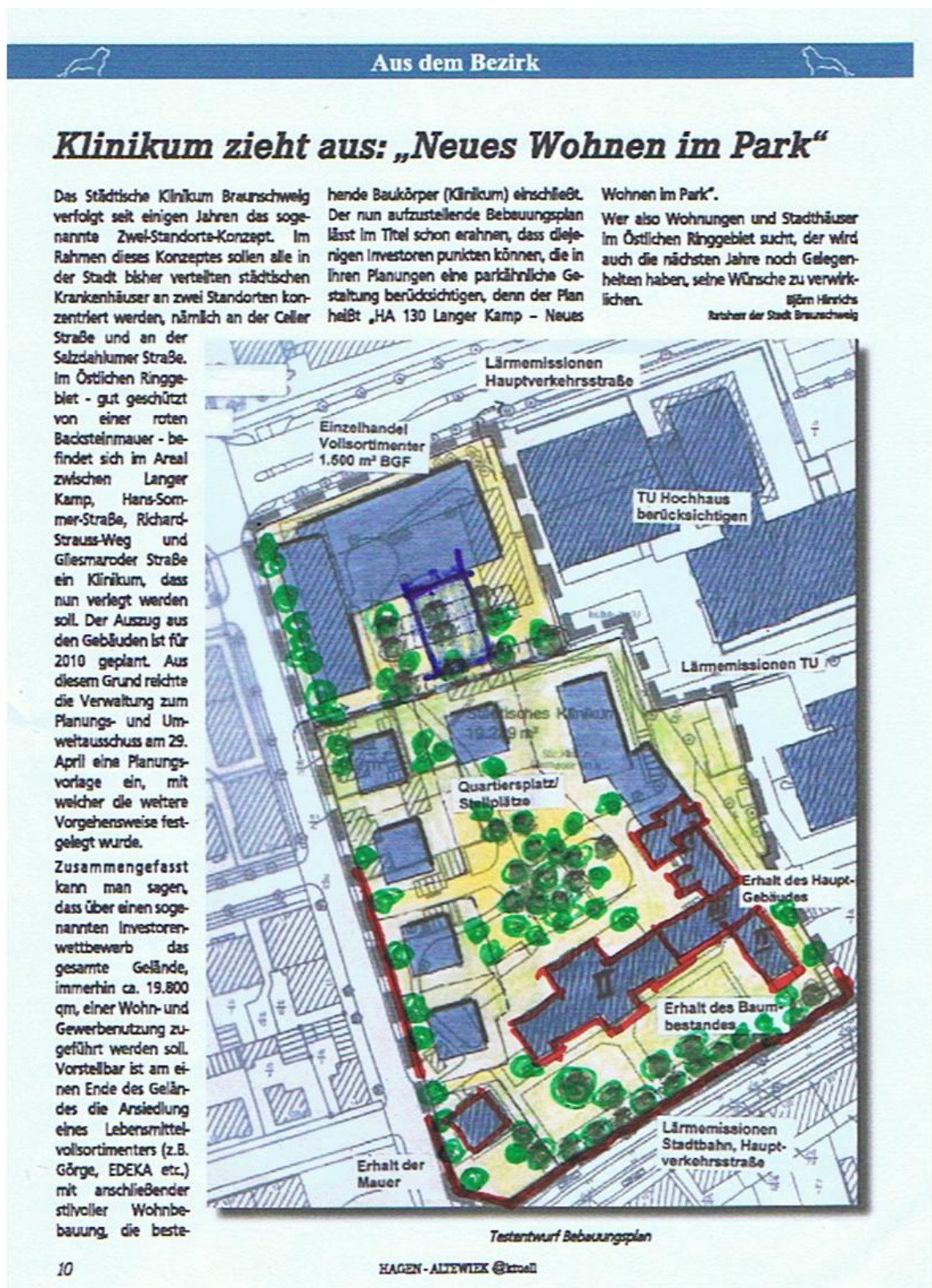
|  |  |
|--|--|
| <p>Der benannte Bebauungsplan befindet sich im Gebiet zwischen Hans-Sommer-Straße, Richard-Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße, welches bereits seit einigen Jahren zu einem Teil mit Fernwärme erschlossen werden konnte.</p> <p>Die bereits mit Fernwärme versorgten Gebäude werden dabei aus einer Hauptversorgungstrasse der Hans-Sommer-Straße nördlich des benannten Bebauungsgebietes und im weiteren Verlauf mit einer Erschließungstrasse in der Straße Langer Kamp mit CO2-effizienter Wärme aus dem GUD - Heizkraftwerk Mitte versorgt. Das zu entwickelnde Gebiet liegt somit in unmittelbarer Nähe zu zwei Hauptversorgungstrassen mit großem Ausbaupotential an umweltfreundlicher Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung!</p> <p>Es besteht somit die Möglichkeit sowie auch ein großes Interesse, im Bebauungsplangebiet "Langer Kamp, HA 130" die Fernwärmeversorgung weiter zu entwickeln. Die CO2-effiziente Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung würde insbesondere dazu beitragen örtliche Emissionen zu reduzieren und die Luftqualität im benannten Gebiet positiv beeinflussen.</p> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen zu Ihrer Übersicht den vorläufigen Leitungsbestand der vorhandenen Fernwärmeversorgung.</p> | <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
|--|--|

Stellungnahme 12, Abb. 01





## Stellungnahme 12, Abb. 02







Stellungnahme 12, Abb. 03

Stadtquartier Langer Kamp Braunschweig



| Lfd. Nr.                      | Baumart       | Anzahl | Umfang in Meter (in 1m Höhe)                                     | Bemerkungen  |
|-------------------------------|---------------|--------|--|--|
| Nördlicher Grundstücksbereich |               |        |  |  |
| 1                             | Ahorn         | 15     | 4x1,70; 2x1,50; 1x2,50; 3x1,70;<br>2x2,20; 1x3,0; 1x1,50; 1x1,00 | <br><b>PÄLLUNG<br/>ALTER BÄUME</b><br><br><b>ABRISS HISTO-<br/>RISCHER GE-<br/>BAUDE</b> |
| 2                             | Birken        | 9      | 9x1,80   |  |
| 3                             | Säulenpappeln | 3      | 1x4,50; 1x2,00; 1x1,80   |  |
| 4                             | Fichte        | 1      | 1x2,50   |  |
| 5                             | Akazie        | 1      | 1x2,50   |  |
| 6                             | Kastanien     | 4      | 1x2,00; 1x2,50; 1x3,00; 1x2,50                                   |  |
| 7                             | Linde         | 1      | 1x2,20   |  |
|                               |               |        |  |  |
| Südlicher Grundstücksbereich  |               |        |  |  |
| 8                             | Kastanien     | 5      | 1x2,0; 2x3,50; 1x3,0; 1x1,30                                     |  |
| 9                             | Buchen        | 3      | 1x1,00; 1x1,50; 1x1,40   |  |
| 10                            | Linde         | 2      | 1x1,50; 1x 1,80  |  |
| 11                            | Platane       | 1      | 1x4,0m   |  |
| 12                            | Eiche         | 1      | 1x4,0m   | gefährdet  |
| 13                            | Rotbuche      | 1      | 1x4,50   | gefährdet  |
|                               |               |        |  |  |
|                               | Summe         | 47     |  |  |

**Grundstück Langer Kamp/Gliesmaroder Straße**

Alter Baumbestand, der gefällt werden soll (teilweise älter als einhundert Jahre). Das sind circa 2/3 des erhaltenswerten alten Baumbestandes mit einem Umfang von 1.00 m - 4.50m )

Das sind etwa 1000 Jahre Baumwachstum.

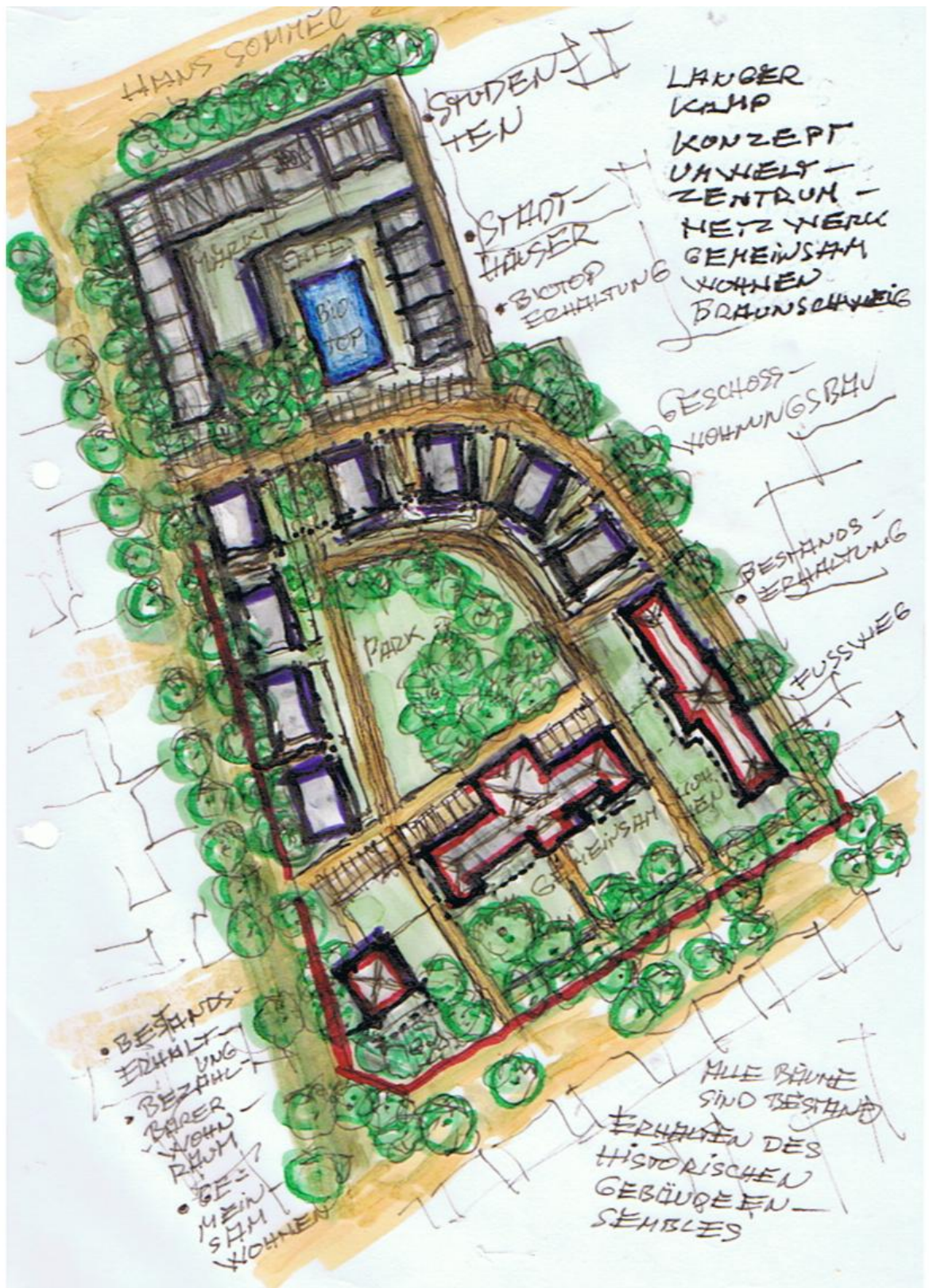


Stellungnahme 12, Abb. 04



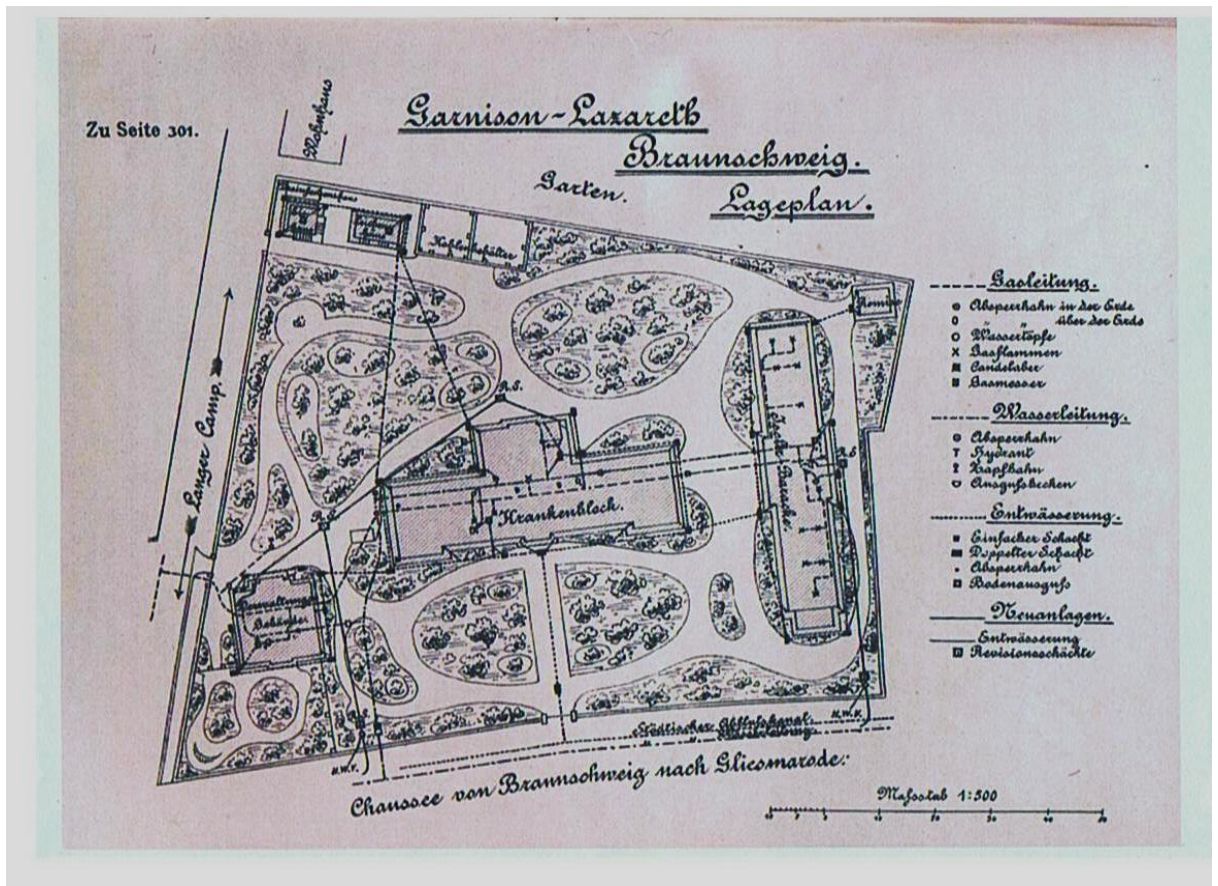


Stellungnahme 12, Abb. 05

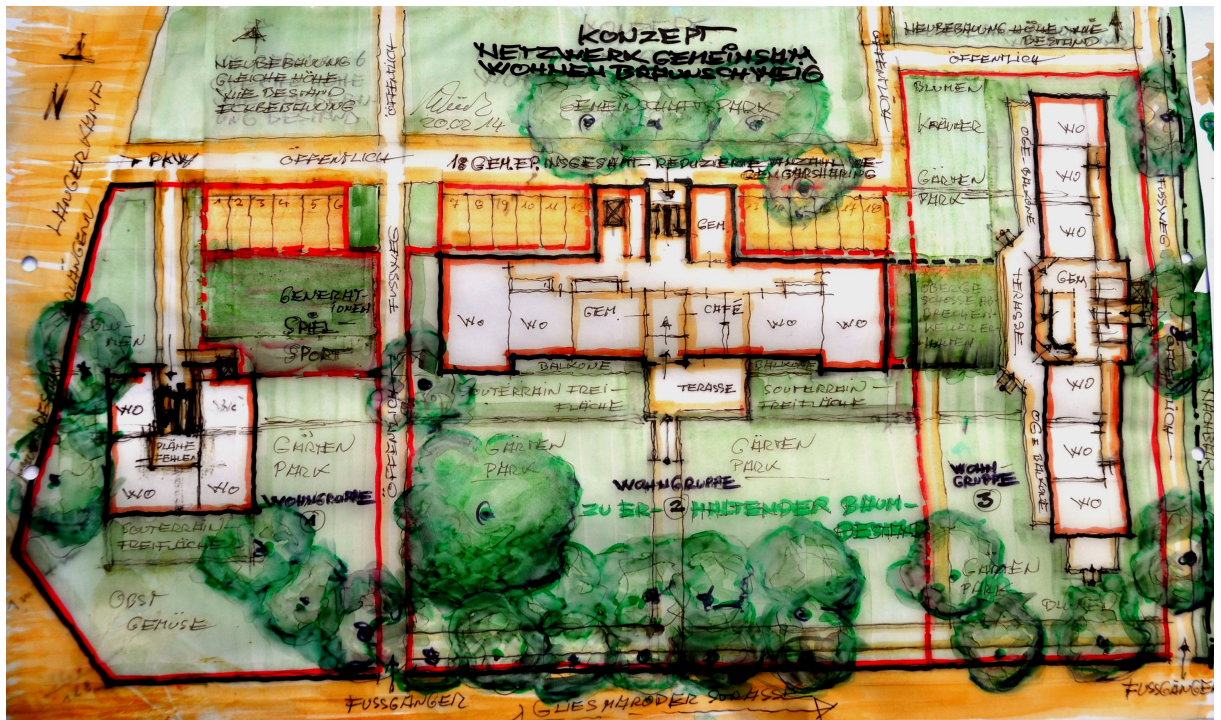




Stellungnahme 12, Abb. 06



Stellungnahme 12, Abb. 07



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„Langer Kamp“**

**HA 130**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015.

| <b>Stellungnahme 01<br/>E-Mail vom 28.10.2015</b>   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  |
|---|--|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, □ der Bebauungsplan ist weitgehend abzulehnen. □</p> <p>Ich bitte bei Überarbeitung des Planes folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>1) Verkehr: □<br/>Durch die Planungsweise ist von erhöhten Verkehrsbelastungen in dem und im Umfeld des Baugebietes auszugehen. Somit würden sich Nachteile durch Lärm und Abgase sowie Verringerungen der Verkehrssicherheit für die Menschen ergeben. Daher sollten die Zufahrt und Parkplatzplanungen überarbeitet werden.</p> <p>Eine besondere Gefahr für Fußgänger und Radfahrer geht von den Tiefgarageneinfahrten ausgehend vom Langen Kamp aus. Durch die vermutlich Rampenartigen Ausfahrten besteht das Problem, dass hochfahrende Autos praktisch in der Schräge stehend anhalten müssten bevor sie den Fußweg erreichen um zu schauen ob frei ist. Da dieses aber viele Autofahrer nicht können ist davon auszugehen, dass ohne Rücksicht auf Fußgänger und Radfahrer auf den Fußweg gefahren wird. Ich erinnere auch daran, dass es sich bei dem vorhandenen Fußweg für viele Kinder auch um einen Schulweg handelt. Daher sollte auf diese Ein-/Ausfahrten komplett verzichtet werden und das Wohngebiet über eine zentrale Zufahrt (eine zentrale Tiefgarage) erschlossen werden. Alternativ sind die Ein-/Ausfahrten so zu gestalten, dass großzü-</p> | <p>Die verkehrlichen Mehrbelastungen wurden im Rahmen der Fachgutachten verkehrlich und schallschutztechnisch betrachtet und als nicht erheblich eingestuft. Durch die zusätzlichen Verkehre sind grundsätzlich erhöhte Abgase nicht zu vermeiden. Bei der Bewertung ist einzustellen, dass der Standort in sehr zentraler Lage liegt und bereits heute durch die verdichtete Bauweise qualitative Minderungen für die Wohnnutzung bestehen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es durch die Erhöhung zu unzumutbaren Belästigungen kommt. Das Östliche Ringgebiet ist durch die gründerzeitliche Bebauung gekennzeichnet, die in diesem Plangebiet eine moderne Fortsetzung findet, und damit erhebliche Qualitäten bietet.</p> <p>Die Tiefgarageneinfahrten werden entsprechend der geltenden Normen (NBauO, GaSt-plVO) geplant und berücksichtigen die in der Stellungnahme genannten Themen. Es sind, wie vorgeschlagen, sowohl Sichtdreiecke als auch eine ebene Stellfläche vor dem Gehweg berücksichtigt.</p> <p>Die ergänzende Nahversorgung war bereits im Wettbewerb von 2009 verankert und entspricht dem Ziel, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in zeitgemäßer Form und Größe für alle Bevölkerungsgruppen in unmittelbarer Wohnungsnähe sicherzustellen. Dies bedingt auch eine ausreichende Ausstattung in fußläufiger Entfernung, um gerade auch die nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Sie steht im Einklang mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel und soll insbesondere das Angebot im Bereich der Fri-</p> |

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: carsten meier architekten stadtplaner



|   |   |
|---|---|
| <p>gige Sichtwinkel bestehen und dass die Fahrzeuge noch auf den Grundstücksausfahrten (bevor die Rampe ebenerdig endet) horizontal anhalten könnten.</p> <p>Auf Parkplätze und Autofahrmöglichkeiten im Innenbereich des Baugebiets ist zu verzichten, weil dadurch mehr Lärm und Abgase in die Wohnbereiche gelangen würde. Auf einen Lebensmittelvollsortimenter ist komplett zu verzichten weil dadurch unnötig Verkehr erzeugt wird, nicht nur durch Kundschaft sondern auch durch Zulieferer und Müllentsorgungsfahrten. Darüber hinaus sei erwähnt, dass ausreichend Supermärkte und Discounter in der näheren Umgebung vorhanden sind, und schon deshalb kein weiterer Markt benötigt wird.</p> <p>2) Baumbestand und Ökologie: □ Der Baumbestand und die Parkanlagen sind zu erhalten, da sie eine Frischluftfunktion und Kältesenkenfunktion haben und ein besonderes ökologisches Kleinklima erzeugen und Lebensraum für Tiere darstellen. Rein optisch ist das Plangebiet im jetzigen Zustand mit seiner „grünen“ positiven Ausstrahlung eine Wohltat für viele Menschen. Alles Faktoren die auf das Wohnumfeld einen positiven Einfluss haben. Durch die geplante Bebauung wäre dieses alles zerstört. Daher sollte das Baugebiet zumindest mit deutlich weniger Wohneinheiten und weniger dichter Bebauung geplant werden, so dass der grüne Charakter erhalten bleiben kann.</p> <p>3) Bauweise: □ Rein optisch ist die jetzige Planung mit klotzartigen Stadthäusern abzulehnen. Hausformen sollten sich an die</p> | <p>schewaren ergänzen.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass mit der Realisierung der Planung ein heute prägendes Grünvolumen deutlich beschnitten wird. Im Stadtklimatischen Gutachten von 2012 wird der Geltungsbereich allerdings bereits als „Klimatop Innenstadtklima“ dargestellt. Dies sind Gebiete, die aufgrund hoher Bebauung und einem Versiegelungsgrad &gt;70% mit stark erhöhten Temperaturen, sehr geringer nächtlicher Abkühlung, einer geringen relativen Feuchte und einer starken Einschränkung der Durchlüftung charakterisiert sind (Steinicke &amp; Streifeneder 2012, S.71). In der dortigen Planungshinweiskarte wird das Gebiet (wie fast die gesamte Innenstadt) bereits als thermisch stark belasteter, verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit eingestuft.</p> <p>Generell sind die Vegetationsflächen des Geltungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbindung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die Umgebung. In Kenntnis der geringen klimatischen Funktion des Gebietes ist es das Ziel der Stadt Braunschweig, die Fläche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses durch eine verdichtete Bauweise insbesondere für die Wohnnutzung zu entwickeln.</p> <p>Der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbs durch ein Gremium aus qualifizierten Fachleuten ausgewählt und im weiteren Pro-</p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>Bebauung der Umgebung anpassen, so z.B. die Geschosshöhen, Fenstertypen, Dachneigungen und rote Dachziegel in Anlehnung an die Gründerzeitarchitektur. Insbesondere die runde Form der Reihenhäuser (nordöstlich im Gebiet) fällt hier stark aus dem üblichen Rahmen und es sollte daher lieber eine eckige Bebauung vorgegeben werden.</p> <p>4) Alternativen: □ Insgesamt empfehle ich dem Rat der Stadt Braunschweig dem geplanten Baugebiet nicht zuzustimmen weil eine privatwirtschaftlich profitorientierte Vermarktung eines günstig gelegenen Stadtquartiers nicht der Allgemeinheit zugute kommt sondern sich letztendlich nur wenige Reiche sich Exklusivlagen sichern können. Durch die gute Lage am östlichen Ringgebiet und zur Universität sind andere bessere (öffentliche) Nutzungen anzuviseieren und die Stadt sollte versuchen Eigentümer dieser Fläche zu werden. Es wären z.B. folgende Einrichtungen im jetzigen Gebiet denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendzentrum □ Park mit Abenteuerspielplatz □</li> <li>• Begegnungsorte für Menschen mit Migrationshintergrund</li> <li>• Ruhe- und Rückzugraum □</li> <li>• Eltern-Kind Räume □</li> <li>• Familienzentrum □</li> <li>• Studentenhostel/-wohnheim □</li> <li>• Internationaler Kindergarten □</li> <li>• Spielplatz □</li> <li>• Räume für Vereine □</li> <li>• Bürgerzentrum</li> </ul> | <p>cedere durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Braunschweig, ebenfalls ein Gremium aus erfahrenen Fachleuten, begleitet. Hierbei wurde auch die Einbindung in die Umgebung thematisiert und als angemessen angesehen. Dies geschah jeweils auf der Basis objektiver und fachlich fundierter Gestaltungsprinzipien.</p> <p>Die Entwicklung zum Wohnstandort wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig bereits im Aufstellungsbeschluss im Mai 2009 gefasst. Die in der Zwischenzeit deutlich verschärfte Situation am Wohnungsmarkt bestätigt heute die seinerzeitige Entscheidung. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet zulässig. Eine unzulässige profitorientierte privatwirtschaftliche Vermarktung wird nicht erkannt. Es liegt vielmehr im Geschäftszweck von Grundstücksentwicklern, die Aufwertung von Standorten durchzuführen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 02</b><br/><b>E-Mail vom 28.10.2015</b></p>  | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Anregungen zum Bauvorhaben Langer Kamp HA 130<br/>- Naturverlust<br/>Der Naturverlust ist recht gravierend und wird von einigen doch erheblich beklagt. Vielleicht sollte man doch nochmal überlegen die Dächer zu begrünen. Auch wenn dies kein Ersatz für die fehlenden Bäume sein kann, ist es doch eine kleine Kompensation des Verlusts an Natur. Es gibt Beispiele für begrünte Dächer für Wohnvillen die in Anlehnung zum Baustil des Historismus errichtet worden sind. Das Dach des Lebensmittelmarktes/ Wohngebäude würde sich auch eignen begrünt zu werden. Auch das zu errichtende Bürogebäude könnte begrünt werden, auch hierfür kann man et-</p>  | <p>Es wird nicht verkannt, dass mit der Realisierung der Planung ein heute prägendes Grünvolumen deutlich beschnitten wird. Eine Dachbegrünung ist bauleitplanerisch nicht ausgeschlossen und vom jeweiligen Bauherren im Rahmen seiner architektonischen Konzeption möglich.</p> <p>Eine Dachbegrünung aus gestalterischen Gründen würde nicht in Erscheinung treten, da die Dächer, angelehnt an die umgebende Bebauung, eine festgesetzte Höhe von 17 bzw. 17, 50 m aufweisen müssen und somit für die Umgebung nicht einsehbar sind.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>liche Beispiele im Internet finden. Man findet sogar hohe Bürogebäude mit Baumbestand. Genauso gut könnte man Terrassen/ Balkone/ Laubengänge etc. planerisch zu "Grünbereichen" gestalten in denen auch Buschwerk oder kleinere Baumarten wachsen könnten. In Anlehnung zum historischen Baumbestand würde es den Gebäuden gut tun, auch hierauf in der zuvor beschriebenen Weise, einzugehen.</p> <p>- Bezahlbarer Wohnraum<br/>(über Lebensmittelmarkt)<br/>Dieser sollte auf jeden Fall so festgesetzt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stbz. 120 ist sehr groß und wird noch sehr viel größer werden. Dieser Wohnraum sollte in Apartmentgröße (ca. 22 - 40qm Wohnfläche) errichtet werden. Die Nachfrage nach dieser Wohnungsgröße ist immens. Nicht nur Studenten, allein stehende Rentner oder allgemein Singels mit geringem Einkommen suchen diese Wohngröße. Neuerdings auch Flüchtlinge deren Aufenthaltsstatut geklärt ist und die sich selbst ihren Wohnort aussuchen dürfen, werden auch nach dieser Wohnungsgröße nachfragen. Der Bedarf nach dieser Wohnform wird zukünftig weiter enorm steigen. Natürlich sollten die Wohnungen zu Mieten sein und nicht als Eigentum verkauft werden. Bezahlbarer Wohnraum in der Nähe zur TU ist natürlich für viele Studenten extrem attraktiv. Es sollten möglichst viele Apartments über dem Lebensmittelmarkt errichtet werden. Vom Bedarf für Büroflächen oberhalb, sollte aufgrund der hohen Nachfrage im Stbz. vom Investor her Abstand genommen werden. Es wäre ein gutes Zeichen bzw. ein Ausdruck guten Willens, wenn der Investor auf die Bedürfnisse im Stbz. eingehen würde. Und da sich diese Wohnform praktisch ohne Leerstand vermieten lässt, dürfte dieses Wohnen auch höchst lukrativ für den Investor sein. Büroflächen stehen irgendwann mal leer.</p> <p>- Altengerechtes Wohnen<br/>Das zu erhaltende Bestandsgebäude (Lazarett) eignet sich wohl hervorragend für alternative Wohnformen wie Mehrgenerationswohnen, altersgerechtes Wohnen etc. Herr Wicherts vom Verein Gemeinsames Wohnen (oder so ähnlich) hat da ja bereits seine Vorstellungen geäußert. Ich meine, diese sollten von der Stadt mit diesem Gebäude verwirklicht werden. Trotz der befürchteten Verluste an Steuereinnahmen,</p> | <p>Es ist allgemein anerkannt, dass in der Stadt Braunschweig ein Mangel an Wohnraum besteht, der sich über alle Qualitätsstufen und Wohnformen erstreckt. Der angeführte Wohnraum ist im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes möglich. Die Festsetzung von bezahlbarem Wohnraum ist nach den Bestimmungen von § 9 BauGB nicht möglich. Der Bebauungsplan lässt daher einen Spielraum für alle Varianten des Wohnens. So kann bspw. der momentane studentische Wohnbedarf in drei Jahren bereits gedeckt sein, ohne in diesem Gebiet Berücksichtigung zu finden. Daher ermöglicht die gewählte Festsetzung eines Mischgebietes vielerlei kurz- bis mittelfristig wünschenswerte und aufgrund der Rahmenbedingungen auch vorstellbare Nutzungen, unter anderem auch den erwähnten Wohnraum. Hierbei ist zu bedenken, dass gerade in unmittelbarer Lage an der Hans-Sommer-Straße das Wohnen aus Immissionsschutzgründen nicht möglich ist.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass sich die angeführte Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes realisieren lässt. Eine Festsetzung dieser konkreten Nutzung ist aus bereits erwähnten Gründen nicht zielführend (siehe oben). Die Stadt tritt in diesem Projekt nicht als Bauherrin auf und ist nicht die Eigentümerin des Bestandsgebäudes. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes ermöglicht aufgrund der Größe und Struktur vielfältigste Nutzungsszenarien, eine vorrangige Wohnform wird in der</p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>sollte die Stadt bzw. ihre Töchter, dieses Projekt (besonders an diesem Platz) auch finanziell unterstützen. Selten lässt sich eine Immobilie für so einen Zweck so gut nutzen. Selbst ein historischer Bezug zu dieser weiteren Nutzung ist gegeben. Das Lazarett "schreit" ja geradezu nach dieser weiteren Nutzung. Lärmschutz ist ja auch durch die zu erhaltende historische Mauer zur Gliesmaroder Str./ Langer Kamp ebenfalls gegeben. Auch das ein Faktor für ältere Bewohner. Problematisch ist vielleicht der Umstand, dass im Innenhof auch ein Kinderspielplatz eingerichtet werden soll. Das passt vielleicht nicht unbedingt zu Bewohnern die Ruhe suchen. Hier hätte ich vielleicht eine Lösung anzubieten. Der Netto-Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe (Gliesmaroder Str. 17 - 18? an der Haltestelle) wird wohl infolge der Neuansiedlung am Langen Kamp - auch infolge fehlender Parkmöglichkeiten und zu kleiner Fläche, aufgegeben werden müssen. Im Hinterhof befindet sich versteckt bereits ein Spielplatz für größere Kinder/ Teenager. Der Netto-Markt ist Teil eines Wohngebäudes und ragt über dessen Baumassen im Erdgeschoss nach hinten in den Innenblock der anliegenden Bebauung heraus. Bei einer zukünftigen Nichtnutzung des Marktes, könnte man die rückwertige Bebauung abbrechen und so die bestehende Spielfläche enorm vergrößern und auch für Kleinkinder nutzen. Die Attraktivität der derzeitigen Anlagen ist schlecht und es wird schon lange über eine Attraktivitätssteigerung nachgedacht. Der Spielplatz liegt vielleicht 100m entfernt.</p> <p>- Bürogebäude an der Hans-Sommer-Str. Der derzeitige Planungsstand wirkt unausgereift, was auch kein Wunder ist, denn es gibt ja noch keinen Nutzer. Die endgültige Form/ Aussehen des Gebäudes hängt sicherlich auch vom zukünftigen Nutzer ab. Sowohl was die Länge, Breite und auch die Höhe des Bürogebäude betrifft, wird sich diese wohl zur jetzigen Form ändern. Die derzeitige Grundfläche des Gebäude scheint recht "mickrig" zu sein. Was die Breite des Gebäudes betrifft (zur Seite zum Lebensmittelmarkt) sollte die in der geplanten TG eingerichtete Stellplatzfläche so dimensioniert sein, dass nötigenfalls auf Stellfläche oberhalb (zw. Büro u. Lebensm.) z. T. verzichtet werden kann. Was die Länge des Gebäudes entlang der Hans-Sommer-Str. betrifft, könnte man das</p> | <p>Gebäudestruktur nicht gesehen. Es soll daher an dieser Stelle keine bindenden Vorgaben für die Ansiedlung bestimmter Nutzergruppen erfolgen. Die Stadt Braunschweig wird im Rahmen zukünftiger Gebietsentwicklungen darauf hinwirken, dass entsprechende Angebote für besondere Wohnformen vorgehalten werden.</p> <p>Der Lärmschutz ist für alle Bürger gleich zu bewerten, höhere Schutzansprüche für ältere Bewohner gibt es nicht. Im Gegenteil ist häufig festzustellen, dass ältere Bürgerinnen und Bürger die Aktivität in Wohnungsnähe suchen. Inwieweit die Bestandsmauer im Rahmen der lärmtechnischen Bewertung berücksichtigt werden kann, zeigen erst die konkreten Nachweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Belange der Spielflächen für Kinder und Kleinkinder wurden entsprechend der städtischen Vorgaben gewürdigt und berücksichtigt. Wohnungsnähe Spielflächen für Kleinkinder müssen gemäß § 9 (3) NBauO auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe realisiert werden. Das vorgeschlagene Grundstück in der Gliesmaroder Straße liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.</p> <p>Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplans, bereits detaillierte Ausführungs- oder Genehmigungsplanungen vorzugeben. Er stellt vielmehr einen Rahmen dar, innerhalb dessen noch Raum für die Gestaltung im Genehmigungsverfahren verbleibt. Für das Bürogebäude an der Hans-Sommer-Straße sind die städtebaulich wichtigen Gebäudekanten überwiegend durch Baulinien fixiert, denen die Fassaden des Baukörpers folgen müssen. Insofern wird der Baukörper die dargestellte Form annähernd annehmen, lediglich die Geschossigkeit bzw. Höhe ist variabel und nur nach oben limitiert. Die Stellung des Gebäudes ist städtebaulich begründet und formuliert eine Platzkante in Entsprechung des westlich an den Langen Kamp angrenzenden Freibereiches.</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>Gebäude ähnlich wie der Büroriegel an der Frankfurter Str. (Buchler-Grundstück) als "Lärmschutzwand" verwenden. Sollte sich der Lärm infolge der gegenüberliegenden Bebauung "aufschaukeln" dann könnte man auch mit "schallschluckenden Fassaden" für das neue Gebäude Arbeiten um so eventuelle Grenzwerte zu unterschreiten. Was die Höhe betrifft, sollte man auch da flexibel sein und da einem zukünftigen Nutzer entgegenkommen. Unterschreiten der geplanten Höhe geht natürlich aus den bereits erläuterten Gründen nicht.</p> <p>Die Nähe zur TU bedingt natürlich hier zuerst den Bedarf abzufragen. Vielleicht ist ja wirklich noch ein kleineres Institut für die TU möglich. Hier sollten schnellstens alle Möglichkeiten mit allen Beteiligten erörtert werden. Bürogebäude, TG und Lebensmittelmarkt sind eine zusammenhängende Baustelle die in "einem Rutsch" verwirklicht werden sollten. Das muss das Ziel der "Anstrengungen" sein.</p> <p>-Allgemein□<br/>Eine Bauzeit von 5 Jahren wie vom Investor veranschlagt ist deutlich zu lang. Die Belastung der Anwohner und der umliegenden Straßen über einen so langen Zeitraum ist eine ziemlich große Zumutung. Das muss schneller gehen.....</p> | <p>Mit den getroffenen Festsetzungen zum Lärm-Immissionsschutz und den im Vertrag verankerten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Lärm-Orientierungswerte nicht überschritten werden. Es bleibt dem späteren Bauherrn überlassen, ob er darüber hinausgehende Maßnahmen verwirklicht.</p> <p>Die detaillierte Stellplatzanlage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für beide Gebäude konkretisiert. Das dargestellte Nutzungsbeispiel ist nur eine mögliche Anordnung. Die ebenerdigen Stellplätze erscheinen unter Berücksichtigung des Nahversorgers erforderlich. Einzelhandelseinrichtungen sind in bestimmten Maß auf ebenerdige Stellplätze angewiesen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass sie in aller Regel mehr als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze einfordern.</p> <p>Der Bedarf der TU an Flächen im Quartier wurde im Verfahren in Gesprächen mit der TU thematisiert. Allerdings ist festzustellen, dass es keinen entsprechenden Bedarf gibt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Stadt Braunschweig bestrebt, die baubedingten Belastungen für die Nachbarschaft soweit als möglich zu begrenzen. Die erwähnte Bauzeit von ca. 5 Jahren für die gesamte Baumaßnahme von der Erschließung bis zur Übergabe der letzten Grünpflanzungen wird allerdings als transparente und realistische Angabe eingestuft. Eine kürzere Bauphase ist unrealistisch.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 03</b><br/><b>E-Mail vom 26.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,<br/>bzgl. der geplanten Bebauung des Grundstücks Langer Kamp in Braunschweig bitte ich Sie um Klärung der folgenden Fragen:</p> <p>Laut Zeitungsartikel "Braunschweiger Zeitung" vom 26.01.2015 ist hier die Rede von 130 Bäumen (Angabe Anzahl lt. Stadtbaurat).□In einem Artikel der Umweltzeitung vom Februar 2015 bzgl. der Bebauung des genannten Grundstücks ist die Rede von 120 Bäumen.□Im Bebauungsplan HA 130 Langer Kamp wird wiederum von 88 Bäumen gesprochen.□Bitte erklären Sie mir die jeweils unterschiedlichen Angaben des Baumbestandes auf diesem Grundstück.</p>   | <p>Das Aufmaß der Bäume im Rahmen des für diese Planung erstellten Fachgutachtens hat 88 Bäume festgestellt. Es besteht kein Anlass, das Fachgutachten in Frage zu stellen. Unterschiedliche Annahmen über den Bestand und die zu erhaltenden Bäume können sich aus der Einzelbewertung zur Schutzwürdigkeit ergeben.</p>  |



|   |   |
|---|---|
| <p>Auf welcher Grundlage wurde die Notwendigkeit eines Voll-Sortimenters berechnet? (Hat eine Umfrage stattgefunden?) □ Aus meiner Sicht ist ein vierter Supermarkt nicht nötig, da bereits mindestens drei Discounter im Umkreis von 1 km vorhanden sind. Diese Strecke ist problemlos sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad zu bewältigen. Desweiteren wird durch diesen vierten Supermarkt auch mehr Verkehr in eine eigentlich verkehrsberuhigte Strasse geholt.</p>   | <p>Es hat keine Umfrage stattgefunden, die Notwendigkeiten werden von den zuständigen Fachdienststellen der Stadt ermittelt und auf ihre Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig überprüft. Eine Strecke von 1 km ist für manche Teile der Bevölkerung bereits nicht mehr fußläufig oder mit dem Rad zu bewältigen. Auch mehrere Discounter decken nicht das gleiche Angebot wie ein hier geplanter Vollsortimenter ab. Der Lange Kamp ist keine verkehrsberuhigte Straße.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>  |
| <p><b>Stellungnahme 04</b><br/><b>E-Mail vom 23.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, □ seit längerer Zeit sind wir für das o.g. Baugebiet eingetragene Interessenten.</p> <p>Wir waren Besucher des Informationsabends und möchten nun Ihnen unsere Überlegungen hinsichtlich der Einstellplatzvergabe sowie der Gebäudeanordnungen abgeben. □ Die Festlegung, dass für jede Einheit nur eine Stellfläche in diesem jetzt schon so verdichteten Gebiet vorgesehen ist, können wir nicht akzeptieren. Leider erfordert unsere Arbeitsplatzsituation das Halten zweier Fahrzeuge, da unsere Arbeitsplätze jeweils ca. 40 km in verschiedene Richtungen von Braunschweig entfernt liegen und eines von den beiden Autos als Außendienstfahrzeug genutzt wird. Auch wenn wir sehr gerne die gut zu erreichende Straßenbahn vor der Haustür oder das Fahrrad nutzen würden, bleibt uns das leider für die alltäglichen Zeiten in der Woche verwehrt.</p> <p>Diese Planung beinhaltet wieder das allabendliche Suchen nach Parkraum, da man als Pendler sowieso erst abends ankommt, wenn sämtliche Parkplätze schon besetzt sind. Diese Tatsache entspricht leider nicht einem Wohnen in hochbezahlter Lage. □ Unser Vorschlag dazu: ein Aufstocken der Parkflächen vor dem Bereich des Discounters, entweder durch Planung einer weiteren Tiefgarage, oder ein Aufstocken mit einem Parkdeck, welches sich gestalterisch in die Wohnbebauung schmiegt. Zu überlegen ist in dieser schnelllebigen Zeit auch eine etwaige Vermietung dieser Stellflächen durch den Investor.</p> <p>Unser zweites Anliegen sind die jeweiligen</p> | <p>Der genannte Richtwert von einem privaten Einstellplatz für jede Wohneinheit ist eine Mindestfestsetzung zur Sicherung eines gesetzlich geforderten Mindeststandards. Dass die persönlichen Rahmenbedingungen mitunter nicht deckungsgleich mit den städtischen Mindestanforderungen sind, ist sicher individuell unbefriedigend, gesamtheitlich jedoch nicht änderbar. Ein Mehr an Stellplätzen als minimal gefordert kann im Rahmen der Bauplanungen durch die Bauherren geprüft und bei wirtschaftlicher Realisierungsfähigkeit auch angeboten werden.</p> <p>Die Vorschläge zur Erweiterung der Tiefgarage werden an den Investor weitergegeben. Eine Parkebene oberhalb der Stellflächen (Parkdeck) vor dem Nahversorger ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und daher auch im Bebauungsplan nicht ermöglicht worden. Der Bau einer bodengleichen zweigeschossigen Tiefgarage im nördlichen Bereich ist planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan hat von Beginn an nicht den Anspruch besessen, bekannte Parkraumprobleme im Östlichen Ringgebiet zu beheben. Gleichwohl bildet die sehr gute Anbindung an das Stadtbahnnetz berechnete Grundlage, keinen höheren Stellplatzschlüssel vorzusehen.</p> <p>Die anlässlich des schalltechnischen Gutach-</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Anordnungen der Balkone/ Terrassen zum Hof hin. Die Hälfte der Wohnungen hätten somit Balkonflächen ausschließlich mit Morgensonne. Die Berufstätigen hätten zum Feierabend hin keinen Freisitz mit Sonneneinstrahlung. Wir bitten diesen unschönen Zustand zu berücksichtigen und bei der Planung der Freiflächen seitlich um die Ecke geführte Plätze zu schaffen. Auf dem Informationsabend kam die Sanierung des Altbestandes zu kurz. □ Sind hierfür Miet- oder Eigentumswohnungen geplant? □ Wird der Altbestand auch mit Balkonen ausgestattet? Wie groß sind die dortigen Wohnungen?</p> <p>Sehr interessiert sind wir an allen Grundriß- und Fassadengestaltungen und hoffen, dass ein Mitsprache, bzw. Mitgestaltungsrecht den Interessenten von vornherein eingeräumt wird. Auch muss dieser so mehr als dringlich notwendige Wohnraum in Braunschweig für alle bezahlbar sein, egal, ob Mieter oder Eigentümer.</p> <p>Zum Abschluß bedanken wir uns für diese öffentlich geführte Veranstaltung, die uns einen großen Teil der Fragen schon beantworten konnte.</p>           | <p>tens getroffenen Festsetzungen und die daraus resultierende mögliche Anordnung der Balkone und Loggien entsprechen der aktuellen Rechtslage und dienen dem Schutz der Bewohner. Dies ist lage- und konzeptbedingt und wird für die einzelnen Gebäude im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu individuellen Lösungen hinsichtlich der Lage und Ausprägung der Balkone führen.</p> <p>Weiteres zu Wohnungsspezifikationen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und kann, wie mitgeteilt, ausschließlich über die Bauherren eingefordert werden.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 05</b><br/><b>Schreiben der IHK</b><br/><b>vom 15.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>  |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, anlässlich der Öffentlichen Auslegung der o.g. Planunterlagen verweisen wir auf unser Schreiben vom 22.08.14 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in dem wir zu den einzelhandelsbezogenen Aspekten der Planung Stellung genommen haben. Da die Festsetzungen zum geplanten Sondergebiet Einzelhandel im Wesentlichen unverändert geblieben sind und lediglich die Planbegründung (auf den Seiten 22-23) um einige aus unserer Sicht fragwürdige Erläuterungen ergänzt wurde, erhalten wir unsere damalige Stellungnahme unverändert aufrecht.</p> <p>Zudem möchten wir auf einen weiteren Detailaspekt der Planung hinweisen, der die Textfestsetzung A 1 3. betrifft. Dieser Festsetzung zufolge soll der Mindestanteil des Lebensmittelsortiments 70 Prozent der Verkaufsfläche betragen. Bis zu 30 Prozent der Verkaufsfläche könnte somit auf das Angebot von Waren entfallen, die nicht dem Lebensmittelsortiment zuzuordnen sind. Dabei somit zu durchaus erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht</p> | <p><u>Das genannte Schreiben wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Eine Stellungnahme dazu ergeht in Anlage 7 des Bebauungsplanes.</u></p> <p>Ein Sortimentsanteil von 70% Lebensmitteln erscheint ausreichend, um den Charakter eines Nahversorgers zu festigen und gleichsam die notwendigen weiteren Artikel anbieten zu können, die mittlerweile dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind und nicht aus dem Bereich der Lebensmittel stammen. Auch in vergleichbaren Fällen wurde ein entsprechender Sortimentsanteil festgeschrieben. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht der Anteil anderer Sortimente 360 m², die</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>primär der Nahversorgung dienen, empfehlen wir, den Mindestanteil des Lebensmittelsortiments an der Verkaufsfläche auf 80 Prozent festzuschreiben. Hierdurch würde der Nahversorgungscharakter des Marktes nachvollziehbar unterstrichen.</p>  | <p>auch nur in Verbindung mit der Nahversorgung ausgeschöpft werden können, einer verträglichen Größe.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>  |
| <p><b>Stellungnahme 06</b><br/><b>Schreiben des Umweltzentrums u. w. Braunschweig</b><br/><b>vom 30.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Gegen Baumkahlschlag und Zerstörung des historischen Gebäudekomplexes</p> <p>Das Grundstück</p> <p>Das Grundstück zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Im Randbereich und in der Mitte gibt es einen großen alten Baumbestand. Alte Backsteinmauern an der Gliesmaroder Straße und am Langer Kamp fassen das Grundstück im Süden und Westen ein. Ein biotopartiger Froschteich mit zahlreichen Fröschen und Fischen befand sich im Norden des Grundstücks. Der südliche Teil wird durch das historische Gebäudeensemble des alten Lazaretts im Zusammenhang mit großen alten Bäumen geprägt. Diese Grundsituation gilt es weitgehend zu erhalten, da sie heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des Grundstücks zeigt. (Anlage 1)</p> <p>Architektenwettbewerb und Bebauungsplan</p> <p><i>„ Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich städtebaulich und historisch betrachtet, um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex“, schreibt die Verwaltung [auf Seite 4 der Begründung]. Sie legte 2009 zu Beginn des Verfahrens einen Testentwurf vor, der zeigt, wie man den bisherigen Charakter des Grundstücks in eine Neubebauung integrieren kann. Leider hat die Verwaltung es versäumt, diese Ziele in der Ausschreibung für einen Architektenwettbewerb festzuschreiben. Warum das Preisgericht bei seiner Entscheidung für den ersten Preis diese wesentlichen Kriterien nicht berücksichtigt hat, ist unverständlich. (Anlage 2) Die Stadt Braunschweig hat vor ca. 5 Jahren (Mai 2009) parallel zum Wettbewerb den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan "Langer Kamp" gefasst mit dem Ziel "Neues</i></p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die folgenden in der Stellungnahme angeführte Zitate beziehen sich größtenteils auf die Begründung zum Bebauungsplan. Die entsprechenden Seiten wurden zur besseren Übersicht in der Stellungnahme [in Klammern] ergänzt.</p> <p>Zum Punkt Architektenwettbewerb und Bebauungsplan:</p> <p>Der Testentwurf diente einer ersten Einschätzung von Baumassen und Flächenverhältnissen auf dem Areal und war keineswegs im Vorgriff auf den städtebaulichen Wettbewerb ein ausformulierter städtebaulicher Entwurf. Die Ziele des Wettbewerbsverfahrens wurde bewusst formuliert, um eine große Bandbreite an Entwürfen zu ermöglichen und aus diesen den besten auswählen zu können. Eine zu dezidierte Festlegung ist im Verfahren kontraproduktiv, eine bewusste Auslassung von wichtigen Rahmenbedingungen oder ein Versäumnis ist im Wettbewerbsverfahren nicht zu konstatieren. Das Preisgericht hat als Gremium hochqualifizierter Fachleute seine Entscheidung unter Berücksichtigung aller Parameter fachlich und objektiv getroffen. Dieses Urteil muss gleichwohl nicht immer der Meinung anderer EntwurfsbetrachterInnen ent-</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Wohnen" und einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf dem Grundstück unterzubringen. Die Bebauung soll ein „nachhaltiges und ressourcenschonendes Vorhaben" werden. „Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB aufgestellt ... die umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Giesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben.“ heißt es von Seiten der Verwaltung [auf Seite 5 der Begründung].</p> <p>Diese Forderung erfüllt der prämierte Entwurf bei Weitem nicht. Es muss daher bezweifelt werden, ob hier die Aufstellung eines B-Planes nach 13a BauGB überhaupt gerechtfertigt ist. Nach § 13a soll „der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach §2, Abs. 4, Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären". Das heißt, es wird hier auf eine Umweltprüfung verzichtet, obwohl ca. 50 alte große Bäume mit einem Durchschnittsalter von 110 Jahren und einem 1,0 bis 4,5 m grossem Umfang bei dem bisher verfolgten Entwurf fallen müssen. Außerdem wurde bereits vor der Offenlegung des B-Planes ohne Bürgerbeteiligung ein hier vorhandener Froschteich zugeschüttet, in dem mehr als 350 Teichfrösche und über 1.800 Fische lebten. (Anlage 3). Wie viele Lebewesen dabei verendeten, bleibt offen. Das Gewässer soll überbaut werden und das ohne Notwendigkeit. Der Testentwurf der Verwaltung und ein Alternativentwurf des Umweltzentrums und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen zeigen, dass es auch anders geht. (Anlage 4) Im Gegenteil der biotopartige Teich wäre für das Wohngebiet eine Bereicherung gewesen. Es muss daher geprüft werden, ob die vorzeitige Beseitigung nicht unrechtmäßig erfolgt ist. Auf jeden Fall stellt sie einen Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern dar.</p> <p>Es muss auch bezweifelt werden, ob es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des§ 13a handeln kann. Immerhin sind seit dem Aufstellungsbeschluss 5 Jahre vergangen. Außerdem werden zurzeit viele große Baugebiete entwickelt (z.B. Weststadt, Nordstadt, Kälberwiese), so dass hier eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist ...</p> | <p>sprechen. Die Stadt hat sich entschieden, den ersten Preisträger als Grundlage für die Bebauung heranzuziehen. Sie folgt damit dem Votum der Wettbewerbsjury.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient u.a. der Nachverdichtung. Die gesetzlich fixierten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Das von der Einwenderin angeführte Zitat bezieht sich auf § 13a (1) Ziffer 2 BauGB für Bebauungspläne, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² zulassen. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beruht hier jedoch auf § 13a (1) Ziffer 1. Die Prüfung zu erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl wird nicht bestritten, dass ein auf dem Grundstück vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Die Schaffung eines attraktiven Stadtquartiers und die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums werden an dieser Stelle jedoch höher gewichtet als der vollständige Erhalt sämtlicher Grünstrukturen.</p> <p>Die Stadt hat ergänzend in einer eigenständigen Vorprüfung des Einzelfalls die möglichen Umweltauswirkungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsbetriebes vorab geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Nahversorgungsbetrieb nicht notwendig ist.</p> <p>Der angeführte Froschteich war ein Löschwasserbecken und wurde im Einvernehmen und unter ständiger Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Fachleute fachgerecht abgefischt. Der komplette Besatz an Fischen und Fröschen wurde artgerecht umgesetzt, ein „Verenden“ von Tieren konnte nicht beobachtet werden. Die Beseitigung des nicht mehr notwendigen Löschwasserteiches durch den Besitzer erfolgte weder vorzeitig noch unrechtmäßig. Es ist auch kein Vertrauensbruch gegenüber Bürgerinnen oder Bürgern erkennbar, da die Stadt Braunschweig zu keiner Zeit den Erhalt des Beckens in Aussicht gestellt hat.</p> <p>Dass andere städtebauliche Entwürfe unter anderen Schwerpunkten zu anderen Ergebnissen führen, ist nachvollziehbar, hat in der Verfahrenshistorie dieses Projektes sowie dessen Zielsetzung jedoch keine Relevanz.</p> <p>Der Terminus des „beschleunigten Verfahrens“ stammt aus dem BauGB und bezieht sich auf verfahrensbezogene Erleichterungen,</p> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>er setzt keinen konkreten Zeitrahmen oder gar eine maximale Verfahrensdauer für Bauleitplanverfahren fest. Er verlangt auch keine besondere Dringlichkeit von Projekten als Anwendungsvoraussetzung. Der momentane Bedarf an Wohnflächen lässt gleichwohl eine Dringlichkeit erkennen, die die Stadt Braunschweig zu bedienen versucht.</p>  |
| <p>Landschaftsrahmenplan</p> <p><i>„Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturleben im Ortsteil.“ [Seite 6 der Begründung] Viele derartige Flächen gibt es nicht mehr im Stadtgebiet. Die wenigen müssen unseres Erachtens geschont und nicht durch eine übermäßige Ausnutzung (die geplante Grundflächenzahl und vorgesehene Geschossflächenzahl liegen hier weit über den Regelwerten der Baunutzungsverordnung) zerstört werden. Auf diesem Grundstück bleiben von ca. 130 Bäumen nach der bisherigen Planung nur 24 Bäume stehen. (Anlage 5)</i></p>   | <p>Zum Punkt Landschaftsrahmenplan:</p> <p>Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen, unter Einbeziehung der privaten Grünfläche in der Mitte des Quartiers, sehr wohl unterhalb der Maximalwerte der BauNVO. Lediglich die besondere Berücksichtigung des Baumbestandes und die deshalb festgeschriebene Freihaltung der grünen Mitte als Grünfläche führt zu einer Verdichtung und Überschreitung der Maximalwerte an den bebauten Rändern des Gebietes. Würde diese Fläche bei der Ermittlung der Kennziffern herangezogen worden, lägen Grund- und Geschossflächenzahlen unterhalb der Maximalwerte.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich laut Fachgutachten 88 Bäume.</p> |
| <p>Tiere, Pflanzen, Landschaft</p> <p><i>„In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet aufgrund des in die benachbarten Straßenräume wirkenden Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu.“ So die Verwaltung [auf Seite 8 der Begründung]. Nach dem vorliegenden Entwurf werden fast alle Bäume im Randbereich abgeholzt. Das es auch anders geht, wenn man die Neubebauung Langer Kamp von der Straße abrickt und die drei Altgebäude erhält, zeigen die Entwürfe der Stadt und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen. „Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Zu erwarten sind brütende heimische Vögel.“ [Seite 9 der Begründung] Durch die geplanten Eingriffe würde sich der Lebensraum für die oben genannten Tierarten auf ein Minimum verringern.</i></p> | <p>Zum Punkt Tiere, Pflanzen, Landschaft:</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass mit der Umsetzung der Planung ein vorhandener Grünbestand in wesentlichen Teilen beschnitten wird. Zu anderen Entwürfen siehe die Ausführungen weiter oben.</p> <p>Das Quartier bleibt auch bei der geplanten Bebauung Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel, entsprechende Nisthilfen werden vorgesehen.</p>  |
| <p>Klima, Luft</p> <p><i>„Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion.“ [Seite 11 der Begründung]</i></p>   | <p>Zum Punkt Klima, Luft:</p> <p>Im stadtklimatischen Gutachten von 2012 sind die Flächen hinsichtlich ihrer Einflüsse auf benachbarte Siedlungsbereiche untergliedert. Generell sind die Vegetationsflächen des Gel-</p>   |



|  |   |
|--|---|
| <p>Dem sollte durch die beschriebenen Modifizierungen entgegengewirkt werden.</p> <p>Verkehr</p> <p>Zur internen Verkehrserschließung ist eine Durchgangsstraße vom langer Kamp zur Gliesmaroder Straße geplant. Das muss nicht sein. Die Straße sollte als "Einhänger" ausgebildet und das Stück zur Gliesmaroder Straße als Fußweg gestaltet werden. Dann könnten mehr größere Bäume stehen bleiben und der innere Bereich stärker verkehrsberuhigt werden.</p> <p>Städtebauliches Konzept</p> <p><i>„Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikum Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus der vorhandenen hohen Qualität des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab“, sagt die Verwaltung [auf Seite 20 der Begründung]. Der vorliegende Entwurf würdigt diesen Tatbestand allerdings völlig unzureichend. Es wird eine unangemessene hohe Verdichtung durch das hohe Maß der baulichen Nutzung erzeugt. Das zieht u.a. einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die erforderlichen Tiefgaragen wirken erheblich nachteilig in den Naturraum hinein.</i></p> <p>Gesamtabwägung</p> <p>Eindeutig werden in der Abwägung die ökologischen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie des Belange des Umweltschutzes nicht genügend berücksichtigt. In der Abwägung schwankt die Verwaltung zwischen den Aussagen <i>„weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Baumbsubstanz“</i> und <i>„den verursachten Verlustes eines großen Teils der vorhandenen Bäume durch die derzeitige Planung“</i> [keine Zitate von Texten der Verwaltung, ggfs. sinnhafte Zusammenfassungen der Einwenderin] hin und her. Sie hat wohl gemerkt, dass da etwas nicht stimmt. Große Gewinne aus</p> | <p>tungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbildung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben – anders als in der Stellungnahme angenommen – bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die umgebenden Quartiere.</p> <p>Zum Punkt Verkehr:</p> <p>Die Erschließungssituation wurde im Rahmen des Verfahrens im Dialog zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger optimiert. Eine Auswirkung auf die Zahl der Verkehrsbewegungen innerhalb des Gebietes wird nicht gesehen, da nur Anliegerverkehre erwartet werden. Möglicher Parksuchverkehr würde durch die vorgeschlagene Variante nicht vermindert, ein weiterer Baumerhalt nicht ermöglicht.</p> <p>Zum Punkt Städtebauliches Konzept:</p> <p>Die hohe Verdichtung an den Rändern erfolgt zugunsten der Erhaltung der „grünen Mitte“ und dem dortigen Baumbestand. Unter Berücksichtigung des Innenbereiches liegt das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Maximalwerte der BauNVO, siehe weitere Ausführungen oben. Die Tiefgaragen bewirken eine deutliche Entlastung von oberirdischen Stellplätzen, die ansonsten notwendig wären und deutlich negativer in den Freiraum einwirken würden.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes wurden gemeinsam mit den hierfür zuständigen Behörden betrachtet. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden einvernehmlich formuliert und würdigen die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise.</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>hochpreisigem verdichteten Wohnungsbau scheinen wichtiger zu sein als Umweltbelange und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.</p> <p><b>Forderungen</b></p> <p>Wir fordern, dass die Planung noch einmal im Sinne der beiden beschriebenen Bebauungsvarianten modifiziert wird. Es sollen mehr Bäume erhalten und vor allem auch die drei wertvollen historischen Gebäude erhalten und für Mehrgenerationenwohnen mit einem Nachbarschaftstreffpunkt umgebaut werden, wie es auch der Stadtbezirksrat Östlicher Ring wünscht. Statt 24 alter Bäume könnten ca. 70 alte Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Das wäre eine zeitgemäße nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die für nachfolgende Generationen die historischen und ökologischen Besonderheiten für das Quartier bewahrt. Es handelt sich hier um ein ganz besonderes Grundstück, dass sich hervorragend für neue Wohnformen wie z. B. eine in Grün eingebettete autofreie Wohnsiedlung eignet. Eine hochverdichtete formalistisch geprägte Bebauung ist hier nicht angebracht. Dafür gibt es genügend andere Baugrundstücke. Die Krankenhausgebäude sollten auf jeden Fall entsprechend der historischen Grundfigur erhalten und umgenutzt werden. (Anlagen 6 und 7)</p> <p><b>Anlagen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Grundstück</li> <li>2. Testentwurf der Verwaltung</li> <li>3. vorgesehene Baumfällungen und Gebäudeabbrüche</li> <li>4. Der Froschteich</li> <li>5. Städtebauliches Konzept des Netzwerks Gemeinsam Wohnen</li> <li>6. Mehrgenerationenwohnen in den drei ehemaligen Krankenhausgebäuden</li> <li>7. Ursprungsgrundrisse des Lazarets</li> </ol> | <p>Die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens mit Nachbarschaftstreffpunkt ist im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes uneingeschränkt möglich. Weiteres wäre mit dem Eigentümer des Bestandsgebäudes zu klären.</p> <p>Der Stadtbezirksrat hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 07.07.2015 mehrheitlich zugestimmt,</p> <p>Es ist nachvollziehbar und wird nicht verkannt, dass es für das Grundstück verschiedene Modelle einer Nachnutzung geben kann. Aus eben diesem Grunde hat die Stadt Braunschweig den Wettbewerb durchgeführt. Die zukünftige Nutzung als Wohnstandort dient der Bereitstellung eines erforderlichen Angebotes und ist in der Lage, die Strukturen des Östlichen Ringgebietes sinnvoll zu ergänzen. Auch in Kenntnis des bestehenden Grünvolumens hat sich die Stadt dazu entschlossen, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dass der Baumbestand sehr wohl gewürdigt wurde, zeigt sich u.a. an dem Ergebnis, dass im Bereich zur Giesmaroder Straße und zum Langen Kamp Modifizierungen des Wettbewerbsentwurfes vorgenommen wurden, die eben dem Erhalt von besonders prägenden Bäumen dienen.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 07<br/>Schreiben<br/>vom 13.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Erwiderung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Langer Kamp HA 130</p> <p>zu Seite 20 Absatz 4.7:<br/>Das Ensemble des historischen Krankenhausbaus ist als Ganzes zu erhalten. Der Abriss der beiden Seitenflügel des Gebäudes ist aus meiner Sicht ein nicht hinnehmbarer Eingriff in die historisch wertvolle Substanz.</p>  | <p>Die Angaben beziehen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan. Die Seitenflügel des Bestandsgebäudes werden nicht zurückgebaut, womöglich besteht hier ein Missverständnis. Es wird lediglich der östliche Baukörper in Nord-Süd-Orientierung zurückgebaut, der nachträglich an das historische Ge-</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>zu Seite 21 Absatz 5:<br/>... "Im Sinne des oben genannten Leitbildes wird eine prägnante und klar ablesbare städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die im Inneren die Parkfläche erhält." ... Dies erscheint unklar, da keine konkreten Angaben zu Fläche und Anzahl gemacht werden.</p> <p>zu Seite 27 Absatz 5.4:<br/>Im gesamten Abschnitt wird es leider vermieden konkrete Angaben zur Anzahl der Einstellplätze zu machen. (z.B. Tiefgarage, ebenerdig und Besucher-Einstellplätze.</p> <p>zu Seite 40 Absatz 5.10.c):<br/>Der Bedarf von 12 Krippen- und 15 Kindergartenplätzen erscheint mit zu niedrig. Bei 150 Wohneinheiten schätze ich 15 bis 20 Familien mit Kleinkindern als zu wenig ein. Bei einem jährlich wiederkehrenden Bedarf könnten Eltern zurecht darauf kommen, die Plätze gegenüber der Stadt einzuklagen.</p> <p>zu Seite 41 Absatz 6:<br/>Da ca. 150 Wohneinheiten beschrieben sind, die Zahlen im Sozialbereich aber als feststehend vorgegeben sind, das gleiche gilt für die Anzahl der Einstellplätze insbesondere für Besucher, sollte der Bebauungsplan nachgebessert werden.</p> | <p>bäude angebaut wurde und das einzelstehende Gebäude im Südwesten</p> <p>Die Stadt hat sich entschlossen, den Sieger des Wettbewerbs zur Basis der baulichen Entwicklung zu machen. Daher wird auf den vollständigen Erhalt der bisherigen Bebauung verzichtet.</p> <p>Die Aussage bezieht sich auf die städtebauliche Struktur nach Realisierung. Konkrete weiterführende Angaben sind nicht erforderlich.</p> <p>Die konkrete Anzahl der Einstellplätze ist abhängig von der konkreten Planung der einzelnen Gebäude und daher zum momentanen Zeitpunkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht genauer anzugeben.</p> <p>Die Bedarfe für Krippen- und Kindergartenplätze wurden von der zuständigen Fachdienststelle ermittelt und entsprechen den allgemeingültigen städtischen Vorgaben. Das Recht auf einen Kindergartenplatz in unmittelbarer Wohnraumnähe kann nicht im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eingefordert werden.</p> <p>Die Einstellplätze müssen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen nachgewiesen werden. Die Besucherstellplätze entsprechen dem Ansatz von einem Parkplatz je drei Wohneinheiten. Die Spielplatzflächen sind außerhalb des Quartiers zu berücksichtigen, weiteres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.</p> <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
| <p><b>Stellungnahme 08</b><br/><b>Schreiben des BUND-BS</b><br/><b>vom 26.10.2015</b></p>   | <p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>   |
| <p>Der Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Kreisgruppe Braunschweig (im folgenden: BUND-BS) nimmt zu dem genannten Bebauungsplan Stellung, wie im nachfolgenden Text dargestellt.</p> <p>Die Planunterlagen sind in der Internet-Site der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Wir stützen uns insbesondere auf den Bebauungsplan im eigentlichen Sinne und das vorgestellte Nutzungsbeispiel, welches in den wesentlichen Merkmalen durch den Investor realisiert werden soll (mdl. Mitteilung während der öffentlichen Bürgerversamm-</p>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>lung am 12.10.2015).</p> <p><b>Zusammenfassung</b><br/> Nach den vorgelegten Plänen werden auf dem Gelände von den derzeit 88 vorhandenen größeren Bäumen lediglich 24 verbleiben. Der Eingriff ist als sehr erheblich zu werten. Im Planungsprozess sind die stadtklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen auf das angrenzende Wohnquartier nicht hinreichend untersucht worden. Es ist von einer potentiellen Gesundheitsgefährdung der Anwohnerschaft in einem Umkreis von mehreren 100 Metern auszugehen.</p> <p><b>Der BUND-BS fordert</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein unabhängiges Gutachten über die jetzige stadtklimatische und lufthygienische Funktion des Plangebietes und die zu erwartenden Folgen, wenn die vorliegende Planung (s. insbesondere "Nutzungsbeispiel") in Gänze realisiert würde.</li> <li>2. Sofern sich eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation abzeichnet muss eine Reduktion des Bebauungsplanes vorgenommen werden, wobei vor allem an eine vollständige Erhaltung des gut entwickelten Baumbestandes an der Seite Gliesmaroder Straße und an der Ecke Gliesmaroder Straße/ Langer Kamp zu denken wäre.</li> </ol> <p>Stadtverwaltung und Politik sollten ihrer Verantwortung für die Wohnbevölkerung im östlichen Ringgebiet gerecht werden (bes. für die Gliesmaroder Straße, langer Kamp Südteil, Zimmerstraße Ostteil, Göttingstraße Ostteil), ein entsprechendes Gutachten in Auftrag geben und erst auf der Basis der neuen Erkenntnisse eine Entscheidung fällen. Es versteht sich von selbst, dass bis zum vollständigen Abschluss des Verfahrens keine Schaffung "vollendeter Fakten" durch das vorzeitige Fällen der in Rede stehenden 64 Bäume geschehen darf.</p> <p><b>Weitere Erläuterungen</b><br/> Es ist bekannt, dass große alte Bäume und vor allem Baumgruppen eine positive Wirkung auf das Stadtklima entfalten. Hervorzuheben ist eine Hitzedämpfung im Sommer, die Sauerstoffproduktion und die Fähigkeit, Luftstaub zu binden, Die oben genannte Zahl von zu erhaltenden großen</p> | <p>Es wird nicht bestritten, dass mit Umsetzung der Planung ein wesentlicher Teil des bestehenden Grünvolumens verloren geht. Gerade zur Gliesmaroder Straße und im südlichen Bereich des Langer Kamps wurde die Planung modifiziert, um hier die besonders erhaltenswürdigen Bäume zu erhalten. Mit der Umsetzung der Planung folgt die Stadt Braunschweig ausdrücklich dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2009 und gewichtet die Herstellung einer städtebaulich angemessenen Erweiterung der Strukturen des Östlichen Ringgebietes mit Bereitstellung entsprechenden Wohnraums höher als den vollständigen Erhalt sämtlichen Grünvolumens. Mit dem Verbleib des grünen Innenbereichs wird ein angemessener Grünbesatz erhalten, ohne die vorgenannten Ziele zu verlassen.</p> <p>Das stadtklimatische Gutachten von 2012 betrachtet bereits die momentane Situation des Plangebietes, wie auch den weiteren Erläuterungen dieser Stellungnahme zu entnehmen ist.</p> <p>Im Gutachten von 2012 sind die Flächen hinsichtlich ihrer Einflüsse auf benachbarte Siedlungsbereiche untergliedert. Generell sind die Vegetationsflächen des Geltungsbereichs natürlich mikroklimatisch wirksam (gedämpfter Temperaturgang, Temperaturminderung, Staubbindung etc.). Aufgrund der geringen Flächengröße, der Isolation von gleichartigen Räumen, der Lage außerhalb von regionalen bzw. lokalen Luftleitbahnen, der hohen Oberflächenrauigkeit der umgebenden Strukturen usw. sind diese Effekte allerdings lokal sehr begrenzt und haben – anders als in der Stellungnahme angenommen - bereits im Ist-Zustand keinen klimatischen Einfluss auf die umgebenden Quartiere. Eine weitergehende Untersuchung war daher nicht erforderlich.</p> <p>In den angeführten Erläuterungen sind zutreffende allgemeine Aussagen zur Wirkungsweise von Bäumen und den Auswirkungen des Klimawandels gemacht. Diese werden auch nicht in Abrede gestellt. Im konkreten Fall jedoch sind die mikroklimatischen Veränderungen durch den verminderten Baumbestand auf das Plangebiet begrenzt, signifikant negative</p> |
|--|--|

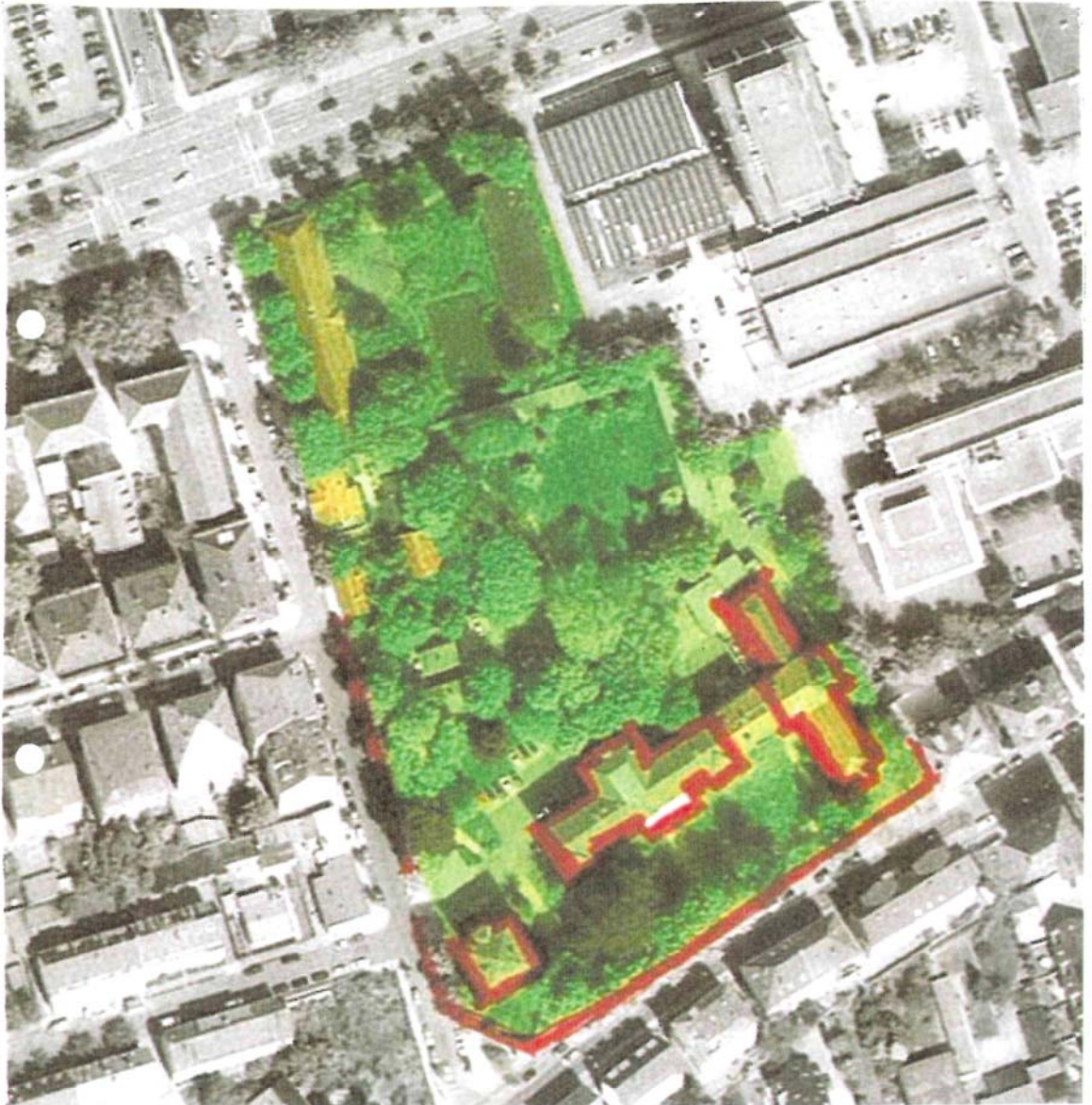
|   |  |
|---|--|
| <p>Bäumen (24 von 88) reduziert sich in stadtklimatischer Betrachtung noch weitergehend, denn 12 große Bäume werden im künftigen Blockinnenbereich erhalten. Nach dem Bebauungsplan umgeben dann diesen Blockinnenbereich an drei Seiten 5-geschossige Stadthäuser; an der vierten Seite steht der alte Kernbau des Krankenhauses mit einer ähnlichen Traufhöhe. Die 12 Bäume fallen also für die positive klimatische Wirkung auf die benachbarten Wohnquartiere aus.</p> <p>Im Zuge des prognostizierten Klimawandels wird es zu vermehrten Hitzewellen in den Sommermonaten kommen. Aus Untersuchungen der letzten Jahre ist bekannt, dass sich eine Korrelation mit erhöhten Sterblichkeitsziffern unter der Bevölkerung, insbesondere bei den älteren Personengruppen, ergibt.</p> <p>Die Stadt Braunschweig hat in einem umfassenden Gutachten die stadtklimatische Situation für das gesamte Stadtgebiet untersuchen lassen. (2012, "Stadtklimaanalyse Braunschweig", Steinicke et al. [iMA Freiburg]). Darin wird "Innenstadtklima" definiert für eine Zone mit einem Versiegelungsgrad &gt; 70 % und "insgesamt als stark belastend für den Menschen" gekennzeichnet (S. 71 f). Das Plangebiet HA 130 gehört in diese Zone mit Innenstadtklima.</p> <p>Als Gesamttempfehlung für die Zone mit Innenstadtklima wird festgehalten, dass grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen vorliegt. Und: "In den genannten Gebieten muss jede Planung hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen sehr sorgfältig geprüft werden" (S.83).</p> <p>Die in dem maßgebenden gesamtstädtischen Gutachten geforderte "sehr sorgfältige Überprüfung" ist hier trotz der dringenden Empfehlung unterblieben. Die besondere Größe des Plangebietes und der vorhandene große alte Baumbestand verdeutlichen, dass gerade hier keine Ausnahme zulässig sein kann.</p> <p>Daraus ergeben sich schwerwiegende Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Der BUND-BS fordert ein unabhängiges Gutachten zu diesem Fragenkomplex, das neben der Feststellung des IST-Zustandes rund um das Plangebiet und den zu erwartenden Auswirkungen der bisherigen Planung auch vertretbare Lösungsvorschläge</p> | <p>Auswirkungen auf die in der Stellungnahme genannten an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird daher ein angemessener Ausgleich zwischen klimatischen Gesichtspunkten einerseits und einer angemessenen Wohnraumversorgung bei hoher städtebaulicher Qualität andererseits geschaffen.</p> <p>Ein Anstieg der Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung über das momentane Risiko eines Innenstadtlebens hinaus ist durch das planerische Konzept und insbesondere den daraus resultierenden reduzierten Baumbestand nicht ersichtlich.</p> |
|---|--|



|   |  |
|---|--|
| <p>(denkbar sind neben Neupflanzungen von Bäumen z.B. auch umfangreiche Fassadenbegrünungen, die den Verlust an Blattmasse der gefälltten Bäume in vollem Umfang ausgleichen) aufzeigen soll. Solange ein solches Gutachten nicht vorgelegt wird, muss die bisherige Planung als gesundheitsgefährdend für die anwohnende Bevölkerung angesehen werden.</p> | <p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b><br/>Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> |
|---|--|

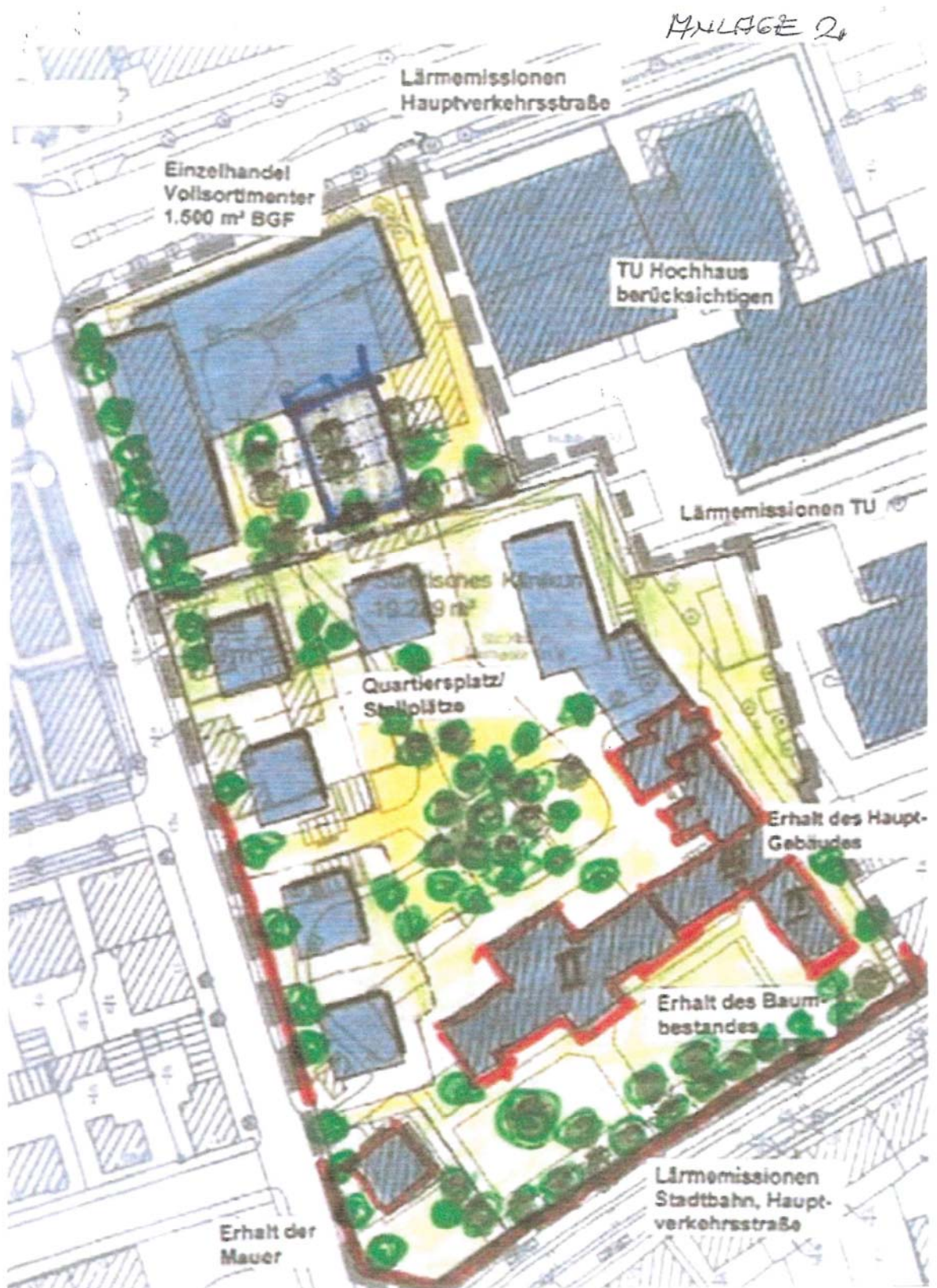
Stellungnahme 06, Anlage 01

ANLAGE 1





Stellungnahme 06, Anlage 02







Stellungnahme 06, Anlage 03

MILLAGE 3



| Lfd. Nr                       | Baumart       | Anzahl | Umfang in Meter (in 1m Höhe)                                     | Bemerkungen   |
|-------------------------------|---------------|--------|--|---|
| Nördlicher Grundstücksbereich |               |        |  |   |
| 1                             | Ahorn         | 15     | 4x1,70; 2x1,50; 1x2,50; 3x1,70;<br>2x2,20; 1x3,0; 1x1,50; 1x1,00 | <br><b>FÄLLUNG</b><br><b>ALTERSBAUME</b><br><br><b>ISOLIERUNG HINTER-<br/>RISCHER GE-<br/>BÄUDE</b> |
| 2                             | Birken        | 9      | 9x1,80   |   |
| 3                             | Säulenpappeln | 3      | 1x4,50; 1x2,00; 1x1,80   |   |
| 4                             | Fichte        | 1      | 1x2,50   |   |
| 5                             | Akazie        | 1      | 1x2,50   |   |
| 6                             | Kastanien     | 4      | 1x2,00; 1x2,50; 1x3,00; 1x2,50                                   |   |
| 7                             | Linde         | 1      | 1x2,20   |   |
| Südlicher Grundstücksbereich  |               |        |  |   |
| 8                             | Kastanien     | 5      | 1x2,0; 2x3,50; 1x3,0; 1x1,30                                     |   |
| 9                             | Buchen        | 3      | 1x1,00; 1x1,50; 1x1,40   |   |
| 10                            | Linde         | 2      | 1x1,50; 1x1,80   |   |
| 11                            | Platane       | 1      | 1x4,0m   |   |
| 12                            | Eiche         | 1      | 1x4,0m   | gefährdet   |
| 13                            | Rotbuche      | 1      | 1x4,50   | gefährdet   |
|                               | Summe         | 47     |  |   |

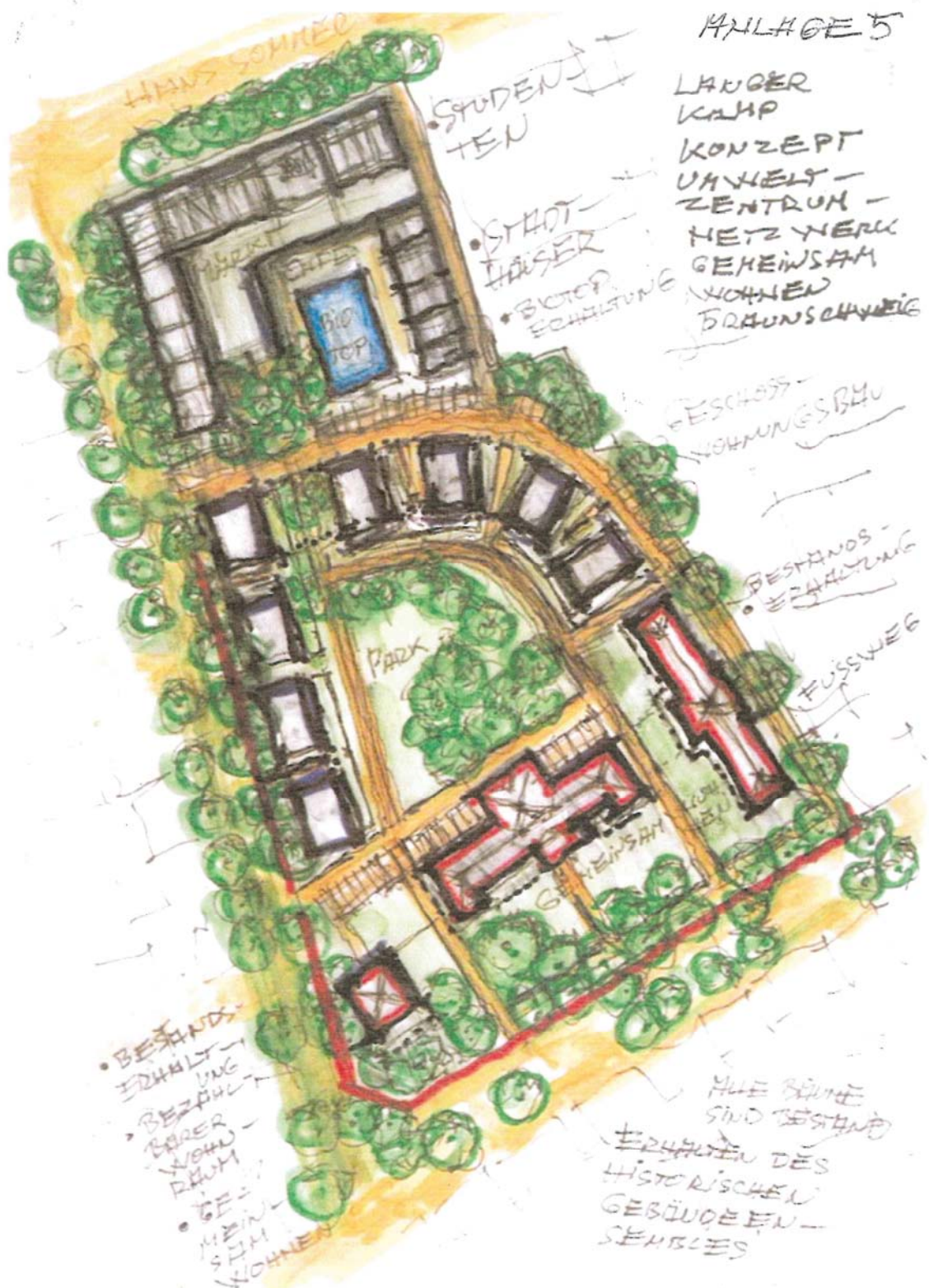


Stellungnahme 06, Anlage 04





Stellungnahme 06, Anlage 05



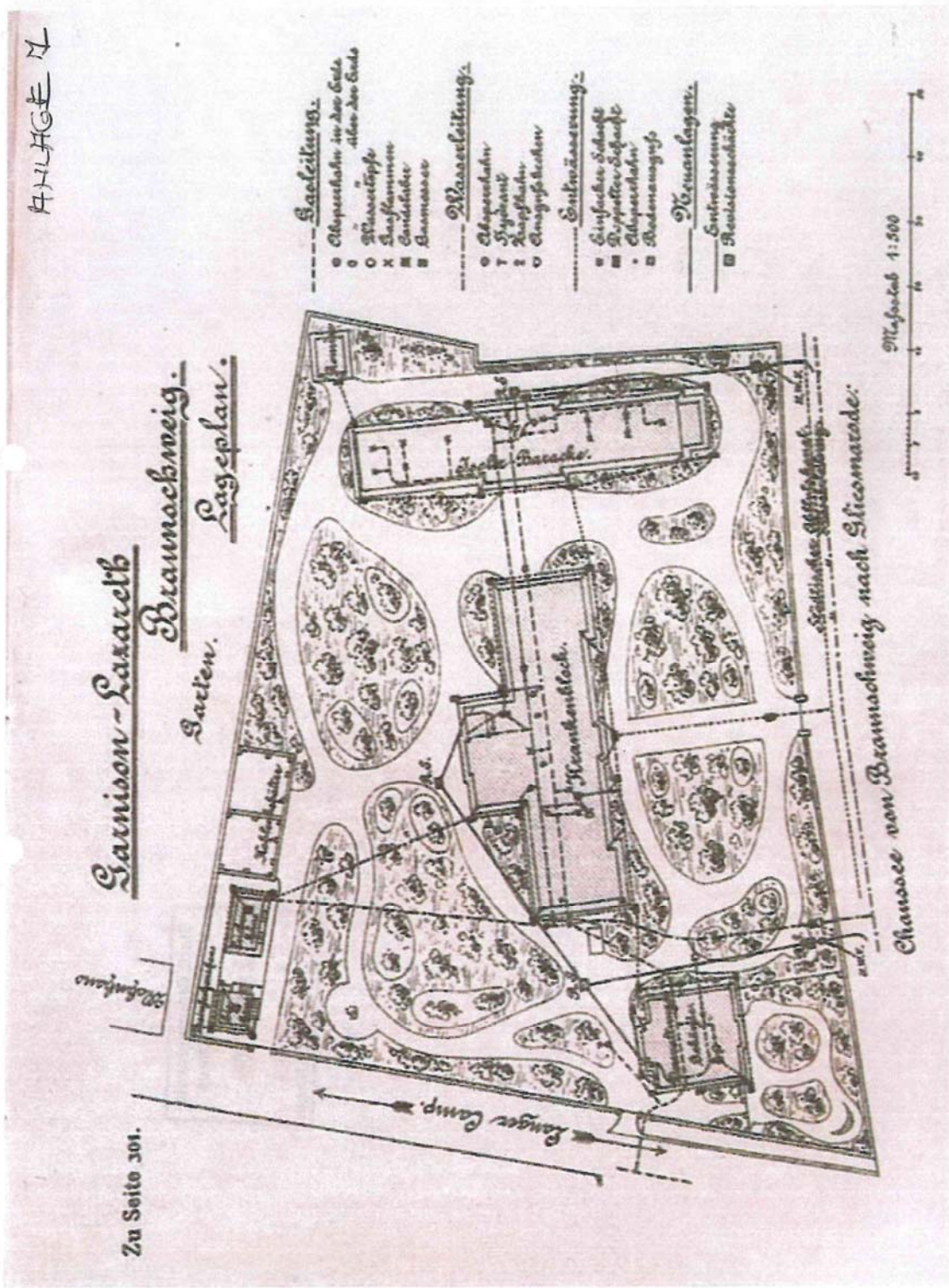


744626





Stellungnahme 06, Anlage 07



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Niederschriften über die Informationsveranstaltungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ort: Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz in der Abteilung Umweltschutz,  
Richard-Wagner-Straße 1, 38106 Braunschweig

## **1. Veranstaltung**

---

Zeit: 12. Oktober 2015, 18:15 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: ca. 180 Bürgerinnen und Bürger

|         |                      |   |
|---------|----------------------|---|
| Podium: | Herr Carsten Meier   | beauftragter Planer für die Erstellung des Bebauungsplans     |
|         | Herr Michael Flentje | Vertreter des Investors Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg   |
|         | Herr Armin Stormanns | beauftragter Grün- bzw. Freiraumplaner (Planungsbüro Hoffman) |
|         | Herr Rainer Mollerus | Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz                     |
|         | Frau Jutta Beckmann  | Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz                     |

## **Ablauf der Veranstaltung**

Herr Mollerus eröffnet die Veranstaltung um 18.15 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und kündigt gleich zu Beginn an, dass eine zweite Veranstaltung angeboten werden wird, weil nicht alle Interessierten aus Platzgründen teilnehmen können.

Er stellt das Podium vor und erläutert den bisherigen Verfahrensverlauf für das Planverfahren.

Anschließend wird der aktuelle Bebauungsplanentwurf von Herrn Meier anhand einer Präsentation vorgestellt. Er zeigt Impressionen aus dem Wettbewerb, erklärt das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung und die fußläufigen Anbindungen, die verkehrliche Anbindung des Geländes, die geplante Parkplatzsituation und das zukünftige städtebauliche Bild.

Dabei geht der Planer auf die bedeutendsten Zwischenschritte in der Entwurfsentwicklung ein und stellte die durch den Bebauungsplan und die Einbindung des Gestaltungsbeirates angestrebten architektonischen Qualitäten dar.

Daran anschließend werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten, Fragen und Anregungen zur Planung zu äußern. Diesen Fragen, Anregungen und die Antworten des Podiums werden im Folgenden protokollarisch in gekürzter Form dargestellt und im weiteren Verfahren geprüft.

### **Fragen und Anregungen der Bürger zur Planung:**

1. **Welche Nutzung soll das Bestandsgebäude bekommen?**  
Derzeit ist dort eine Wohnnutzung geplant.
2. **Welcher Schlüssel wird beim Parken angesetzt?**  
Je neu gebauter Wohneinheit ist zum einen ein Einstellplatz und des Weiteren ein Drittel eines Besucherparkplatzes nachzuweisen.
3. **Was für Wohnungen sind in dem Bestandsgebäude geplant? Sollen Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen bebaut werden?**  
Es ist noch nicht abschließend geklärt, welche Wohnungsgrößen angeboten werden. Im gesamten südlichen Bereich sollen hauptsächlich Eigentumswohnungen entstehen, aber auch ein Anteil an Mietwohnungen ist angedacht.
4. **Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?**  
Der Baubeginn ist voraussichtlich im nächsten Jahr.
5. **Können dann nicht bis zum Baubeginn Flüchtlinge in dem jetzigen Baubestand untergebracht werden?**  
Herr Flentje stand zu dieser Frage mit dem DRK in Kontakt. Aufgrund der Rahmenbedingungen hat das DRK allerdings festgestellt, dass das Gebäude für eine Zwischennutzung als Asylunterkunft nicht in Frage kommt.
6. **Wie viele Wohneinheiten werden entstehen?**  
Es werden insgesamt etwa 130 Wohneinheiten entstehen. Dies ist insbesondere von der noch nicht abgeschlossenen Planung der Nutzung oberhalb des Nahversorgungsmarktes abhängig.
7. **Von 88 Bäumen werden nur 24 bleiben. Da es sich beim Östlichen Ringgebiet um ein stadtklimatisches Gebiet mit Risikopotential handelt, ist aus meiner Sicht hier eine Untersuchung der Auswirkungen des massiven Baumverlustes zu prüfen.**  
Die Stadtkennt nicht den deutlichen Verlust an Grün, insbesondere vieler Bäume. Es ist keine entsprechende kleinräumige Studie durchgeführt worden, da das Bebauungskonzept auf das Ergebnis des Wettbewerbs aufbaut, das eine hohe bauliche Dichte vorsieht. Nach altem Planungsrecht wäre ein deutlich weitergehender Verlust an Grünbereichen möglich gewesen.
8. **Stimmt es, dass notwendige Stellplätze abgekauft werden können?**  
Alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze müssen realisiert werden. Eine Ablösung notwendiger Stellplätze wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.
9. **Wer wird den Vollsortimenter denn betreiben?**  
Das steht noch nicht fest. In 2016 ist mit einer Entscheidung zu rechnen.
10. **Im Östlichen Ringgebiet gibt es einen dringenden Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere für Alleinerziehende. Ist in diesem Segment auch mit einem Angebot zu rechnen und was für eine Büronutzung ist vorgesehen?**  
Ein Angebot in diesem Wohnungssegment ist im nördlichen Bereich über dem Nahversorger denkbar. Der Bebauungsplan schreibt keine konkreten Wohnungsgrößen oder –qualitäten vor. Zu den geplanten Büroflächen gibt es bereits diverse Anfragen, eine Entscheidung hierzu wurde allerdings noch nicht getroffen.



**11. Können Sie schon hochbauliche Entwürfe zeigen?**

Erste hochbauliche Entwürfe werden voraussichtlich Anfang 2016 vorliegen. Vorher müssen die Entwürfe mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Braunschweig abgestimmt werden.

**12. Aus meiner Sicht ist die Bestandsdarstellung unvollständig, da Teile des historischen Ensembles zu diesem Bestand zählen und durch die vorliegende Planung nicht respektiert werden. Der städtische Probeentwurf vor dem Wettbewerb hatte die Gesamtanlage an der Gliesmaroder Straße erhalten. Warum sind der östliche Seitenflügel und das Ärztehaus nicht mehr Teil der Planung?**

Den Wettbewerbsteilnehmern stand offen, in wie weit sie die beiden von Ihnen genannten Gebäude erhalten. Dazu sind verschiedene städtebauliche Entwürfe eingegangen, von denen einige das Ärztehaus erhalten wollten. Die prägnante Figur des Siegerentwurfs, der auf diese Bebauung verzichtet, hat die Jury dennoch überzeugt. Der von der Stadt erstellte Probeentwurf diente zuvor lediglich der Prüfung, ob grundsätzlich eine Entwicklung des Gebietes in Frage kommt.

**13. Warum wird das Angebot der Stadt Braunschweig, dass Gemeinsam-Wohnen-Projekte gefördert werden sollen, nicht weiter erhalten?**

Die Stadt hat auf die Realisierung eines solchen Projektes nur beschränkte Einflussnahme. Sie wird sich im Rahmen folgender Projekte dafür einsetzen, entsprechende Angebote bei den Vorhabenträgern vorzuhalten.

**14. Wie werden das Preisniveau und die Bauqualitäten bei den Wohnungen sein? Und wer ist Ansprechpartner für Kaufinteressenten?**

Zurzeit befindet sich die Ausführungsplanung noch in der Vorabstimmung. In den nächsten Wochen werden die Details weiter konkretisiert und entsprechend Aussagen zu Preisen und Qualitäten dann erst verlässlicher möglich sein.

Ansprechpartner für Interessenten ist das Haus der Immobilien der Volksbank BraWo am Bohlweg 8.

**15. Warum ist jetzt von den Reihenhäusern (Stadthäusern, Townhouses) entlang der inneren Erschließungsstraße abgewichen worden?**

In dem gemeinsamen Prozess der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb hat die Stadt Braunschweig zusammen mit dem Investor und dem Gestaltungsbeirat eine deutliche Erhöhung der Wohneinheiten von geplanten 14 auf 34 bei gleichzeitiger Verschiebung der Stellplätze von der Straße in eine Tiefgarage als der Lage im Stadtgebiet angemessen gewertet.

**16. Können Sie bitte erläutern, wieso es bei der Materialfestlegung zu einer Änderung von Klinker zu Putz bei den Neubauten gekommen ist.**

Nach dem Wettbewerb wurde ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das Aussagen zu den grundlegenden gestalterischen Rahmenbedingungen macht. Bei dessen Erstellung wurde auch die deutliche Erhöhung der hellen Putzanteile diskutiert, die zu einem insgesamt helleren Erscheinungsbild beiträgt und das Bestandsgebäude deutlicher herausstellt.

**17. Wie ist das mit den öffentlich nutzbaren Grünflächen im Inneren? Und wer pflegt das dann?**

Der kleine Park im Innenbereich der Wohnbebauung bleibt im Privateigentum, kann allerdings von der Öffentlichkeit tagsüber mitgenutzt werden. Die Pflege muss von der zukünftigen Eigentümergemeinschaft getragen werden.

- 18. Wie lange wird die Baumaßnahme ungefähr dauern?**  
Insgesamt ist mit einem Zeitraum von ca. fünf Jahren vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen, dem Hochbau bis hin zum Abschluss der Begrünung und des Straßenbaus zu rechnen.
- 19. Wie genau ist die Parkplatzsituation im nördlichen Bereich, wo ja auch ein 8-Geschosser entstehen soll, geplant? Wird es da auch eine Tiefgarage geben?**  
Bis auf den Kundenparkplatz sollen alle anderen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese Tiefgarage darf auch unterhalb des Kundenparkplatzes liegen. Auch eine zweigeschossige Tiefgarage ist möglich.
- 20. Gibt es ein Bodengutachten? Warum stehen die Gebäude so hoch?**  
Ein Bodengutachten liegt vor, es hat aber keine Relevanz für die Höhe der Sockel auf denen die Gebäude aufsteigen. Diese Sockel sind aus gestalterischen Gründen geplant.
- 21. Warum soll noch ein Nahversorger entstehen? Man kann doch nach Volkmarode oder zur Hamburger Straße fahren, da gibt es Einkaufsmöglichkeiten.**  
Der Nahversorgergedanke beruht auf der Intention, den Menschen ein wohnungsnahes und fußläufig erreichbares Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in kleineren Einzelhandelseinheiten zu sichern. Eine Erreichbarkeit mit dem Auto spielt hierbei nur eine sehr untergeordnete Rolle.
- 22. Wann rechnen Sie mit den ersten Einzügen?**  
Die ersten Bewohner können wahrscheinlich Anfang 2017 einziehen.
- 23. Gehen am Langen Kamp Parkplätze verloren?**  
Alle durch die neuen Straßeneinmündungen und die neuen Grundstückszufahrten entfallenden Parkplätze werden durch neue Parkplätze ersetzt.
- 24. Ist auf dem Gelände mit Altlasten zu rechnen?**  
Nach heutigem Kenntnisstand ist nicht mit Altlasten zu rechnen.
- 25. Wo finden Ausgleichsmaßnahmen statt?**  
Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Zum einen lässt der alte Bebauungsplan eine fast vollständige Versiegelung des Geländes zu, zum anderen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zur Wiedernutzbarmachung von Flächen aufgestellt wird und bei dem ein Ausgleich nicht gefordert wird.
- 26. Wieso dürfen die Gebäude so groß werden? Das ist zu hoch.**  
Die Höhenfestsetzung im Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Höhenentwicklung des Baubestands. Es soll eine verdichtete Bauweise sichergestellt werden zur Realisierung von umfänglichem neuem Wohnraum.
- 27. Wie wird die Bodennutzung zukünftig sein?**  
Die Nutzung des inneren Grünraumes soll möglichst ohne Abgrenzungen stattfinden. Ein Kleinkinderspielplatz ist in Planung.
- 28. Ist die neue Straße als Einbahnstraße geplant?**  
Die Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und in beiden Richtungen befahrbar sein. Dabei darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

**29. Wie ist das mit Spielflächen für Kinder?**

Im Innenbereich wird ein Kleinkinderspielplatz hergestellt. Die neu entstehenden Bedarfe an Kinder- und Jugendspielflächen werden in der Nähe des Gebietes bei städtischen Neubaumaßnahmen auf Kosten des Projektträgers mit abgedeckt.

**30. Wie legt man bei Bürogebäuden die Stellplatzzahlen fest?**

Der Bedarf wird anhand der Ausführungsbestimmung zur Niedersächsischen Bauordnung berechnet und liegt für Büros bei einem Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**31. War schon mal ein Ärztehaus geplant?**

Zu einem früheren Zeitpunkt gab es bereits Überlegungen in diese Richtung. Der Bebauungsplan lässt in dem achtgeschossigen Gebäude auch ein Ärztehaus zu.

**32. Ist es denkbar, dass ein Verkauf von Flächen auch an Interessenten für alternative Wohnformen erfolgt? Ein solcher Kaufwunsch ist seitens des Netzwerks „Gemeinsam wohnen“ an die Volksbank BraWo herangetragen worden.**

Ein solcher Kaufwunsch liegt dem Projektentwickler nicht vor.

**33. Die Stellplatzbilanz ist zu optimistisch. Reicht diese wirklich aus oder ist eventuell noch ein Parkhaus bzw. eine bewirtschaftete Tiefgarage geplant?**

Keine der beiden Anlagen ist zurzeit in Planung.

Die Veranstaltung abschließend informiert Herr Mollerus über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan bis zur Rechtskraft. Er kündigt nochmals eine zweite Veranstaltung aufgrund des hohen Interesses an. Die Veranstaltung endet gegen 19:30 Uhr.

## **2. Veranstaltung**

---

Zeit: 19. Oktober 2015, 18:10 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: ca. 110 Bürgerinnen und Bürger

|         |                      |  |
|---------|----------------------|--|
| Podium: | Herr Carsten Meier   | beauftragter Planer für die Erstellung des Bebauungsplans    |
|         | Herr Michael Flentje | Vertreter des Investors Volksbank eG. Braunschweig Wolfsburg |
|         | Herr Rainer Mollerus | Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz                    |
|         | Frau Jutta Beckmann  | Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz                    |

### **Ablauf der Veranstaltung**

Herr Mollerus eröffnet die Veranstaltung um 18.10 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt das Podium vor und erläutert den bisherigen Verfahrensverlauf für das Planverfahren.

Anschließend wird der aktuelle Bebauungsplanentwurf von Herrn Meier anhand einer Präsentation vorgestellt. Er zeigt Impressionen aus dem Wettbewerb, erklärt das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung und die fußläufigen Anbindungen, die verkehrliche Anbindung des Geländes, die geplante Parkplatzsituation und das zukünftige städtebauliche Bild.

Dabei geht der Planer auf die bedeutenden Zwischenschritte in der Entwurfsentwicklung ein und stellte die durch den Bebauungsplan und die Einbindung des Gestaltungsbeirates angestrebten architektonischen Qualitäten dar.

Daran anschließend werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten, Fragen und Anregungen zur Planung zu äußern. Diesen Fragen, Anregungen und die Antworten des Podiums werden im Folgenden protokollarisch in gekürzter Form dargestellt und im weiteren Verfahren geprüft.

### **Fragen und Anregungen der Bürger zur Planung:**

**1. Was für ein Verhältnis ist bezüglich der privaten Parkplätze geplant?**

Bei den privaten Stellplätzen ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen, also ein Verhältnis von 1 : 1. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum ca. 50 Parkplätze neu gebaut.

**2. Ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht zu wenig?**

Das ist eine verkehrspolitische Frage. Da es sich beim Langer Kamp um eine innerstädtische Lage handelt und die Straßenbahn direkt am südlichen Rand des Gebietes eine Haltestelle bedient, ist eine hohe Mobilität auch ohne zweites Auto möglich. Hier ist eine Abwägung dem Wunsch nach vielen neuen Wohnungen Vorrang vor der Herstellung vieler Stellplätze gegeben worden.

**3. Da im zukünftigen Wohngebiet Langer Kamp mit vielen Pendlern zu rechnen ist, wird sich die Situation verschärfen. Auch der Neubau der TU trägt zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation ein.**

Das Projekt kann die Parkplatzprobleme des Östlichen Ringgebietes nicht lösen. Allerdings besteht voraussichtlich die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem nördlichen Teil des Plangebietes zu errichten.

**4. Brauchen wir wirklich noch einen Nahversorger? Und muss das denn unbedingt ein Vollsortimenter sein?**

Im nördlichen Bereich wird das hochverdichtete Östliche Ringgebiet nur von drei Discountern und einigen kleineren Fachläden (Bäcker, Fleischer etc.) ortsnahe versorgt. Das Angebot im Frischebereich ist gering. Die Form der Nahversorgung kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Allerdings hat sich der Investor im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, einen Vollsortimenter zu akquirieren.

**5. Durch die großen Bäume kann es zu Verschattungen in den neuen Wohnungen kommen.**

Eine Verschattung der Wohnungen wird sicher möglich sein, diese ist aber gerade im Sommer oft durchaus gewünscht. Außerdem steigert der prägnante Baumbestand sicherlich den Wohnwert der Gesamtanlage und kann die durch den Klimawandel immer häufigeren Hitzeperioden abmildern.

**6. Die Vorgabe der Herstellung von einem Stellplatz je Wohneinheit ist ja gesetzlich festgelegt. Kann der Investor denn darüber hinausgehend Stellplätze errichten, beispielsweise in einer zweiten Tiefgaragenebene?**

Den Bau einer zweiten Tiefgaragenebene lässt der Bebauungsplan zu.

**7. Gibt es rechtliche Möglichkeiten, zumindest einen Teilbereich des Kundenparkplatzes für Anwohnerparken freizugeben?**

Die heute üblichen Öffnungszeiten von 8:00 bis 22:00 Uhr lassen wenig Spielraum für Anwohnerparken. Dessen ungeachtet, wird bei den Gesprächen mit möglichen Betreibern auch diese Fragestellung betrachtet.

- 8. Können auf der inneren Grünfläche später auch Kinder aus der Umgebung spielen und wäre ein Urban Gardening auf den neuen Hausdächern denkbar?**  
Der innere Grünbereich wird während der hellen Tageszeit für die Öffentlichkeit begehbar sein. Der Wunsch an einem solchen Projekt wird an den Investor weitergegeben.
- 9. Was ist mit den Bäumen, die an der östlichen Grundstücksgrenze stehen?**  
Alle Bäume, die nicht direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen, sind von den Fällungen nicht betroffen. Das sind auch mehrere Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze.
- 10. Wer ist für die Straßenreinigung auf der neuen Erschließungsstraße zuständig?**  
In verkehrsberuhigten Bereichen sind die Anwohner für die Straßenreinigung zuständig.
- 11. Wo sollen die zukünftigen Nutzer des hohen Bürogebäudes im Norden parken?**  
Die dort erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter dem nördlichen Bereich nachzuweisen.
- 12. Was soll im Bestandsgebäude passieren?**  
Der zentrale Baukörper wird saniert und voraussichtlich einer Wohnnutzung zugeführt.
- 13. Kann die zukünftige Eigentümer-Gemeinschaft die verbleibenden Bäume auch abholzen?**  
Nein, weil die Bäume im Bebauungsplan verbindlich als zu erhalten festgesetzt sind.
- 14. Soll das Büro-Gebäude im Norden ein Acht- oder ein Neun-Geschosser werden?**  
Das Gebäude muss eine Mindesthöhe von 17 Metern aufweisen, darf 5 bis maximal 8 Vollgeschosse plus ein Technik-Geschoss aufweisen.
- 15. Warum ist zur Gliesmaroder Straße 30 ein Grünstreifen im Nutzungsbeispiel?**  
Der Grünstreifen wird dort seitens des Investors angelegt. Sollte der Nachbar Gliesmaroder Straße 30 seine Grundstückszufahrt verlegen wollen, kann er sie entsprechend des Bebauungsplans auch an der neuen Erschließungsstraße bauen.
- 16. Wann wird gebaut?**  
Der Beginn des Hochbaus ist im ersten Halbjahr 2016 vorgesehen, einzelne Häuser haben eine Bauzeit von ca. 1 ½ Jahren. Insgesamt wird die Baumaßnahme in 4 bis 5 Jahren abgeschlossen sein.
- 17. Bleibt die Bestandmauer an der Gliesmaroder Straße stehen?**  
Weitestgehend wird die Mauer erhalten, allerdings wird sie in Teilbereichen bis auf Sockelhöhe zurückgebaut und mit einem Zaun ergänzt.
- 18. Gibt es eine Dreifachverglasung?**  
Die energetischen und schalltechnischen Anforderungen ergeben sich aus den dafür anzuwendenden Regelwerken. Der Einsatz weiter gehender Standards liegt in der freien Entscheidung des Investors und der zukünftigen Eigentümer.



- 19. Die Fassaden sollen alle weiß sein. Kann nicht der schöne Bestandsklinker in den Fassaden der Neubebauung auftauchen?**  
Bis zu 25 % der Neufassaden können in Klinker oder anderen Materialien ausgeführt werden. Die Sockel, die sich durch die aufsteigenden Tiefgaragen ergeben, dürfen nur in Ziegelmaterialeen ausgeführt werden.
- 20. Sind die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten oder können diese später noch zusätzlich erhoben werden?**  
Die erstmalige Herstellung der Straßenflächen liegt in der Kostenpflicht des Investors. Danach erfolgt die kostenfreie Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die Stadt. Bei später irgendwann erforderlichen Ausbesserungen oder Erneuerungen werden dann auch die Anwohner selbst nach den Bestimmungen des KAG kostenpflichtig beteiligt.
- 21. Was ist denn eigentlich alles Teil der Fassaden? Auch die Fensterflächen?**  
Alle Teile der Fassade, und damit auch die Fensterflächen selbst gehören dazu. Bezüglich einer harmonischen Gestaltung und eine hohe Qualität der Architektur wird auf den beratenden Einfluss des Gestaltungsbeirates vertraut.
- 22. Werden helle Putzflächen nicht zu schnell dreckig?**  
Die Festlegung, dass die Fassaden in Weiß gehalten werden sollen, hat sich in einem langen Abwägungsprozess ergeben, der auch den Aspekt der möglichen Verschmutzung betrachtet hat. Präferiert wurde aber ein möglichst helles Gesamterscheinungsbild.
- 23. Werden bestimmte Energieformen vorgeschrieben?**  
Eine Vorfestlegung auf einen Energieträger ist rechtlich nicht möglich. Da eine Fernwärmeleitung am Grundstück vorbeiführt und diese Energieform nach EnEF als guter Wärmeträger gilt, wird voraussichtlich ein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.
- 24. Wer sitzt im Gestaltungbeirat?**  
Neben dem Stadtbaurat Herrn Leuer, dem Referatsleiter Stadtbildpflege Herrn Hornung und dem Fachbereichsleiter Stadtplanung und Umweltschutz Herrn Warnecke sind die Architektin Frau Kellner (Kellner Schleich Wunderling Architekten), der Architekt Herr Thamm (Architekturbüro Thamm) und als Vorsitzende Frau Prof. Dr. Carlow (TU Braunschweig, Architekt MAA Founding Partner) Mitglieder des Gestaltungsbeirates.
- 25. Was ist mit Kinderspielplätzen?**  
Kleinkinderspielflächen werden direkt im Gebiet auf der inneren Grünfläche entstehen. Kinder- und Jugendspielflächen sind mit dem Ruhebedürfnis der Neubebauung nicht in Einklang zu bringen. Daher ist eine finanzielle Beteiligung an städtischen Spielplatz-Maßnahmen vertraglich festgelegt worden.
- 26. Ist die Anlage barrierefrei geplant?**  
Die gesamte Anlage wird barrierefrei sein.
- 27. Wie sicher ist die Anzahl der Wohneinheiten?**  
Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht fixiert und kann sich im Laufe der weiteren Planung noch geringfügig ändern.
- 28. Was ist mit einer Querungshilfe an der Gliesmaroder Straße?**  
Auch wenn eine solche Hilfe durchaus sinnvoll wäre, fehlt für eine Querungshilfe in der Gliesmaroder Straße der Platz.

- 29. Wie werden die Preise der Wohnungen in etwa sein?**  
Genaue Angaben zur Preisgestaltung wären deutlich verfrüht und unseriös. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
- 30. Welche Klientel soll mit dem Projekt angesprochen werden?**  
Es soll ein Mix aus Eigentum und Mietobjekten entstehen. Eine Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird voraussichtlich angeboten werden.
- 31. Wer muss für den Unterhalt der öffentlich nutzbaren Grünfläche aufkommen? Und wie können nächtliche Ruhestörungen vermieden werden?**  
Die Unterhaltung der inneren Grünfläche liegt in der Last der neuen Eigentümergemeinschaft. Nachts ist ein Verschließen der Anlage mit der Stadt einvernehmlich möglich, um solche Ruhestörungen zu verhindern.
- 32. Wie viele Miet- und wie viele Eigentumswohnungen sollen entstehen?**  
Zurzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen in zweien der Stadthäuser vermietet werden sollen. Ebenso werden die Wohnungen über dem Einzelhandel voraussichtlich zur Miete angeboten. Alle weiteren Wohnungen werden wahrscheinlich zum Verkauf angeboten.
- 33. An wen kann man sich bei Interesse wenden?**  
Ansprechpartner für Interessenten ist das Haus der Immobilien der Volksbank BraWo am Bohlweg 8.
- 34. Gibt es einen Verteilschlüssel bezüglich unterschiedlicher Wohnformen?**  
Einen Verteilschlüssel hierzu gibt es nicht.

Die Veranstaltung abschließend informiert Herr Mollerus über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan bis zur Rechtskraft. Die Veranstaltung endet gegen 19:30 Uhr.

gez. Beckmann

Betreff:

**Zuweisung von Flüchtlingen in Braunschweig 2016**

Organisationseinheit:

Dezernat V  
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

27.11.2015

| Beratungsfolge   | Sitzungstermin | Status |
|--|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 113 Hondelage (Anhörung)                    | 07.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)                   | 07.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Timmerlah-Geitelde-Stiddien (Anhörung)  | 08.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 223 Broitzem (Anhörung)                     | 08.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)        | 08.12.2015     | Ö      |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)                                | 09.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)         | 09.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)                    | 09.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)      | 10.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)          | 10.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Veltenhof-Rühme (Anhörung)              | 10.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (Anhörung)      | 10.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)                    | 10.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (Anhörung)           | 14.12.2015     | Ö      |
| Ausschuss für Integrationsfragen (Vorberatung)                             | 14.12.2015     | Ö      |
| Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)                        | 14.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)                   | 15.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung) | 15.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 332 Schunteraue (Anhörung)                  | 15.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)       | 16.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Stöckheim-Leiferde (Anhörung)           | 17.12.2015     | Ö      |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 224 Rüningen (Anhörung)                     | 17.12.2015     | Ö      |
| Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)                                | 18.12.2015     | Ö      |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung)   | 21.12.2015     | N      |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)                                  | 21.12.2015     | Ö      |

**Beschluss:**

A. Als Standorte für die Herrichtung von kommunalen Aufnahmeeinrichtungen (KAE's) sind zunächst 2 Sporthallen (Naumburgstraße mit rund 200 Plätzen und Sporthalle Watenbüttel mit rund 130 Plätzen) vorgesehen. Sofern diese Plätze nicht ausreichend sein sollten, wird als dritte Halle die Sporthalle in der Moselstraße mit rund 65 Plätzen genutzt. Sollte die Bereitstellung anderer Immobilien möglich sein (z.B. Kreiswehrrersatzamt) sind diese den Sporthallen vorzuziehen. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Vorkehrungen zu

treffen und Aufträge zu erteilen, um diese Hallen als städt. Erstaufnahmeeinrichtungen zur vorübergehenden Unterkunft für Flüchtlinge zu betreiben, bis die längerfristigen großen Wohneinheiten errichtet worden sind. Eine abschließende Entscheidung über die Nutzung von evtl. Drittimmobilen wird getroffen, sobald die Anzahl der aufzunehmenden Flüchtlinge bekannt ist bzw. es weitergehende Informationen zu den Immobilien gibt.

Der Einrichtung von kommunalen Erstaufnahmeeinrichtungen wird so wie dargestellt, zugestimmt.

B. Dem dezentralen Standortkonzept wird zugestimmt. Es gibt unter Beachtung verschiedener Aspekte, beispielsweise der Sozialverträglichkeit, der verkehrlichen Erschließung und vorhandenen sozialen Infrastruktur sowie des Bauplanungsrechtes und eventuell entgegenstehender Planungsziele insgesamt 16 Standorte verteilt über das ganze Stadtgebiet (mit Ausnahme der Stadtteile Kralenriede, Weststadt und westliches Ringgebiet). Dort sollen Unterkünfte für jeweils ca. 100 Flüchtlinge pro Standort (Mit Ausnahme ehemaliges Kreiswehrrersatzamt mit ca. 500) entstehen.

C. Die erforderlichen finanziellen und stellenplanmäßigen Ressourcen werden in den Haushalt und den Stellenplan 2016 eingearbeitet bzw. im Rahmen einer über- bzw. außerplanmäßigen Bewilligung bis zum Inkrafttreten des Haushaltes 2016 bereitgestellt.

Die Stellenbesetzungen für diesen Aufgabenbereich erfolgen erforderlichenfalls im Vorgriff auf den Stellenplan 2016. Die konkrete Darstellung der erforderlichen Stellen erfolgt in einer gesonderten Vorlage.

#### **Sachverhalt:**

Es ist davon auszugehen, dass auch die Stadt Braunschweig ab Februar 2016 Flüchtlinge aufnehmen müssen. Bei einer Zuweisung durch das Land ist die Stadt zur Unterbringung verpflichtet.

In einem 1. Schritt muss jetzt die Unterbringung in ihren unterschiedlichen Phasen geplant bzw. gestartet werden. Hierzu wurde ein Konzept erarbeitet.

Parallel dazu wird an einem Integrationskonzept gearbeitet, das zur nächsten Ratssitzung vorgelegt wird.

#### **Ausgangslage:**

Mit Schreiben des Nds. Städtetages 62/2015 wurde die Stadt Braunschweig erstmalig darüber informiert, dass auch Braunschweig zukünftig nicht mehr von der Aufnahme von Flüchtlingen befreit sein soll. Es ist damit zu rechnen, dass für das nächste Jahr ab Februar Flüchtlinge zugewiesen werden.

Die genaue Zahl der in Braunschweig aufzunehmenden Flüchtlinge wird voraussichtlich im Dezember 2015 mitgeteilt.

Aufgrund dessen müssen unverzüglich alle Vorbereitungen getroffen werden, um auch in Braunschweig letztendlich dauerhaft Flüchtlinge unterbringen zu können.

### **1. Unterbringung**

Die Unterbringung wird in 3 aufeinanderfolgenden Phasen geplant, die bei Besonderheiten (z. B. physische oder psychische Beeinträchtigungen der Flüchtlinge) auch durchbrochen werden können.

**Phase 1:****Erstaufnahme durch die Stadt in großen Unterkünften (wenige Tage bis mehrere Wochen/Monate)**

Aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen ist damit zu rechnen, dass mit relativ kurzer Vorlaufzeit Flüchtlinge in Braunschweig zugewiesen werden. Die Anzahl variiert stark. Die Flüchtlinge werden von der jeweiligen LAB dem jeweiligen Aufnahmeort zugewiesen. Vorab werden die Kommunen kurzfristig in Kenntnis gesetzt.

Da in Braunschweig Wohnraum knapp ist und reguläre große Wohneinheiten noch nicht vorhanden sind, müssen die Flüchtlinge zunächst in einer städt. Erstaufnahmeeinrichtung untergebracht und versorgt werden. Nach derzeitiger Planung kommen dafür nur Sporthallen in Frage. Die Sporthallen sollen nicht mit einer öffentlichen Schule verbunden sein, sondern möglichst freistehend sein.

Es sollen zunächst die Halle Naumburgstraße, danach die Halle in Watenbüttel und erst anschließend die Halle Moselstraße belegt werden, sofern keine andere Einrichtung bis dahin bereitgestellt werden kann.

Alle Hallen müssen her- und eingerichtet werden. Es müssen ggf. ausreichende Sanitärcontainer beschafft und Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Sporthallen werden nahezu durchgehend am Vormittag bis zum frühen Nachmittag schulisch genutzt. Neben der regelmäßigen schulischen Belegung durch bestimmte Schulen werden die Sporthallen Watenbüttel und Moselstraße zurzeit auch noch als Ersatz für die durch einen Brand zerstörte Sporthalle Lehdorf bzw. für die aufgrund von Sanierungsnotwendigkeiten gesperrte Sporthalle der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule belegt. Angesichts der stadtweit angespannten Sporthallensituation wird es kaum möglich sein, Alternativen zu finden, so dass die betroffenen Schulen ihren Sportunterricht anders organisieren müssen.

Neben der verwaltungsmäßigen Aufnahme (einschl. Leistungsgewährung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz) und ggf. Antragstellung beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) müssen die Flüchtlinge gepflegt und ggf. medizinisch und sozialpädagogisch betreut werden. Außerdem ist ein 24-Stunden-Sicherheitsdienst zu beauftragen.

Träger

Zusätzlich wird geprüft, ob z. B. der Betrieb der städt. Erstaufnahmeeinrichtung von einem Träger (z. B. Wohlfahrtsverband) übernommen werden kann.

**Phase 2:****Befristete Aufnahme in größeren Wohneinheiten bis zur Entscheidung über den Asylantrag (mehrere Monate bis dauerhaft)**

Die Flüchtlinge sollten so kurz wie möglich in einer städt. Erstaufnahmeeinrichtung in einer Sporthalle oder einem anderen Gebäude untergebracht sein, da eine Integration wesentlich optimaler in einer größeren Wohneinheit mit der Möglichkeit einer selbständigen Lebensweise mit eigener finanzieller Absicherung (wenn auch zunächst durch Transferleistungen) verlaufen kann. Eine ausreichende Zahl von Wohnungen im Stadtgebiet steht für die Flüchtlinge nicht zur Verfügung, da Wohnraum in Braunschweig knapp ist.

Deshalb wurde ein Konzept entwickelt für den Bau von größeren dezentralen Wohneinheiten im Stadtgebiet. Diese werden sukzessive errichtet. Sobald diese Wohneinheiten fertig sind, sollen die Flüchtlinge dort einziehen.



Dies ist auch deshalb notwendig, damit nachfolgende Flüchtlinge Platz in der städt. Erstaufnahmeeinrichtung finden.

### Kriterien für die Standortsuche

Für die Standortsuche wurden die im Folgenden dargestellten Kriterien entwickelt:

- Dezentrale Verteilung in der Stadt Braunschweig
- Ca. 100 Personen pro Standort mit Ausnahme ehem. Kreiswehrrersatzamt mit ca. 500 Personen
- Keine peripheren Lagen ohne Infrastruktur
- Standorte möglichst integriert oder direkt am Siedlungsrand
- Flächen möglichst im Eigentum der Stadt oder im öffentlichen Eigentum
- Ortsteile mit jetzt schon hoher Integrationsleistung (Kralenriede, Weststadt und westliches Ringgebiet) möglichst nicht zusätzlich belasten

Diesen Kriterien folgend wurden 36 Standorte in der Stadt näher untersucht. Es wurden jeweils die Lage, die entgegenstehenden Planungsziele, die Sozialverträglichkeit, die Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen, die Nahversorgung, die verkehrliche Erschließung (IV und ÖV), die schulische Versorgung, die technische Erschließung (insbes. Strom, Wasser und Abwasser), die eigentumsrechtliche Situation und das Planungsrecht von den jeweils zuständigen Fachdienststellen untersucht und bewertet. 16 Standorte konnten anhand der genannten Kriterien identifiziert werden.

Folgende Standortvorschläge werden unterbreitet (sh. auch anl. Plan, Anlage 1):

|                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Bienrode, Im großen Moore       | Gartenstadt, Elzweg                  |
| Gliesmarode, Hungerkamp         | Hondelage, Ackerweg                  |
| Lamme, Bruchstiege              | Melverode, Glogaustraße              |
| Ölper, Biberweg                 | Öst. Ring, ehem. Kreiswehrrersatzamt |
| Rautheim, Braunschweiger Straße | Rühme, Flachsrottenweg               |
| Rüningen, Unterstraße           | Siegfriedviertel, Beethovenstraße    |
| Stöckheim, Mascheroder Weg      | TU, Mendelssohnstraße                |
| Volkmarode, Ziegelwiese-Ost     | Watenbüttel, Celler Heerstraße       |

### Bauliches Konzept

Es sollen möglichst zweigeschossige Unterkünfte in Systembauweise, z. B. nach dem sog. „Bremer Modell“ erstellt werden.

Um Ausschreibung, Baugenehmigungsverfahren und Bau der Unterkünfte zu beschleunigen, sollen wenige Standardmodule definiert werden. Nachnutzungsmöglichkeiten sollen eingeplant werden. Die Bebauung wird sukzessive in den nächsten Jahren erfolgen.

Als angemessene Wohnfläche wurden aufgrund der Erfahrungen anderer Städte und Empfehlungen anderer Planungen 15 m<sup>2</sup> pro Person für alles (Bruttogeschossfläche, BGF) angesetzt.

### Ausweitung der Standortsuche

Da auch in den nächsten Jahren von weiteren Zuweisungen von Flüchtlingen auszugehen ist, werden in den Stadtteilen, die von ihrer Größe und Infrastrukturausstattung in der Lage sind, Flüchtlinge aufzunehmen, weitere Standorte gesucht, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden.

**Phase 3:****Integration in den regulären Wohnungsmarkt (bei positivem Bescheid über den Asylantrag herrscht dauerhafte Freizügigkeit)**

Eine dezentrale Unterbringung im regulären Wohnungsmarkt in der Stadt ist aufgrund der positiveren Aussichten auf eine Integration der Flüchtlinge so bald wie möglich in Angriff zu nehmen. Die Flüchtlinge sollen möglichst spätestens nach der Anerkennung als Asylberechtigte reguläre Wohnungen anmieten können und aus der großen Wohneinheit ausziehen, so dass dort wieder Platz für Flüchtlinge aus der städt. Erstaufnahmeeinrichtung frei wird.

Bisher wurden dem Fachbereich Soziales und Gesundheit rd. 60 Wohnungen für Flüchtlinge gemeldet. Diese Zahl reicht erkennbar nicht aus. Zusätzlich zu der hier vorgeschlagenen Realisierung von Neubauten ist ein öff. Aufruf, weitere Wohnungen anzubieten, durchzuführen.

Insgesamt muss darauf geachtet werden, dass sich kein Ungleichgewicht zu den bereits Wohnungssuchenden in Braunschweig ergibt und keine „Ghettos“ entstehen. Eine sensible und intensive Steuerung muss angestrebt werden.

Ggf. müssen Flüchtlinge aber auch dauerhaft in den Wohneinheiten des Standortkonzeptes wohnen bleiben.

**2. Infrastruktur**

Erst nach Zuweisung und Unterbringung der Flüchtlinge kann geprüft werden, ob die vorhandenen Kapazitäten für die Kinderbetreuung und erforderlichen Schulplätze ausreichend sind. Werden stadtweite und/oder standortbezogene Versorgungsdefizite festgestellt, müssen Lösungsmöglichkeiten (ggf. räumliche Erweiterungen) entwickelt werden. Sobald erste stadtweite Erfahrungswerte hinsichtlich der Anzahl hier bleibender Flüchtlinge vorliegen, sind diese in den jeweiligen Fachplanungen bzw. deren Fortschreibungen zu berücksichtigen.

**3. Integration**

Ein Konzept zur Förderung der Integration der Asylsuchenden wird unabhängig von der Unterbringungsform entwickelt, um die Integration insgesamt zu erleichtern und zu fördern, damit die Menschen so schnell wie möglich ein selbst bestimmtes Leben außerhalb von Einrichtungen und möglichst frei von Sozialleistungen führen können. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt in einer gesonderten Vorlage vorgelegt.

**4. Leistungen**Ansprüche nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Solange noch nicht über den Asylantrag durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) entschieden wurde, haben Asylbewerber einen Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Diese Leistungen beinhalten neben der Grundversorgung (Nahrung, Unterkunft etc.) als Sachleistung in der Unterkunft auch ein Taschengeld sowie Leistungen bei Krankheit, Schwangerschaft und Geburt. Sobald eine eigene Wohnung bezogen werden kann, werden die Leistungen als reine Geldleistung gewährt.

Ansprüche nach dem SGB II

Sobald der Asylantrag positiv beschieden wurde, findet ein Wechsel in das SGB II statt. Damit ist das Jobcenter für die anerkannten Flüchtlinge zuständig.

## 5. Ressourcen

Da die genaue Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge noch nicht feststeht, sind genaue Angaben zum Finanz- und Personalbedarf noch nicht möglich. Sobald die endgültige Zahl vom Land mitgeteilt wurde, können genaue Planungen zum Gesamtbedarf erfolgen und die voraussichtlichen Kosten genauer eingeschätzt werden.

Die städt. Verwaltung benötigt zusätzliches Personal und Räume für die Umsetzung des Unterbringungs- und Integrationskonzeptes, die Bearbeitung der Leistungsansprüche nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und die ausländerbehördliche Bearbeitung.

Nach derzeitigem Stand ist für die genannten Aufgaben von rd. 70 erforderlichen Vollzeitstellen auszugehen. Die Stellen werden in den Stellenplanentwurf 2016 eingearbeitet und die zusätzlichen Personalkosten in den Haushalt aufgenommen. Diese Anzahl kann sich bis zur Beschlussfassung über den Haushalt 2016/Stellenplan 2016 aufgrund aktueller Erkenntnisse und Notwendigkeiten noch verändern. Die Beschlussfassung unter Nr. C ist erforderlich, um die Verwaltung zu ermächtigen, vor Inkrafttreten des Stellenplans 2016 das notwendige Personal im Zusammenhang mit der Zuweisung von Flüchtlingen einstellen zu können.

Nach einer ersten groben Schätzung, die eine jährliche Aufnahme in städtischer Zuständigkeit von 1000 Flüchtlingen unterstellt, wären von der Stadt rund 80 Millionen Euro in ihrer Haushaltsplanung bis 2019 für die Unterbringung der Flüchtlinge zu berücksichtigen. Dieser Betrag beinhaltet Investitionskosten von geschätzt 25 Millionen Euro für die Erstellung von Unterkünften für 1000 Personen. Die näheren Einzelheiten zu dieser überschlägigen Prognose, insbesondere auch zu den dabei getroffenen Annahmen, sind in Anlage 2 dargestellt.

Hierbei ist berücksichtigt, dass die staatliche Erstattung der entstehenden Kosten die tatsächlich in Braunschweig zu erwartenden Kosten nach derzeitigem Stand bei weitem nicht decken wird. Hinzu kommt noch, dass die Stadt nach jetziger Regelung Erstattungsleistungen immer erst mit Verzug erhält. Dementsprechend wäre mit einer ersten Erstattungsrate erst im Jahr 2017 zu rechnen.

Mit der endgültigen Erstattung des Landes für die 2016 aufzunehmenden Flüchtlinge ist erst im Jahr 2018 zu rechnen, da als Basiszahl für die Erstattung die Zahl der aufgenommenen Flüchtlinge des Vorjahres gilt. Dies sind im Moment rd. 50 Flüchtlinge.

Bis zum voraussichtlichen Inkrafttreten des Haushaltes im Juni 2016 sollen die erforderlichen Mittel für die bis dahin entstehenden Aufwendungen und zu leistenden Auszahlungen im Rahmen einer außerplanmäßigen Bewilligung in einer gesonderten Vorlage beschlossen werden.

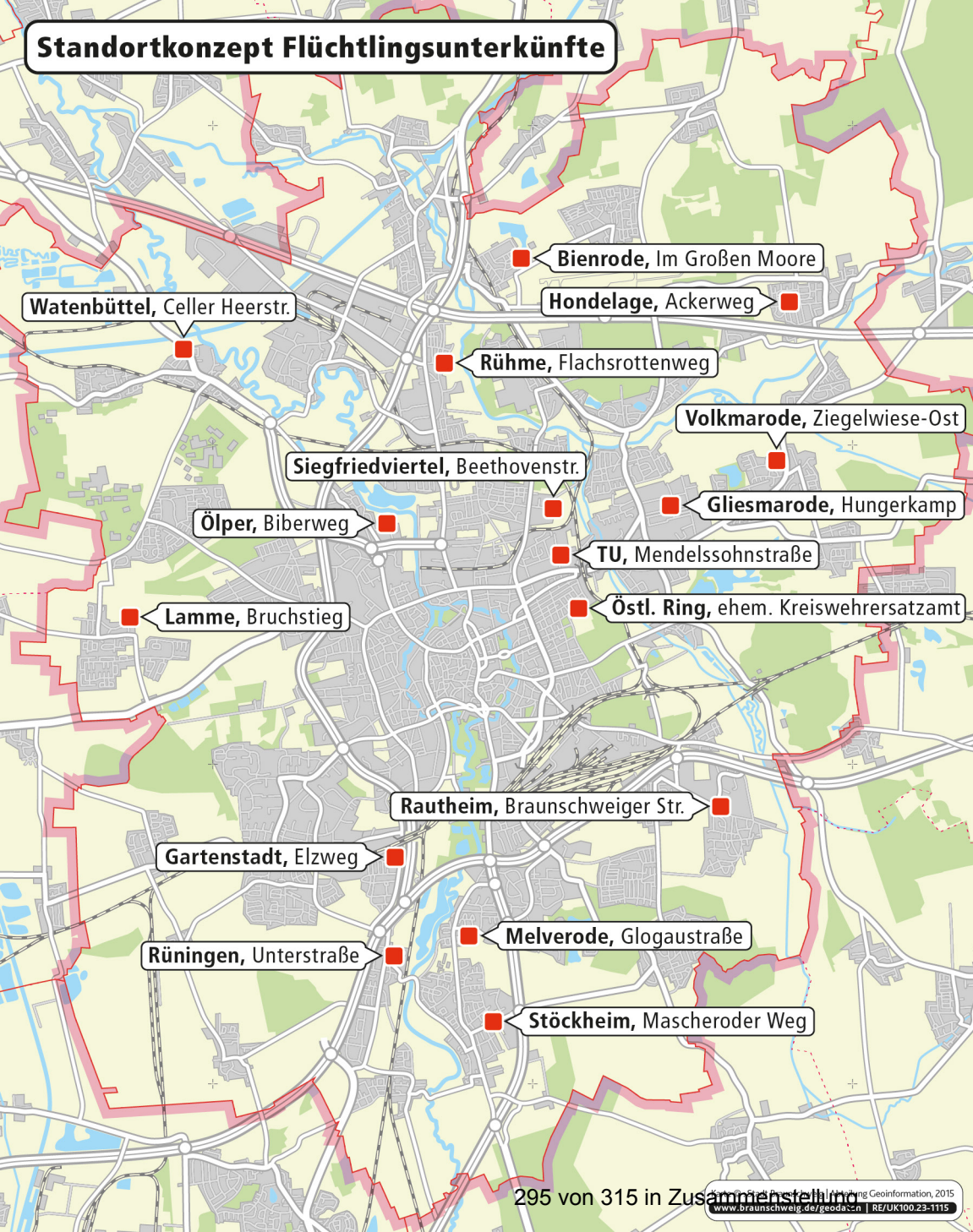
Dr. Hanke

### **Anlage/n:**

Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung

Kosten der Flüchtlingsunterbringung in der Haushaltsplanung 2016

# Standortkonzept Flüchtlingsunterkünfte



## **Kosten der Flüchtlingsunterbringung in der Haushaltsplanung 2016**

Genereller Hinweis: Es handelt sich um grobe Schätzungen.

### Fachliche Annahmen (Sozialdezernat):

Es sind jährlich 1.000 Asylsuchende aufzunehmen.

Die Asylsuchenden treffen kontinuierlich über das Jahr verteilt in Braunschweig ein, d. h. in 2016 handelt es sich um durchschnittlich 500 Personen.

Das Asylantragsverfahren dauert durchschnittlich 1 Jahr.

Die laufenden Kosten betragen rd. 15.000 € pro Jahr und Flüchtling für alle anfallenden Personal- und Sachkosten (Schätzung auf Basis anderer Kommunen).

Während des Asylantragsverfahrens wohnen die Antragsteller grundsätzlich in den zu errichtenden Unterkünften.

Ergänzend gibt es rund 400 Plätze in kommunalen Erstaufnahmestellen bis zur Fertigstellung der Unterkünfte und als allgemeinen Puffer.

Nach Abschluss des Asylantragsverfahrens fallen 70 % der Personen in den SGB II-Bezug.

Dabei erhöht sich die Personenzahl wegen Familiennachzugs um den Faktor 3 (2 weitere Personen).

Die Personen wohnen dann nach Möglichkeit in anderen Wohnungen in der Stadt.

Ab 2018 gelingt es bei 10 % der Personen, den SGB II-Bezug zu beenden, insb. durch Vermittlung in Arbeit.

Ein Zuzug von Personen mit abgeschlossenem Asylantragsverfahren aus anderen Kommunen mit Anspruch auf SGB II-Leistungen wird nicht berücksichtigt.

Die jährlichen Durchschnittskosten pro Person im SGB II-Bezug betragen ca. 4.251 €.

### Annahmen zu den Investitionen (Baudezernat):

Die Investitionssumme je Flüchtling beträgt 25.000 €. Die Unterkünfte haben eine Nutzungsdauer von 20 Jahren.



**Ergebnishaushalt**

|  | Pro Person            | jährlich            | 2016               | 2017               | 2018                | 2019                | Mittelfr. Pl.-zeitr. |
|--|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b><u>Asylbewerberleistungsgesetz/Aufnahmengesetz</u></b>  |                       |                     |                    |                    |                     |                     |                      |
| Zugangszahlen im Jahresdurchschnitt  |                       |                     | 500                | 1.000              | 1.000               | 1.000               |                      |
| Lfd. Aufwendungen  | 15.000 €              |                     | 7.500.000 €        | 15.000.000 €       | 15.000.000 €        | 15.000.000 €        | 52.500.000 €         |
| Lfd. Erstatt. vom Land (Aufnahmepauschale)<br>(Gem. Landesvorgabe Planung in 2016 bzw. 2017,<br>Zahlungseingang in 2018 bzw. 2019) | 2016<br>9.500 €       | Ab 2017<br>10.000 € | 4.750.000 €        | 10.000.000 €       | - €                 | - €                 | 14.750.000 €         |
| Wirkung auf den Ergebnishaushalt (Belastung)   |                       |                     | 2.750.000 €        | 5.000.000 €        | 15.000.000 €        | 15.000.000 €        | 37.750.000 €         |
| <b><u>SGB II</u></b>   |                       |                     |                    |                    |                     |                     |                      |
| Personenzahl (70% der Antragsteller + 2 Personen Nachzug)<br>(Jahrsdurchschnitt)   |                       |                     |                    | 1.050              | 3.150               | 4.940               |                      |
| Vermittlungserfolg   |                       |                     |                    |                    | 10%                 | 10%                 |                      |
| Personenzahl nach Vermittlungserfolg   |                       |                     |                    | 1.050              | 2.840               | 4.450               |                      |
|  | Pro Person<br>/ Quote | jährlich            |                    |                    |                     |                     |                      |
| Bruttobelastung für Kosten der Unterkunft  | 354,23 €              | 4.251 €             | - €                | 4.464.000 €        | 12.073.000 €        | 18.917.000 €        | 35.454.000 €         |
| Lfd. Erstattungen (Bundesbeteiligung)  | 30,1%                 | 1.280 €             | - €                | 1.344.000 €        | 3.634.000 €         | 5.694.000 €         | 10.672.000 €         |
| Nettobelastung für Kosten der Unterkunft   |                       |                     | - €                | 3.120.000 €        | 8.439.000 €         | 13.223.000 €        | 24.782.000 €         |
| Erhöhter kommunaler Finanzierungsanteil für das Job-Center   |                       |                     | 200.000 €          | 300.000 €          | 800.000 €           | 1.200.000 €         | 2.500.000 €          |
| Wirkung auf den Ergebnishaushalt (Nettobelastung SGB II)   |                       |                     | 200.000 €          | 3.420.000 €        | 9.239.000 €         | 14.423.000 €        | 27.282.000 €         |
| <b><u>Zusammen</u></b>   |                       |                     |                    |                    |                     |                     |                      |
| Wirkung auf den Ergebnishaushalt (Asylbewerberleistungsgesetz und SGB II)  |                       |                     | <b>2.950.000 €</b> | <b>8.420.000 €</b> | <b>24.239.000 €</b> | <b>29.423.000 €</b> | <b>65.032.000 €</b>  |

**Finanzhaushalt**

|   | Pro Person | jährlich | 2016                | 2017                | 2018                | 2019                | Mittelfr. Pl.-zeitr. |
|---|------------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b><u>Asylbewerberleistungsgesetz/Aufnahmegesetz</u></b>        |            |          |                     |                     |                     |                     |                      |
| Lfd. Auszahlungen   |            |          | 7.500.000 €         | 15.000.000 €        | 15.000.000 €        | 15.000.000 €        | 52.500.000 €         |
| Lfd. Einzahlungen (Aufnahmepauschale; z. T. Abschlagszahlungen) |            |          | - €                 | 4.750.000 €         | 10.000.000 €        | 10.000.000 €        | 24.750.000 €         |
| <b><u>SGB II</u></b>  |            |          |                     |                     |                     |                     |                      |
| Lfd. Auszahlungen   |            |          | 200.000 €           | 4.764.000 €         | 12.873.000 €        | 20.117.000 €        | 37.954.000 €         |
| Lfd. Einzahlungen   |            |          | - €                 | 1.344.000 €         | 3.634.000 €         | 5.694.000 €         | 10.672.000 €         |
| <b><u>Investitionen</u></b>                                     |            |          |                     |                     |                     |                     |                      |
| Flüchtlingsunterkünfte an 16 Standorten                         |            |          | 25.000.000 €        |                     |                     |                     | 25.000.000 €         |
| Wirkung auf den Finanzhaushalt (Belastung)                      |            |          | <b>32.700.000 €</b> | <b>13.670.000 €</b> | <b>14.239.000 €</b> | <b>19.423.000 €</b> | <b>80.032.000 €</b>  |

Betreff:

**Stadtumbau West "Nördliche Weststadt – Teilbereich Ilmweg",  
Zuschuss zum Neubau des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel /  
Haus der Talente**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

27.11.2015

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Vorberatung)

Sitzungstermin

02.12.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

09.12.2015

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

15.12.2015

N

**Beschluss:**

„Dem Antrag auf Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Mitfinanzierung eines Nachbarschaftszentrums Elbeviertel/ Haus der Talente von max. 148.000 € als Zuschuss an die Eigentümerin wird zugestimmt. Die Haushaltsmittel werden aus dem Projekt 4S.610020 Sanierungsprojekt Stadtumbau Weststadt zur Verfügung gestellt.“

**Sachverhalt:**

Beschlusskompetenz

Die formelle Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs.2 NKomVG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung und Buchstabe a der Richtlinie des Rates gem § 58 Abs. 1 NKomVG zur Auslegung des Begriffs „Geschäfte der laufenden Verwaltung“.

Maßnahmenbeschreibung

Am 22. September 2009 wurde vom Rat beschlossen, das Quartier um den Ilmweg als Förderschwerpunkt Nördliche Weststadt, Teilbereich I – Ilmweg als Stadtumbaugebiet, gemäß § 171 b Baugesetzbuch festzulegen (Vorlage 12712/09).

Anlass und Sanierungsziel

Das Quartier ist von einer hohen Wohnungsdichte geprägt und das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Lebensstile, Kulturkreise und Generationen erfordert die Stabilisierung von Nachbarschaften. Die Schaffung von zentralen Angeboten für Bewohnerinnen und Bewohner als Anlaufstation, Beratungs- und Bildungseinrichtung bzw. Treffpunkt als Nachbarschaftszentrum ist ein wesentliches Sanierungsziel im Stadtumbauprozess. Damit soll die soziale Infrastruktur verbessert werden. Ferner werden Perspektiven für bessere gesellschaftliche und berufliche Integration aufgezeigt und Wege zur Selbst- und gegenseitiger Hilfe geschaffen.

Der Neubau des „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel/Haus der Talente“ soll dazu beitragen, das Quartier „Ilmweg“ zu vitalisieren und die Identifikation mit dem Quartier zu verbessern, um die Wohnfunktion zu stärken.

### Planung und Beteiligung

In den vergangenen Jahren fanden zahlreiche Bewohnerbeteiligungen statt. Mit Unterstützung der Vertreter der Wohnungsunternehmen, des Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., dem Bürgerverein Weststadt, der Stadt Braunschweig, der Agentur für Arbeit, dem Jobcenter Braunschweig und der Volkshochschule Braunschweig wurde das Konzept für das „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel/Haus der Talente“ entwickelt.

Neben den „Offene-Tür-Angeboten“ eines Nachbarschaftszentrums soll hier auch Raum sein, um das handwerkliche und kulturelle Wissen der vielen kreativen Gruppen weiter zu geben. Tanzgruppe Rhythmus, Figurentheater Zimperlicht, Töpfergruppe St. Cyriakus, Sambagruppe Samba Leão, Cuisine Internationale, Handarbeitsgruppen und viele mehr bieten hier einen Beitrag zum „Nachbarschaftszentrum/Haus der Talente“ an. Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. wird Träger des neuen Zentrums.

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist Eigentümerin des Eckgrundstücks Saalestraße/ Ecke Elbestraße (Gemarkung Wilhelmitor, Flur 11, Flurstück 114/18, Grundstücksgröße 1804 m²). Nach dem Rückbau der vorhandenen Garagenanlage (Fördermaßnahme) plant die Grundstückseigentümerin den Neubau des Nachbarschaftszentrums mit ca. 240 m². Ein zentrales Foyer (inkl. Nebenräume ca. 60 m²) wird als Treffpunkt mit kleiner Caféküche gestaltet; weitere zwei Gruppenräume (ca. 60 m²) stehen für Bildungs-, Freizeit- und Kulturveranstaltungen, eine Werkstatt (ca. 25 m²) und Räume für Technik, WC u. a. (ca. 55 m) zur Verfügung. Der bisherige Nachbarschaftstreffpunkt in einer ehemaligen Wohnung (Saalestr. 16) wird in das neue Nachbarschaftszentrum verlegt (drei Büroräume ca. 40 m²). Kooperationen mit Bildungseinrichtungen sind vorgesehen. Die nahe gelegene Kindertagesstätte des Familienzentrums des Deutschen Roten Kreuzes und das Mehrgenerationenhaus ergänzen das Projekt und bieten sich für Synergien an. Das Nachbarschaftszentrum soll als Treffpunkt dienen und ein offener Ort der Begegnung sein.

### Finanzierung und Realisierung

Die Kosten für den Neubau des „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel/Haus der Talente“ (Projekt 3.12) werden auf 548.960 € geschätzt. Neben den Investitionen der Grundstückseigentümerin Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Mitfinanzierung von unrentierlichen Kosten mit max. 148.000 € als Zuschuss an die Eigentümerin (inkl. städtischem Eigenanteil) im Jahr 2016 vorgesehen.

Entsprechende Finanzmittel sind im Projekt „FB 61: Stadtumbau West (4S610020)“ im in Überarbeitung befindlichen vorläufigen Haushaltsplanentwurf 2016, IP 2015 – 2019, eingeplant gewesen. Über den Haushaltsplan 2016 entscheidet der Rat voraussichtlich im März 2016.

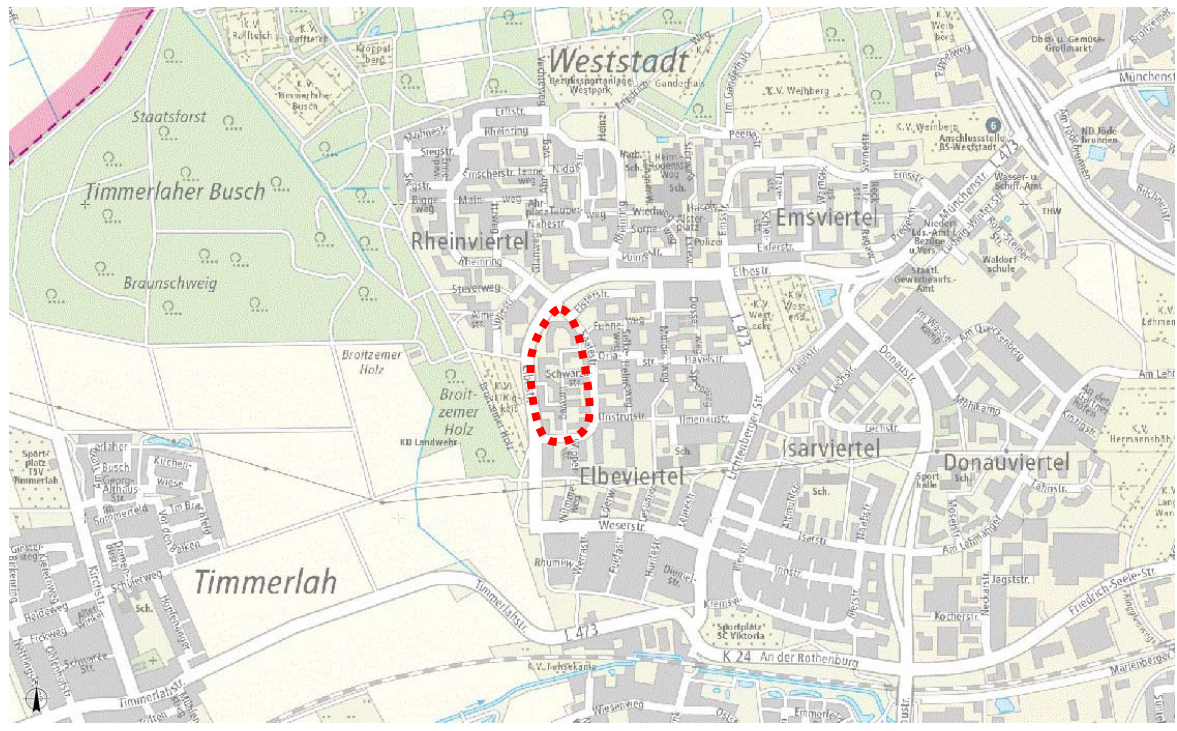
Leuer

### **Anlage/n:**

Lageplan, Grundriss, Ansichten, Kosten

**Anlage**

Stadtumbau West „Nördliche Weststadt – Teilbereich Ilmweg“,  
Zuschuss zum Neubau des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel / Haus der Talente

**1. Lage im Stadtgebiet – Teilbereich Ilmweg****2. Lage im Quartier - Eckgrundstück Saalestr./Ecke Elbestr.**  
(siehe rotes Kreuz)

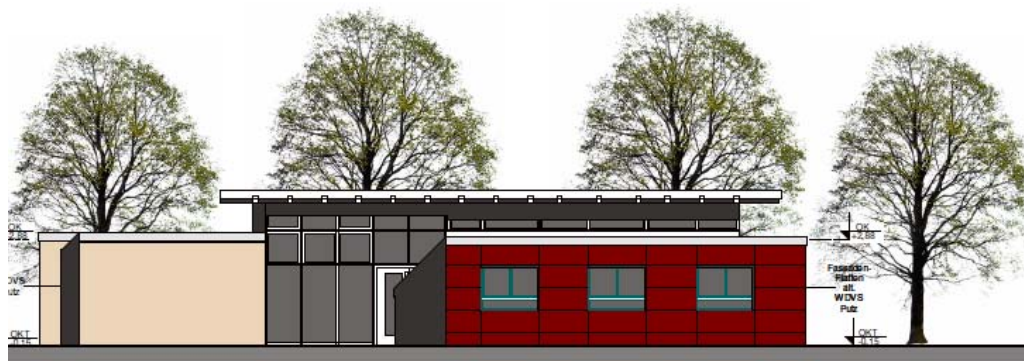




## 5. Ansichten - Neubau Nachbarschaftszentrums



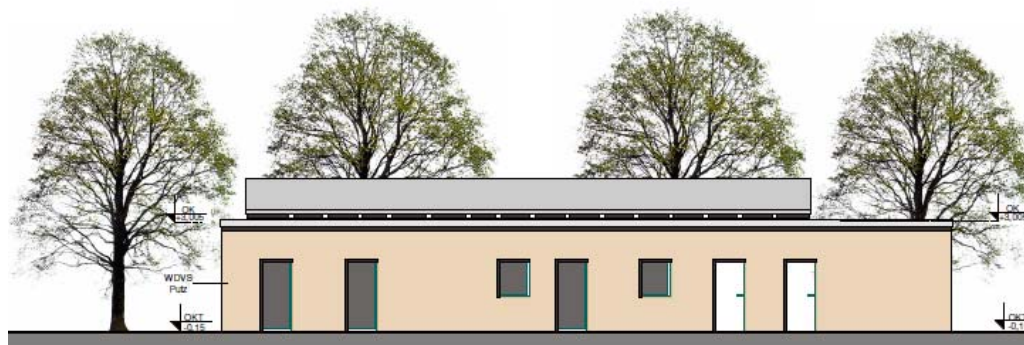
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

**6. Gesamtkosten / Städtebaufördermittel Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“**

| <b>Kosten - Neubau Nachbarschaftszentrum</b> |  |                     |
|--|--|---------------------|
| Kostengruppe<br>DIN 276                      | Maßnahmen                                    | Kosten              |
| 200  | Herrichten und Erschließen                   | 35.604,00 €         |
| 300  | Bauwerk                                      | 297.000,00 €        |
| 400  | Technische Anlagen<br>(u. a. Strom)          | 98.600,00 €         |
| 500  | Außenanlagen (Zuwegung)                      | 34.680,00 €         |
| 600  | Ausstattung                                  | 3.956,00 €          |
| 700  | Baunebenkosten<br>(u. a. Architektenhonorar) | 79.120,00 €         |
|  | <b>Summe</b>                                 | <b>548.960,00 €</b> |

| <b>Finanzierung - Neubau Nachbarschaftszentrum</b> |  |                     |
|--|--|---------------------|
|  | Grundstückeigentümer –<br>Baugenossenschaft<br>Wiederaufbau eG | 400.960,00 €        |
|  | Städtebaufördermittel,<br>je 1/3 Bund, Land,<br>Kommune        | 148.000,00 €        |
|  | <b>Summe</b>   | <b>548.960,00 €</b> |

Betreff:

**Ringgleisbrücke Feuerwehrstraße  
hier: Klinker- und Sandsteinarbeiten**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

02.12.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

09.12.2015

Status

Ö

## **Beschluss:**

„Der Verklinkerung und Sandsteinverblendung der Widerlager und Pfeiler der Ringgleisbrücke wird zugestimmt.“

## **Sachverhalt:**

### Beschlusszuständigkeit

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. a Hauptsatzung.

Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage um einen Beschluss über Planungen von Brückenbaumaßnahmen, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

### Anlass

Die Restleistungen der Baumaßnahme Ringgleisbrücke Feuerwehrstraße müssen wegen Insolvenz der bisherigen Baufirma neu ausgeschrieben werden.

Mit dem im September 2015 in Kraft getretenen Niedersächsischen Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (NKomInvFöG) besteht die Möglichkeit, für die Restleistungen der Ringgleisbrücke Fördermittel einzuwerben. Somit ist es sinnvoll, die Klinker- und Sandsteinarbeiten gemeinsam mit den Restleistungen auszuschreiben und in den Zuschussantrag mit aufzunehmen.

### Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss (PIUA) hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 (DS 16018/13) dem Entwurf zum Neubau der Ringgleisbrücke über die Oker in Höhe Feuerwehrstraße ohne die Klinker- und Sandsteinarbeiten zugestimmt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18. März 2014 die Kosten festgestellt (DS 16698/14) und in seiner Sitzung am 1. Juli 2014 die Vergabe der Bauleistungen beschlossen. Vorgesehen ist der Bau einer Fuß- und Radwegbrücke als Stahlfachwerk mit Holzbohlenbelag.

Im Juli 2014 wurde die bauausführende Firma beauftragt, die Brücke zu erstellen. Nach erfolgter Planungsleistung in 2014 wurden von Dezember 2014 bis März 2015 die Widerlager und Pfeiler der alten Bahnbrücke bis auf Geländeoberkante abgebrochen und die neuen Widerlager- und Pfeilerköpfe in Stahlbetonbauweise hergestellt. Gleichzeitig wurde

bis Juli 2015 der Überbau der Brücke bei einem Nachunternehmer auslieferungsbereit gefertigt.

Aufgrund der Insolvenz der bauausführenden Firma im Juli 2015 und der Äußerung des Insolvenzverwalters, die Maßnahme nicht weiterzuführen, hat die Stadt Braunschweig den Auftrag im August 2015 gekündigt.

Der Versuch, die Restleistungen (Stahlüberbau, Holzbohlenbelag, Wegebau etc.) mit den damaligen Nachunternehmern der bauausführenden Firma fertigzustellen, scheiterte, da keine für alle Seiten wirtschaftlich akzeptable Einigung über die Ausführung der Leistungen erzielt werden konnte. Daher müssen nun die Restleistungen neu ausgeschrieben werden.

Mit dem NKomInvFöG können Brücken für gemeinsame Geh- und Radwege zu 88 % gefördert werden. Da die Ringgleisbrücke die Fördervoraussetzungen erfüllt, soll das Projekt zur Förderung angemeldet werden.

Aufgrund dieser Fördermöglichkeit ist es sinnvoll, die notwendig gewordene Neuausschreibung zu nutzen, um auch die Klinker- und Sandsteinarbeiten für die Verkleidung der Widerlager durchzuführen.

### Finanzierung

Die Kosten für die Klinker- und Sandsteinarbeiten belaufen sich auf rd. 80.000 €. Für das Projekt „Neubau Okerbrücke Feuerwehrstraße (5E.660100)“ sind für das Haushaltsjahr 2014 insgesamt 510.000 € eingeplant worden. Die Planungsleistungen für das Projekt wurden in den Vorjahren bereits über den Fachbereich Stadtgrün und Sport (5E.670045) abgewickelt. Um das Projekt in 2015 fortführen zu können wurden alle in 2014 nicht verausgabten Mittel auf das Haushaltsjahr 2015 übertragen.

Die gegenüber der Kostenschätzung für die Restleistungen und Klinker- und Sandsteinarbeiten noch fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 190.000 € sollen in der nächsten Ratssitzung überplanmäßig bereitgestellt werden. Zur Deckung stehen nicht mehr benötigte Haushaltsmittel auf dem Projekt "Brückenerneuerungen (5S.660021)" zur Verfügung.

Die Fertigstellung der Brücke wird für den Sommer 2016 angestrebt. Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgt kurzfristig nach Entscheidung des PIUA über die Ausführung der Klinker- und Sandsteinarbeiten sowie der Zustimmung des Bauausschusses zur Kostenfeststellung am 8. Dezember 2015.

Leuer

**Anlage/n:**  
keine



Betreff:

**Beschilderung und Aufwertung des Kleine-Dörfer-Weges**

Empfänger:

 Stadt Braunschweig  
 Der Oberbürgermeister

Datum:

03.11.2015

Beratungsfolge:

 Verwaltungsausschuss (Vorberatung)  
 Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

 10.11.2015  
 17.11.2015

Status

 N  
 Ö

**Beschlussvorschlag:**

„Die Stadtverwaltung ermittelt die voraussichtlichen Kosten für die Beschilderung des Kleine-Dörfer-Weges (KDW) als Themenradweg und stellt die erforderlichen Mittel in den Haushalt ein. Darüber hinaus werden für die mittelfristige Planung die notwendigen Mittel für die ggf. erforderliche Ertüchtigung des KDW und für die jährliche Unterhaltung ermittelt.

Die Stadt bildet eine ehrenamtlich getragene Arbeitsgruppe, die diese Arbeiten fachlich begleitet. Die Arbeitsgruppe nimmt (dort, wo es erforderlich ist) eine Aktualisierung des vom "braunschweiger forum e.V." erstellten Wegweisungskonzeptes vor. Des Weiteren erarbeitet die Arbeitsgruppe Vorschläge, in welcher Weise die Sehenswürdigkeiten und Besonderheiten der Stadtteile wirkungsvoll präsentiert werden können.

Der Arbeitsgruppe gehören zumindest die relevanten Abteilungen und Referate der Stadtverwaltung an (z.B. Stadtplanung, Kultur, Denkmalschutz, Stadtmarketing), darüber hinaus die Ortsheimatpfleger sowie Vertreter des „braunschweiger forum e.V.“, des ADFC, des BUND, FUN und NABU und weitere an der Gestaltung des Weges interessierte Gruppierungen und Persönlichkeiten sowie Vertreter der im Rat vertretenen Fraktionen.“

**Begründung:**

Der Kleine-Dörfer-Weg (KDW) ist ein ca. 110 km langer Rundweg um Braunschweig, der die peripheren Ortsteile (ehemalige „Kleine-Dörfer“) miteinander verbindet. Ursprung war das von Prof. Dr. Heiner Erke 1994 entwickelte „Braunschweiger Leit- und Informationssystem Kultur“ (BLIK) mit dem Ziel, den KDW als Ringpfad von Dorf zu Dorf zu führen. 1999 wurden in den jeweiligen Dörfern und Stadtteilen die bekannten dunkelbraunen BLIK-Tafeln aufgestellt, mit denen auf die wesentlichen Sehenswürdigkeiten in den „Kleinen-Dörfern“ hingewiesen wird. Im Jahr 2000 wurde durch das „braunschweiger forum e.V.“ ein Wegweisungskataster erstellt und in drei Ordnern niedergelegt, die sich bei der Stadtverwaltung befinden. Online-Versionen sind auf der städtischen Webseite vorhanden.

Eine Beschilderung des KDWs ist allerdings seit der Erstellung des o.g. Wegweisungskatasters durch die Stadt Braunschweig nicht in Angriff genommen worden. Ebenso fehlt die Aufnahme des KDWs und der BLIK-Standorte in den Braunschweiger Fahrradstadtplan.

Der KDW ist neben dem Ringgleis eine weitere herausragende touristische Attraktion Braunschweigs mit erheblichem Potenzial, im Rahmen des Stadtmarketings die lebenswerten Seiten der Stadt Braunschweig heraus zu stellen. Gerade den „kleinen-Dörfern“ ermöglicht eine gelungene Präsentation des KDW ihre Sehenswürdigkeiten – darunter viele wenig bekannte Kleinode –

herauszustellen und damit für sich sowohl touristisch als auch als lebens- und liebenswertes Quartier zu werben.

Investitionen in die Ausgestaltung des KDW sind daher Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Stadt als Ganzes und fügen sich als Baustein nahtlos in das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) ein.

**Anlagen:**  
keine

## Betreff:

**Genehmigungen für Konditionierungsanlagen von atomaren  
Abfällen in BS-Thune**

## Empfänger:

 Stadt Braunschweig  
 Der Oberbürgermeister

## Datum:

04.11.2015

## Beratungsfolge:

 Verwaltungsausschuss (Vorberatung)  
 Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

 10.11.2015  
 17.11.2015

## Status

 N  
 Ö
**Beschlussvorschlag:**

"Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich mit der Landesregierung aufzuklären, welche Genehmigungen für Konditionierungsarbeiten der in Frage kommenden Firmen in Braunschweig-Thune vorliegen und dem Rat der Stadt bis zur Ratssitzung im Dezember 2015 Bericht zu erstatten.

Es möge auch aufgeklärt werden, warum die Fa. Eckert & Ziegler offenbar inzwischen ('Übersicht der Lagerstandorte für radioaktive Abfälle in Niedersachsen', Anlage 1, Umweltministerium, Stand 30.1.2015) auch sog. 'Lohnkonditionierung' - also Behandlung nicht nur eigener, sondern auch von Fremdadfällen - vornimmt und wo diese 'Lohnkonditionierung' geschieht - in Leese oder in Braunschweig."

**Sachverhalt:**

Antworten der Verwaltung vom 11. August und 21. September 2015 auf Anfragen außerhalb von Sitzungen der BIBS-Fraktion ist zu entnehmen, dass bislang nur eine 40 Jahre alte Genehmigung für Konditionierungsarbeiten medizinischer Abfälle (aus Rücknahmen eigener Produktion der Fa. Amersham Buchler) laut Angaben des Umweltministeriums vorläge.

Weitere Anfragen unsererseits konnten dazu bis heute weder von der Verwaltung der Stadt Braunschweig noch seitens des Umweltministeriums beantwortet werden. Auf den Inhalt des Schreibens der Verwaltung vom 21.9.2015 wird insoweit hingewiesen.

Auf eine Kleine Anfrage der Landtagsabgeordneten Weisser-Roelle und Perli (Linke) zur atomaren Abfallproblematik antwortete die Landesregierung im Jahre 2010 (16. Wahlperiode, Drucksache 16/0000), es gäbe ein **"pauschales Einvernehmen"** über die Abfall-Konditionierung **am Produktionsstandort Braunschweig** zwischen Eckert & Ziegler und dem Umweltministerium.

Antworten der Verwaltung vom 11. August und 21. September 2015 auf Anfragen außerhalb von Sitzungen der BIBS-Fraktion ist zu entnehmen, dass bislang nur eine 40 Jahre alte Genehmigung für Konditionierungsarbeiten medizinischer Abfälle (aus Rücknahmen eigener Produktion der Fa. Amersham Buchler) laut Angaben des Umweltministeriums vorläge.

Weitere Anfragen unsererseits konnten dazu bis heute weder von der Verwaltung der Stadt Braunschweig noch seitens des Umweltministeriums beantwortet werden. Auf den Inhalt des Schreibens der Verwaltung vom 21.9.2015 wird

insoweit hingewiesen.

Auf eine Kleine Anfrage der Landtagsabgeordneten Weisser-Roelle und Perli (Linke) zur atomaren Abfallproblematik antwortete die Landesregierung im Jahre 2010 (16. Wahlperiode, Drucksache 16/0000), es gäbe ein **"pauschales Einvernehmen"** über die Abfall-Konditionierung **am Produktionsstandort Braunschweig** zwischen Eckert & Ziegler und dem Umweltministerium.

Dies vorausgeschickt, möge der Rat beschließen:

"Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich mit der Landesregierung aufzuklären, welche Genehmigungen für Konditionierungsarbeiten der in Frage kommenden Firmen in Braunschweig-Thune vorliegen und dem Rat der Stadt bis zur Ratssitzung im Dezember 2015 Bericht zu erstatten.

Es möge auch aufgeklärt werden, warum die Fa. Eckert & Ziegler offenbar inzwischen ('Übersicht der Lagerstandorte für radioaktive Abfälle in Niedersachsen', Anlage 1, Umweltministerium, Stand 30.1.2015) auch sog. 'Lohnkonditionierung' - also Behandlung nicht nur eigener, sondern auch von Fremdadfällen - vornimmt und wo diese 'Lohnkonditionierung' geschieht - in Leese oder in Braunschweig."

**Anlagen:**

keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt  
Rosenbaum, Peter  
Büchs, Wolfgang**

TOP 14.1

**15-01229**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Staedtebaulicher Vertrag Holzmoor Nord - Folgekostenvertrag**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

20.11.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

09.12.2015

Status

Ö

Angesichts einer zunehmend prekären Finanzlage kann es sich die Stadt schwerlich leisten, auf Geldbeträge zu verzichten, die ihr nach der Baugesetzgebung zustehen. So steht der Kommune aus den sich durch die Bauleitplanung akkumulierten Planungsgewinnen ein angemessener, anteilmäßig zu berechnender Beitrag als Ausgleich für notwendige Infrastrukturmaßnahmen (Kitas, Schulen, etc.; Folgekosten) im Rahmen der Planungen zu. Mit Drucksache 10180/14 vom 02.05.2014 wurde auf Anfrage des Stadtbezirkes Wabe/Schunter/Beberbach von der Bauverwaltung angekündigt, dass neben Planungsverträgen auch Verträge über die angemessene Beteiligung an Folgekosten ausgehandelt und dem Planungs- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt würden.

<http://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/?quelle=jlink&docid=MWRE110002262&psml=bsndprod.psml&max=true>

Auf Grund überlappender Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche stellen wir unsere Frage in zwei Ausschüssen:

***Sind die entsprechende Einnahmen aus Folgekostenverträgen zur Entlastung der Finanzen weiter vorgesehen und wird das Baudezernat die entsprechenden Verträge für das Baugebiet Holzmoor Nord (und ggf. andere Erschließungen neuer Baugebiete) abschließen, mit denen Planungsgewinne für die angemessene anteilmäßige Übernahme von Folgekosten für die städtische Infrastruktur mit herangezogen werden? Wie ist hier der Sachstand?***

Peter Rosenbaum

(BIBS-Ratsherr im Finanz- und Personalausschuss)

Dr. Dr. Wolfgang Büchs

(BIBS-Ratsherr im Planungs- und Umweltausschuss)

**Anlagen:**

keine



Betreff:

**Mögliche Teilnahme am Modellvorhaben zum nachhaltigen Wohnen für Studierende und Auszubildende**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

25.11.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

09.12.2015

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Am 5. November dieses Jahres hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine neue Richtlinie zur Vergabe von Zuwendungen für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von sogenannten *Variowohnungen* erlassen.

Demnach stehen Fördergelder von bis zu 120 Mio. Euro bundesweit zur Verfügung, die im Rahmen von Modellvorhaben eingesetzt werden können, um Variowohnungen für Studierende, Auszubildende, aber auch Rentner und anerkannte Flüchtlinge entstehen zu lassen. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sollen dabei die besonderen Anforderungen dieser unterschiedlichen Nutzergruppen berücksichtigt werden.

In Braunschweig suchen regelmäßig zum Semesterbeginn zahlreiche Studierende nach bezahlbaren Unterkünften. Die Unterbringung von Studierenden ist eine Grundvoraussetzung für den Hochschulstandort Braunschweig. Zur Schaffung von Studentenwohnungen käme das Förderprogramm in Betracht und könnte aufgrund des begleitend geforderten Forschungsberichtes als Vorbild für weitere Kommunen mit Hochschule dienen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Gibt es Erkenntnisse, ob das Studentenwerk Braunschweig den Neubau von Studentenwohnungen plant und wenn ja, wie viele und an welchem Standort diese entstehen sollen?
2. Sieht die Verwaltung eine Möglichkeit innerhalb des beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes ein Modellprojekt für Variowohnungen zu integrieren und wenn ja, bei welchem Bauvorhaben?

Wie könnte die im Projektauftrag geforderte Begleitforschung realisiert werden?

**Anlagen:**

keine

Absender:

**Herlitschke, Holger**  
**Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im**  
**Rat der Stadt**

TOP 14.3

**15-01263**

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Ausweitung und Verbesserung des Park & Ride-Angebots**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

26.11.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

09.12.2015

Status

Ö

#### **Sachverhalt:**

In der Vorweihnachtszeit wollen bekanntlich besonders viele Menschen zum Bummeln, Einkaufen etc. in die Braunschweiger City. Zahlreiche Besucher/innen kommen aus der Region bzw. dem näheren und weiteren Umland unserer Stadt. Auf dem Messegelände an der Eisenbütteler Straße können diese Gäste ein attraktives Park & Ride-Angebot in Anspruch nehmen: Sie zahlen 2 Euro für ihren Parkschein, den sie dann als Fahrkarte in die Innenstadt für die ganze Familie bzw. Gruppe nutzen können.

Neben diesem saisonalen Park & Ride-Angebot stehen derzeit stadtweit 5 ständige Park & Ride-Plätze zur Verfügung: Gänsekamp, Lincolnsiedlung, Petzvalstraße, Salzdahlumer Straße / Rote Wiese, Thüringenplatz. Diese ständigen Park & Ride-Plätze sind an das reguläre Liniennetz der Braunschweiger Verkehrs-GmbH angeschlossen. Nutzer/innen müssen dort - anders als vom Messegelände aus - den normalen Fahrpreis entrichten.

Angesichts der aktuellen Diskussion über die Sinnhaftigkeit des saisonalen Park & Ride-Angebots in Braunschweig (s. *BZ-Bericht "Park & Ride im Advent sorgt für Ärger" vom 21.11.2015*) fragen wir die Verwaltung:

1. Wäre ein attraktives saisonales Park- & Ride-Angebot wie auf dem Messegelände in der Vorweihnachtszeit stadtweit möglich und wenn ja, an welchen Standorten?
2. Welche konkreten Maßnahmen müssten getroffen werden, um das saisonale Park- & Ride-Angebot in der Vorweihnachtszeit dementsprechend auszuweiten?
3. Welche städtischen oder privaten Flächen wären im Stadtgebiet - über das vorhandene Angebot hinaus - als saisonale und / oder dauerhafte Park & Ride-Flächen potenziell geeignet?

**Anlagen: keine**

Betreff:

**Befriedete Bezirke gemäß Jagdrecht**

Empfänger:

 Stadt Braunschweig  
 Der Oberbürgermeister

Datum:

26.11.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

09.12.2015

Status

Ö

Sowohl das Bundesjagdgesetz als auch das Niedersächsische Jagdgesetz sehen bei der Jagdausübung eine Einschränkung des Bejagens in dem Sinne vor, als dass bestimmte Areale zu sogenannten „befriedeten Bezirken“ erklärt werden können. Zweck eines befriedeten Bezirkes ist es, in solchen Fällen die Jagdausübung „ruhen zu lassen“, in denen berechnigte Bedürfnisse der öffentlichen Sicherheit, Ruhe und Ordnung vorliegen. Dies gilt zum Beispiel für Ortschaften und Friedhöfe, sowie Gebäude, die vorwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Nun sind in Braunschweig in der jüngeren Vergangenheit einige Neubaugebiete entstanden, tausende Neubürger sind zugezogen, der Ortsteil Lamme sei hier besonders hervorgehoben. Genauso wie alteingesessene Lammer nutzen auch die Neubürger in ihrer Freizeit vornehmlich das Areal nordöstlich von Lamme im Bereich des Regenrückhaltebeckens als Naherholungsgebiet. Das Gebiet wird von Joggern, Spaziergängern und Reitern genutzt, der Pavillon ist bis in die späten Abendstunden ein beliebter Treffpunkt für die Lammer Jugendlichen. Das Gebiet ist aber auch mittlerweile von einem Jäger neu gepachtet worden, der von seinem Recht auf Jagdausübung (vornehmlich in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) rege Gebrauch macht, so dass sich Bürger bereits sorgen, es könne auf Grund der Nähe zu den Naherholungssuchenden womöglich zu tragischen Unfällen durch verirnte Kugeln oder Schrotposten kommen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Welche Kriterien müssen im Braunschweiger Stadtgebiet generell erfüllt sein, um in einem Übergangsbereich von Wohnbebauung zur freien Landschaft / zum Wald einen Bezirk zu befrieden, wie verhält es sich im speziellen Fall rund um das Regenrückhaltebecken in Lamme?
2. Werden die Eigentümer von Flurstücken in Braunschweig über die Aktivitäten durch Bejagung auf ihren Flächen informiert, werden eventuelle Veränderungen eigeninitiativ seitens der Stadt oder der Jägerschaft mitgeteilt und falls nicht, warum nicht?
3. Ist es möglich, einen Vertreter der Jägerschaft zu einer der nächsten Sitzungen einzuladen, um über den aktuellen Sachstand zur Jagdausübung in Braunschweig zu berichten?

gez. Dr. Wolfgang Büchs

**Anlagen:**

Absender:

**Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im  
Rat der Stadt  
Herlitschke, Holger**

TOP 14.5  
**15-01267**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Nutzungsüberlassung für Feuerwerk im Bürgerpark**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

26.11.2015

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

09.12.2015

Status

Ö

### Sachverhalt:

Am 25.11.2015 wurde der Stadtbezirksrat 132 Viewegsgarten-Bebelhof darüber informiert, dass die Abteilung Liegenschaften (Fachbereich Finanzen) einem privaten Veranstalter ein städtisches Grundstück im Bürgerpark für die Durchführung eines Feuerwerks im Rahmen einer Feier am 27.11.2015 zur Nutzung überlassen hat. In dem Verwaltungsschreiben zur Nutzungsüberlassung vom 24.11.2015 für den Bereich Friedrich-Kreiß-Weg / Hohewortbrücke war von möglichen Auswirkungen dieses Feuerwerks auf die im Bürgerpark lebenden Tiere an keiner Stelle die Rede. Wir gehen daher davon aus, dass die Abteilung Umweltschutz / Umweltplanung (Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz) im Vorfeld nicht an diesem Vorgang beteiligt worden ist.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Warum ist die Abteilung Umweltschutz / Umweltplanung vor der Genehmigung des Feuerwerks im Bürgerpark verwaltungsintern nicht um eine fachliche Einschätzung gebeten worden?
2. Wie beurteilt die Abteilung Umweltschutz / Umweltplanung die Genehmigung des Feuerwerks im Bürgerpark am 27.11.2015 aus fachlicher Sicht?
3. Wie sieht die Genehmigungspraxis für solche Veranstaltungen in städtischen Parkanlagen bzw. auf öffentlichen Grünflächen ansonsten aus - insbesondere in der Brut- und Setzzeit?

**Anlagen: keine**