

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Alsterplatz", HO 51
Stadtgebiet zwischen Alsterplatz, Wiedweg, Rheinring, Wilhelm-
Bracke-Gesamtschule und Störweg
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

18.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

08.03.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

15.03.2016

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Anlage 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziele

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 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 geplant. Die Erschließung erfolgt über die Straße Rheinring. Alsterplatz und Störweg sollen im Zuge der Realisierung neu gestaltet werden.

Das Wohngebiet wird von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH entwickelt. Zur Regelung der Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 21. Oktober 2015 bis 23. November 2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Vorhandene Leitungen – insbesondere Fernwärme, Strom und Wasser – sind teilweise zu verlegen. Die Kostenübernahme durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH wird im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt. Die technischen Details werden im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 15. Dezember 2015 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 28. Dezember 2015 bis 27. Januar 2016 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung wurden Planänderungen vorgenommen. Somit ist grundsätzlich eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen jedoch nicht berührt. Somit kann gemäß § 4 (3) Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden beschränkt werden.

Die Änderungen wurden im Sinne der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgenommen. Eine erneute Beteiligung dieser Stellen ist deshalb nicht erforderlich. Andere von den Änderungen betroffene Behörden sind nicht zu erkennen.

Weitere Änderungen wurden auf Basis der Stellungnahme der Nibelungen-Wohnbau-GmbH vorgenommen und berücksichtigen die von dieser Seite geplante Bebauung. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans wurde der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als von den Änderungen Betroffene zur Verfügung gestellt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Eine andere von den Planänderungen betroffene Öffentlichkeit ist nicht zu erkennen.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans wurden vorgenommen:

Zeichnerische Festsetzungen

- Änderung der Grenzen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 in Anpassung an die geänderten Textlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche.
- Wegfall der Linie zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, da Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.
- Ergänzung der Fläche für Anpflanzungen 2 im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.
- Ergänzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Träger der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Stadtentwässerung) zwischen der Grünfläche Störweg, dem Herbert-Langner-Weg, der Planstraße B und dem Heinrich-Rodenstein-Weg.

- Ergänzung von Standorten für Wertstoffcontainer und für eine Ortsnetzstation.

Textliche Festsetzungen (neue Festsetzungen sind markiert):

- Zulassung von Nebennutzungen im Erdgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zusätzlich zur dort vorgesehenen Kindertagesstätte.
- Neufassung und teilweise Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen.
- Ergänzung der Fläche für Anpflanzungen **2** im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.
- Zulassung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr innerhalb der öffentlichen Grünfläche Störweg zugunsten der neuen Wohnbebauung.
- Begrenzung der Flächenanteils für Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf den Dächern zur Sicherung der optischen Wirkung der Dachbegrünung (Einsehbarkeit).
- Sonstige Ergänzungen und Präzisierungen, überwiegend zu grünordnerischen Festsetzungen sowie in der örtlichen Bauvorschrift (Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen, Müllboxen, Trafostationen).

Das Nutzungsbeispiel und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in der Anlage 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Alsterplatz“, HO 51, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

Anlagen:

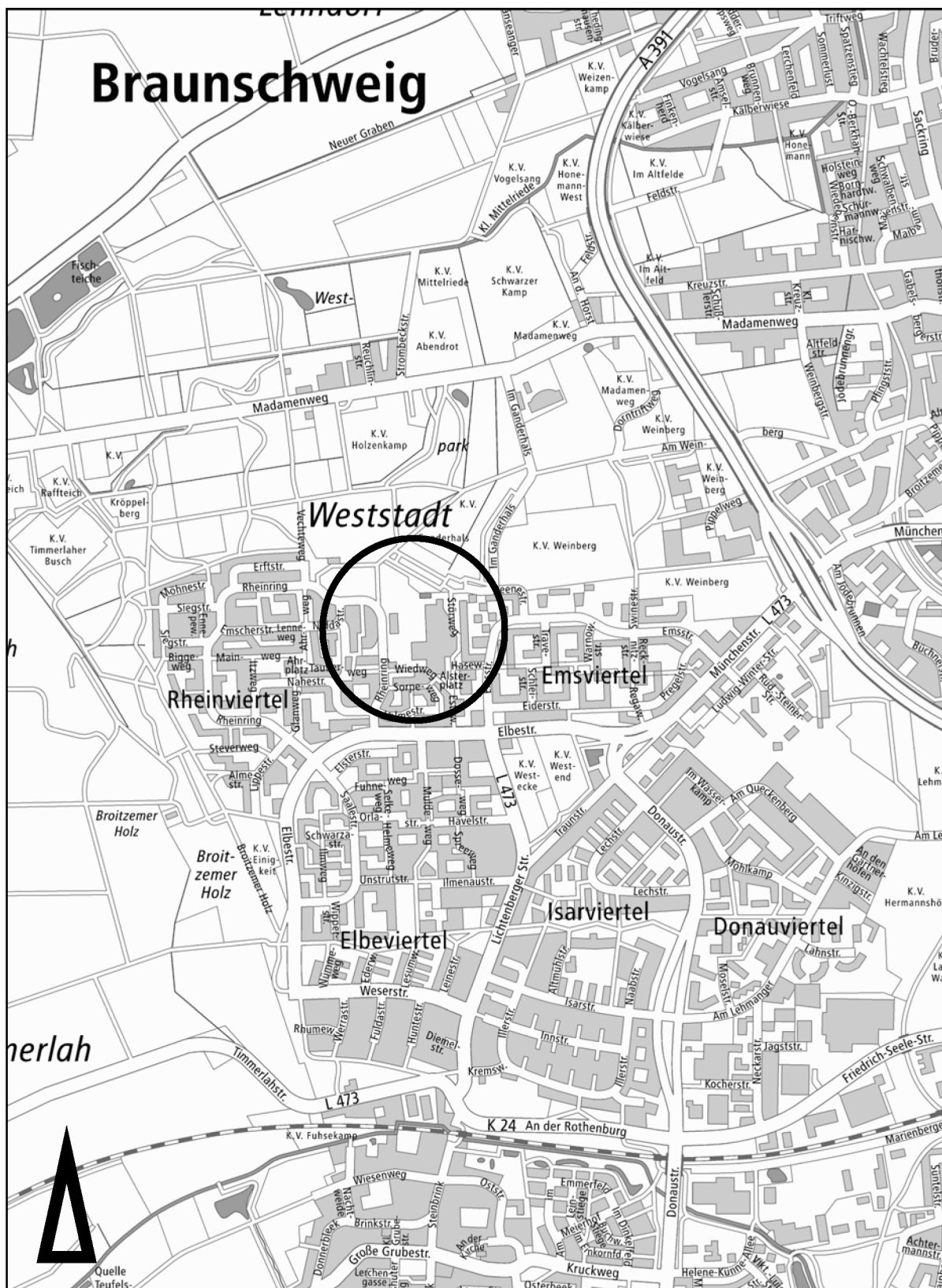
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Übersichtskarte



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

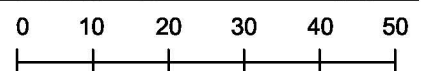
Alsterplatz

HO 51

Nutzungsbeispiel, Stand: 8. Februar 2016, § 10 (1) BauGB



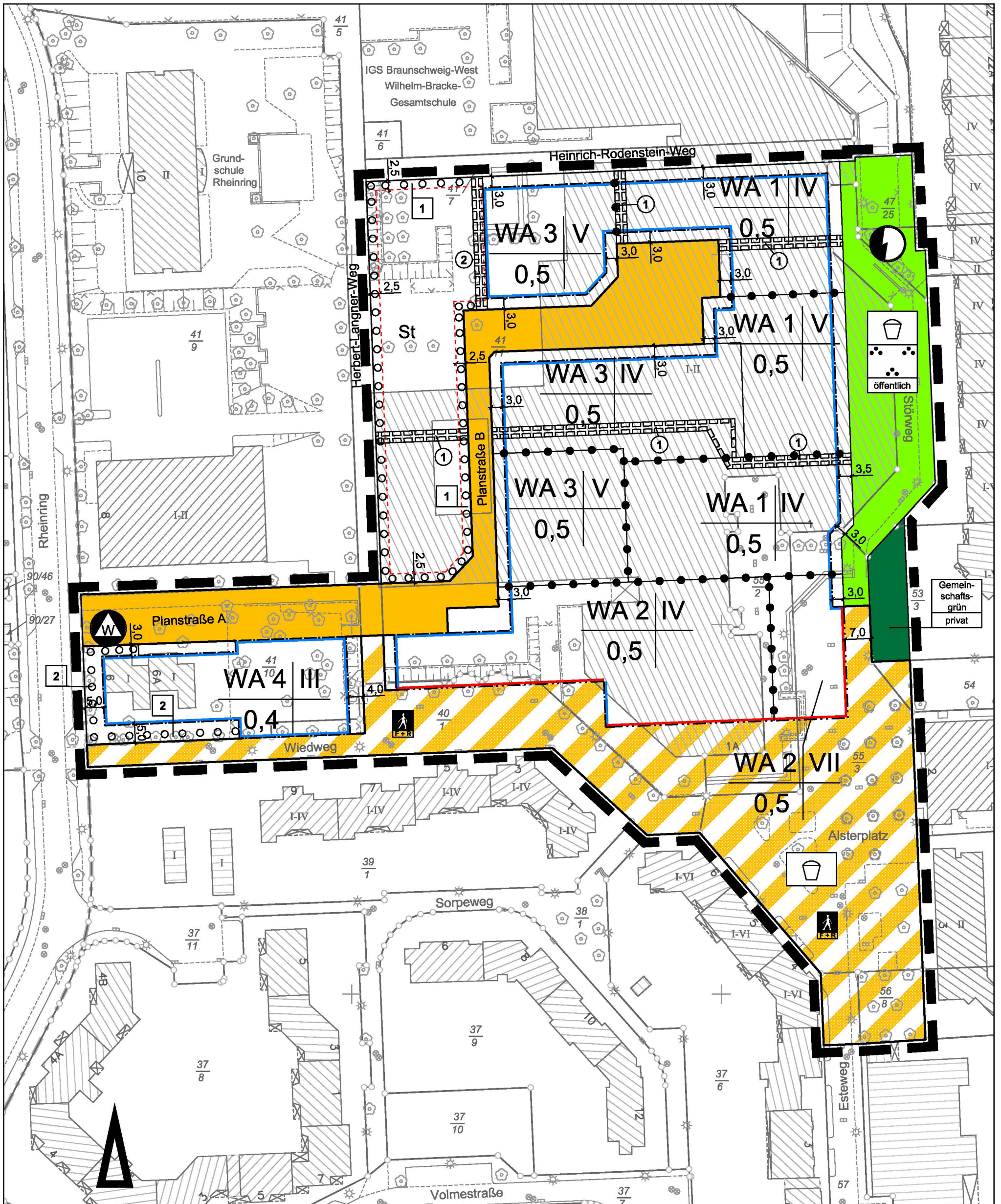
Maßstab 1:1 000



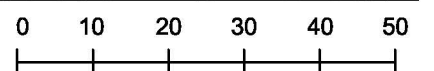
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Maßstab 1:1 000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Planzeichenerklärung, Stand: 8. Februar 2016, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

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





0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie
 Baugrenze




Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg


Anlagen der Ver- und Entsorgung

 Elektrizität
 Wertstoffcontainer


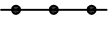


Grünflächen

 Parkanlage (öffentlich)
 Grünfläche (privat)
 Spielplatz

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

Sonstige Festsetzungen






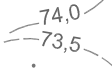

 Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Fläche für Stellplätze
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Hinweise

 Hinweis auf textliche Festsetzung
s.t.F. IV 1.

 Maßangaben in Metern

Bestandsangaben

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

A I 1. allgemein zulässig und gemäß A I 2. ausnahmsweise zulässig.

I Art der baulichen Nutzung	II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
<p>1. 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> <p>2. 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> <p>3. 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> <p>4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist im Erdgeschoss gemäß § 1 (7) BauNVO nur eine Kindertagesstätte zulässig. <u>Ausnahmsweise sind auch Nutzungen zulässig, die den Nutzungen in den Obergeschossen dienen (z.B. Flächen für Mülltonnen, Kinderwagen), jedoch nur, soweit im Erdgeschoss eine Nutzfläche gemäß DIN 277 von mindestens 325 m² zuzüglich Verkehrsflächen und Technische Funktionsflächen für eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen gesichert ist.</u></p> <p>Bis zur Einrichtung der Kindertagesstätte sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 Satz 1 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. 2 Satz 2 BauGB Nutzungen gemäß</p>	<p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von <u>0,65</u> überschritten werden.</p> <p>2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von <u>0,9</u> überschritten werden.</p> <p>2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.</p> <p>3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von <u>0,75</u> überschritten werden.</p> <p>3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</p> <p>4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von <u>0,65</u> überschritten werden. Diese Überschreitung ist nur zulässig, soweit diese Anlagen der für das Erdgeschoss festgesetzten Kindertagesstätte dienen.</p> <p>Bis zur Einrichtung der Kindertagesstätte ist gemäß § 9 (2) Nr. 2 Satz 1 BauGB eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die nicht der für das Erdge-</p>

schoß festgesetzten Kindertagesstätte dienen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig. Diese Überschreitung ist nur zulässig, soweit es sich nicht um bauordnungsrechtlich notwendige Nutzungen handelt. Eine Überschreitung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

Ist nach Ablauf von 10 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes keine Kindertagesstätte eingerichtet worden, so ist gemäß § 9 (2) Nr. 2 Satz 2 BauGB eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht als Grundstücksfläche heranzuziehen.
6. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßengrenzungsline, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen die Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile) bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenseite ausnahmsweise überschritten werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baulinien an der Südseite des Wohngebietes durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile) bis zu einer Tiefe von 0,5 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite ausnahmsweise überschritten werden.

Die Baulinie an der Ostseite dieses Wohngebietes darf durch die genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baulinien durch die Bebauung im Erdgeschoss um bis zu 2,50 m unterschritten werden.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ausnahmsweise eine Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 2 a BauGB von 0,25 H zulässig.

IV Stellplätze und Garagen

1. Oberirdische Garagen einschließlich halb-offener Garagen („Carports“) sind unzulässig.
2. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wird den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet.
4. Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Abweichend hiervon ist für die festgesetzte Fläche für Stellplätze die 2,5 m breite festgesetzte Fläche für Anpflanzungen als Abstandsfläche einzuhalten.
5. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Begrünungsfestsetzungen gemäß TF A V 1 sind auf den Baugrundstücken umzusetzen.
6. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind für die festgesetzte Fläche für Stellplätze insgesamt bis zu fünf Ein- und Ausfahrten zur Planstraße B zulässig.

Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind zusätzlich zulässig.

V Grünordnung

1. Private Flächen
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher oder Solitäre zu pflanzen. Dabei ist die Fläche für Stellplätze nicht als Grundstücksfläche heranzuziehen.
 - 1.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen 1 sind an der Westseite der Fläche für Stellplätze insgesamt mindestens 13 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von ca. 8,5 m zu pflanzen. An der Ostseite der Fläche für Stellplätze sind insgesamt mindestens 5 mindestens mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von ca. 17,5 m zu pflanzen.

Die Flächen für Anpflanzungen 1 sind darüber hinaus vollflächig mit Sträuchern mit einer Höhe von 0,5 m bis 1,0 m zu bepflanzen.

Die Flächen für Anpflanzungen 1 dürfen für Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen und für Ein- und Ausgänge zu öffentlichen We-

gen unterbrochen werden.

- 1.3 Die Flächen für Anpflanzungen 2 sind vollflächig zu begrünen. Sie sind an der Grenze zu den öffentlichen Flächen mit einer durchgängigen Hecke aus Laubgehölzen unter Integration von mind. sechs Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Begrünung kann durch den Erhalt von Gehölzen aus dem Bestand erfüllt werden und ist auf die Anpflanzungen gemäß A V 1.1 anrechenbar.
- 1.4 Stellplatzanlagen für mindestens 4 Pkw außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zusätzlich zu TF A IV 1.1 mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Strauchpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.
- 1.5 Auf Grundstücksflächen mit mindestens 6 Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist zusätzlich zu TF A IV 1.1 je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen diese Bäume auch ohne räumliche Zuordnung angeordnet werden.
- 1.6 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren 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.
- Soweit zur Erfüllung der Textlichen Festsetzungen A V 1 auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, ist eine durchwurzelbare Substratabdeckung von mindestens 1,20 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baumstandort erforderlich.
- 1.7 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.
- 1.8 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün ist als von einzelnen Bäumen und Strauchgruppen locker überstellte Rasenfläche zu gestalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
2. Öffentliche Flächen
- 2.1 In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B) sind insgesamt mindestens 15 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Entsprechende Bestandsbäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die erhalten bleiben, sind hierauf anrechenbar.

- 2.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Rasen- und Wiesenflächen strukturreich zu gestalten. Die Integration von Spielangeboten sowie Möblierungen zum Aufenthalt ist zulässig.

Ferner ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von maximal 390 m² die Anlage von Aufstellflächen für die Feuerwehr zulässig. Die Aufstellflächen müssen ein begrüntes Erscheinungsbild aufweisen (z.B. durch die Verwendung von Schotterrassen).

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Vegetationsfläche von in der Regel mindestens 9 m² Größe und mindestens 2,00 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

Für Baumpflanzungen auf den Flächen von Tiefgaragen sind ergänzend die Bestimmungen unter A V 1.6 zu beachten.

Auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg können Baumstandorte ausnahmsweise auch als abgedeckte Baumscheiben ausgeführt werden.

- 3.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Obstbäume: Hochstamm mit Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Großsträucher oder Solitäre: mind. 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm.
- Sonstige Strauchpflanzungen: mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 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 fertiggestellt sein.

- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode 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 Sonstige Festsetzungen

① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Strom- und Wasserversorgung.

② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung.

In Abhängigkeit vom späteren Bebauungs- und Wegekonzept ist eine Veränderung der Lage zulässig, sofern die Funktion der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewahrt bleiben.

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 mindestens extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Dachterrassen sowie brandschutz- oder bautechnisch erforderliche abweichende Beläge, wie z.B. Kiesstreifen.
3. Oberhalb der Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf maximal 50 % der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Dachkante einhalten.

III Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, bis maximal 1,20 m Höhe über dem Bezugspunkt.
 - b) als bauliche Einfriedung bis max. 1,00 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.
3. Sicht- und Windschutzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen dabei einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

IV Müllboxen, Trafostationen

Standorte für Müllboxen und Trafostationen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen oder mit einer maximal 1,20 m hohen Mauer einzufrieden.

V Einstellplätze

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

VI 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 eine Flakstellung. Aus Sicherheitsgründen sind Erdarbeiten baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen. Anschließend sind Sohlensondierungen der Bauflächen durchzuführen. Die Kampfmittelfreiheit der Bauflächen ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz durch die Vorlage einer Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) Hannover nachzuweisen.
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 Vorgaben 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.

5. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

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	13
6	Gesamtabwägung	37
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	37
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	40
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	41

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 11. Dezember 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 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

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 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

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

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

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

2.3 Bebauungspläne

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

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

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, dass auf der Fläche der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in relativ kompakter Bauweise bis zu ca. 220 Wohneinheiten entstehen. Außerdem soll ermöglicht werden, dass bei Bedarf eine Kindertagesstätte errichtet werden kann. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 7.580 m².

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49 wurde bereits im Jahr 2012 rechtskräftig und mittlerweile umgesetzt. Er wurde auch 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. 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 § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. 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. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine ökologisch und gestalterisch wirksame Mindestausstattung des Gebietes mit Vegetationsbeständen dauerhaft gesichert.

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 für alle Altersgruppen führt. Westlich des Plangebietes führt der Herbert-Langner-Weg zur neuen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule sowie zur Bezirkssportanlage Westpark. Ergänzend zu den Erholungsmöglichkeiten im Westpark lässt der Bebauungsplan Spiel- und Aufenthaltsangebote auf den öffentlichen Grünflächen am Störweg und auf dem Alsterplatz zu. Flächen für Kleinkinderspiel sind in den Freianlagen der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Boden/Abfall

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 51 zum Maß der baulichen Nutzung erhöhen die zulässige Bebauung/Versiegelung im Gebiet im Vergleich zum bisher geltenden Recht des Bebauungsplanes HO 17 nicht. Auf den im Bebauungsplan HO 17 festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule war in Verbindung mit der für den Bebauungsplan anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1968 eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen uneingeschränkt bis zu einer vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen des bisherigen Schulstandortes stellten sich entsprechend hochgradig bebaut/versiegelt dar. Der Bebauungsplan HO 17 hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 51 am Südwestrand des Alsterplatzes lediglich eine ca. 750 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert. Mit dem Bebauungsplan HO 51 werden durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Störweg für die Zukunft größere Mindestanteile unversiegelter und begrünter Bodenflächen gesichert.

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.

Das Wohngebiet wird künftig mit Fernwärme versorgt. Die Braunschweiger Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und ist als Ersatzmaßnahme für die nach dem EEWärmeG vorgeschriebene Verwendung von regenerativen Energien bei Neubauten anerkannt. In Bezug auf die Wärmeversorgung wird durch die Fernwärme ein geschlossen emissionsfreies Baugebiet entstehen.

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

Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Mindestausstattung des Gebietes mit bioklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsbeständen (Begrünung von Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen, Dachbegrünung, Straßenraumbegrünung) gesichert.

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, 11. November 2015).

Pausenhöfe und Kleinspielfelder

Die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit 1.400 Schülern verfügt über drei Pausenhöfe und drei Kleinspielfelder. Die Kleinspielfelder sind als Fußballfeld, als Volleyballfeld, bzw. als Mehrzweckspielfeld für freies Spiel hergerichtet. Diese Pausenhöfe 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. Die Berechnungen basieren auf folgenden mit der Schule abgestimmten Annahmen: Jeder Pausenhof wird für 105 Minuten am Tag durch 240 Schüler genutzt. Jedes Kleinspielfeld wird für 105 Minuten am Tag durch 100 Schüler genutzt.

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 mit 230 Schülern wurden der schalltechnischen Berechnung die jeweiligen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten (Schülerzahl) zugrunde gelegt. Die Berechnungen basieren auf folgenden mit der Schule abgestimmten Annahmen: Der Pausenhof wird für 120 Minuten am Tag durch 230 Schüler genutzt.

Auf Basis der genannten Angaben wird eine Immissionsbelastung der Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes, die den Schulgeländen am nächsten liegt, von bis zu 57 dB(A) tags erreicht. Von der Überschreitung ist im Plangebiet nur eine sehr kleine Fläche im äußersten Nordwesten betroffen (Teile der westlichen und nördlichen Fassade des geplanten Wohngebäudes im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 3). Auf dieser kleinen Teilfläche wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Diese Überschreitung ist auf den Pausenhof der westlich angrenzenden Grundschule zurückzuführen. Die Lärmemissionen der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule allein – ohne Einberechnung der Lärmemissionen der Grundschule – führen nicht zu Überschreitungen des genannten Orientierungswertes.

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, Kinderspielflächen 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.

Da die genannte Überschreitung des Orientierungswertes/tags der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch die Lärmemissionen der Grundschule hervorgerufen wird, dieser Schüllärm jedoch als sozialadäquat hinzunehmen ist, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen rechtlich nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Überschreitung auch sachlich zumutbar: Mit nur 2 dB(A) liegt sie nach Aussage des Gutachters im Bereich

eines „nicht wesentlichen“ Pegelunterschiedes. Diese Einschätzung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst ab einer Zusatzbelastung von 3 dB(A) an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Ferner treten die Lärmimmissionen nur tagsüber und nur zu festen Zeiten (Pausenzeiten) auf. An den Wochenenden und während der Schulferien werden die Pausenhöfe im Regelfall nicht genutzt. Sollten sich die künftigen Anwohner dennoch gestört fühlen, so ist es jedem möglich, außerhalb der Pausenzeiten zu lüften. Während der relativ kurzen Pausenzeiten können die betroffenen Fenster auch ohne fensterunabhängige Lüftung geschlossen bleiben.

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 Immissionspegeln im Allgemeinen Wohngebiet 4 von bis zu 43 dB(A) nachts. Damit werden hier der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV von jeweils 40 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Um diese 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 Orientie-

rungswert 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 Geräuschimmissionssituation 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. Ausnahmsweise sind auch Nutzungen zulässig, die den Nutzungen in den Obergeschossen dienen (z.B. Flächen für Müllcontainer, Kinderwagen), jedoch nur, soweit im Erdgeschoss die für eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen erforderlichen Flächen und Funktionen gesichert sind. Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der nötigen Außenflächen nur für eine Zwei-Gruppen-Kita ausreichend groß. Deshalb können im Gebäude Flächen, die nicht für diesen Zweck erforderlich sind, durch Neben-Nutzungen für die Obergeschosse belegt werden.

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 Standorte 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 wie in den anderen Allgemeinen Wohngebieten belegt werden.

Dabei hat in der Abwägung das grundsätzlich bestehende Interesse der Grundstückseigentümer an der Aufrechterhaltung solcher Zwischennutzungen zurückzustehen hinter dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der zeitlichen Befristung bis zur Einrichtung einer Kindertagesstätte. Denn nur so kann die Realisierung einer Kindertagesstätte und gleichzeitig eine anderweitige Nutzung in den Obergeschossen gesichert und ermöglicht werden. Andernfalls wäre die gesamte Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festzusetzen gewesen, um den öffentlichen Bedarf abzusichern.

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 Wegeverbindung Richtung Westpark sowohl über die öffentliche Grünfläche Störweg als auch über den Herbert-Langner-Weg verwiesen werden. Im nahegelegenen Westpark stehen große Flächen für die aktive (Spazierwege, Radwege, Jugendplatz, Kinderspielplatz) und für die passive Erholung (Bänke, Aussichtspunkte) zur Verfügung. Im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes werden vorhandene Spielflächen für Kinder und Jugendliche auf Kosten der Nibelungen-Wohnbau-GmbH ausgebaut und aufgewertet werden, um ein ausreichendes Angebot zu sichern.

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

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Bebauungsplan kann abweichende Festsetzungen treffen. Bei der für Allgemeine Wohngebiete in der BauNVO vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der üblichen Überschreitung um 50 % wäre eine Grundflächenzahl von 0,6, die eine zulässige Grundstücksversiegelung von 60 % bedeutet, in einem Allgemeinen Wohngebiet als Obergrenze anzusehen.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Ausnutzung reicht ein solches Maß im Plangebiet jedoch nicht aus. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind zusätzlich zur gesonderten Fläche für Stellplätze auf den Baugrundstücken weitere Stellplätze und Tiefgaragen erforderlich. Auch Flächen für Müllcontainer, Fahrradständer, Wege und Feuerwehrflächen zählen zu den anzurechnenden Nebenanlagen.

Deshalb lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 in unterschiedlichem Umfang zu. Die Festsetzungen ermöglichen die geplante Dichte der Bebauung und Grundstücksaufteilung. Dabei wird auch zwischen den einzelnen Nutzungsarten, für welche die Überschreitungsmöglichkeiten gelten, differenziert. So ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 für Stellplätze und Nebenanlagen eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu 0,75 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu 0,9.

Für Tiefgaragen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu 1,0 zulässig. Eine möglichst umfassende Unterbringung des ru-

henden 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.

Die besonders hohe bauliche Grundstücksausnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist aus folgenden Gründen erforderlich: Hier soll das höchste Gebäude mit sieben Geschossen und einem Staffelgeschoss entstehen. Ferner sind am Alsterplatz und am Wiedweg private Dienstleistungs- und Versorgungsangebote mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf vorgesehen. Darüber hinaus grenzen die Flächen unmittelbar an die öffentlichen Platzflächen an, um hier die gewünschte Raumbildung und Platzgestaltung zu erreichen. Als Ausgleich für die hohe Dichte profitiert die Bebauung durch ihre Orientierung der Südseite – also der bevorzugten Wohnseite – zum Alsterplatz und zum Wiedweg unmittelbar von den öffentlichen Platzflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dieses Maß entspricht der Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 reicht für ein mehrgeschossiges Gebäude aus, wird davon jedoch auch voraussichtlich ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zu, jedoch nur, soweit diese Anlagen der im Erdgeschoss festgesetzten Kindertagesstätte dienen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich, damit auch die versiegelten Freiflächen der Kindertagesstätte realisiert werden können.

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.

Sollte nach Ablauf von 10 Jahren keine Kindertagesstätte eingerichtet sein, so ist eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen wie im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

Bei der Beurteilung der Höhe der GRZ im gesamten Plangebiet ist auch zu

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

Die zusätzlich zulässigen Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken sowie die separate Fläche für Stellplätze ergeben eine zulässige Versiegelung von insgesamt ca. 6.820 m². Auf die 18.500 m² große Gesamtfläche bezogen, die der Wohnnutzung dient, ergibt sich eine zusätzliche Grundflächenzahl von 0,37 (= 37 %) der Grundstücksfläche ist überbaubar) für Stellplätze und Nebenanlagen. Es ist bei der städtebaulichen Beurteilung dabei auch zu berücksichtigen, welche Ausprägung diese als versiegelte Flächen berechneten Anlagen haben. Stellplätze, Müllcontainer und Fahrradständer haben rein funktionalen Charakter. Innerhalb des Wohngebietes sind jedoch auch private Wege geplant, die sich teilweise zu platzartigen Flächen aufweiten. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr werden in die privaten Freibereiche integriert und sollen dabei optisch als Grünfläche wirken (Rasengittersteine, Schotterrasen). Diese Nutzungen stellen somit neben ihrer eigentlichen Funktion auch einen Bestandteil der privaten Freibereiche dar und können so als Aufenthalts-, Kontakt- und Spielflächen genutzt werden.

Damit ist insgesamt eine Versiegelung von ca. 78 % 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 jedoch festgestellt werden, dass die für die Wohnbauflächen zulässigen Versiegelungen insgesamt städtebaulich verträglich sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die zulässige Grundflächenzahl bzw. durch die zulässigen Überschreitungen für Stellplätze und Nebenanlagen 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 erschlos-

sen 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 frequentiert. 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 in einem vergleichsweise kurzen südlichen Abschnitt ein Abstand von 3,0 m und im weiteren Verlauf ein Abstand von 3,5 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 ein-

schränkt.

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. Die Errichtung von Sicht- und Windschutzanlagen ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (s. Kap. 5.10.3).

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. Darunter fallen bauordnungsrechtlich auch halboffene Garagen („Carports“). 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 gerahmt 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.

Die gesondert festgesetzte Fläche für Stellplätze muss den Abstand von 3,0 m nicht einhalten. Hier genügt die 2,5 m breite Fläche für Anpflanzungen. Mit der festgesetzten linearen, an allen Seiten durchgehenden intensiven Bepflanzung durch Bäume und Sträucher wird eine angemessene und ausreichende Eingrünung gegenüber den öffentlichen Flächen erreicht.

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.

Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind jedoch zusätzlich grundsätzlich zulässig. Damit soll es ermöglicht werden, dass ein Teil der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und ein Teil oberirdisch auf den Grundstücken untergebracht werden kann. Durch Tiefgaragen wird der Flächenbedarf reduziert. Durch oberirdische Stellplätze können z.B. Angebote für Besucherverkehr geschaffen und die Baukosten reduziert werden. Eine solche Anordnung ist insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 geplant.

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 Stadtbahn-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. 49 öffentliche Parkplätze (PP) vorgesehen. Dies entspricht bei angenommenen 220 WE einem Schlüssel von ca. 0,23 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 aufgenommen. 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 typi-

schen 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. Diese Aufwertung dient insbesondere auch der Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebietes für die Bewohner des neuen Wohngebietes, da dort keine eigenständige öffentliche Grünfläche oder öffentliche Spielfläche vorgesehen ist.

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 und ein adäquates und gesundes Wohnumfeld sicherzustellen. Die begrünten Grundstücksflächen mit den darauf vorzunehmenden Gehölzpflanzungen sowie die vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen sind maßgeblich für die Wahrnehmung allgemeiner siedlungsökologischer Funktionen, u.a. als Lebensraum für siedlungsangepasste Tier- und Pflanzenarten wie auch für Mikroklima/Lufthygiene.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind deshalb je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und zwei Großsträucher oder Solitäre zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind angrenzend an Wiedweg und Rheining die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen für Anpflanzungen [2] festgesetzt, um hier – abgeleitet aus dem Bestand – dauerhaft eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu sichern. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 sind die Bäume, die Bestandteil der Hecke sind, auf die grundstücksbezogen vorzusehenden Baumpflanzungen anrechenbar.

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze ist gegenüber den öffentlichen Flächen (Herbert-Langner-Weg und Planstraße B) auf der Fläche für Anpflanzungen [1] mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Damit wird gegenüber den öffentlichen Flächen ein angemessenes Ortsbild erreicht. Mit den Festsetzungen zur Anzahl (insgesamt mindestens 18 Bäume) und zum Regelabstand (8,5 m bzw. 17,5 m) werden entlang des für den Fußgängerverkehr wichtigen Herbert-Langner-Weges eine geschlossene Baumreihe und entlang der Planstraße B eine etwas lockerere Baumreihe gesichert.

Auch sonstige Stellplätze auf den Grundstücksflächen sind ab einer bestimmten Anzahl mit Bäumen auszustatten, die zur Erreichung der gestalterischen Wirkung in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen sind.

Diese direkte räumliche Zuordnung muss im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht eingehalten werden, da hier zwischen den Stellplätzen und den geplanten Gebäuden die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Dennoch können und müssen die Bäume im weiteren Umfeld auf den Grundstücken gepflanzt werden, so dass insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegelten und mit Bäumen bestandenen Flächen entsteht.

Ferner sind die sonstigen Stellplätze mit Strauchpflanzungen oder Schnitthecken zu einzugrünen. 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 möglich ist.

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).

Die Umsetzung der auf den privaten Grundstücksflächen liegenden grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen des Bauantrages über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen.

Im Übergangsbereich vom Alsterplatz zur öffentlichen Grünfläche Störweg wird eine ca. 330 m² große Teilfläche des Grundstücks Emsstraße 34 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün festgesetzt. Die Fläche wird bereits heute in dieser Funktion genutzt und ist entsprechend gestaltet. Sie ist nicht eingefriedet und somit auch für die Öffentlichkeit erlebbar. Diese Erlebbarkeit soll mit der Festsetzung als private Grünfläche auf Dauer gesichert werden. Die öffentlichen Grün- und Platzflächen haben hier nur eine Breite von 7,0 m. Für die Wegfunktion zwischen Westpark/ Sporthalle und Alsterplatz reicht dies aus. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass dieser Bereich nicht durch eine zusätzliche Bebauung optisch eingengt 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 Wegeführung und Grüngestaltung sowie verbesserte Nutzbarkeit zu ermöglichen. Ergänzend ist zur optischen Erweiterung nach Osten im Bereich Haseweg die bereits beschriebene Sicherung von Teilen der Außenanlagen am Grundstück Emsstraße 34 als private Grünfläche vorgesehen. Damit wird ein angemessener dimensionierter Raum zwischen der beiderseitigen hohen Bebauung geplanter Gebäude mit sieben Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss sowie bestehendes Gebäude Emsstraße 34 mit acht Geschossen) gesichert.

Die Flächen sind durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Wiesenflächen strukturreich zu gestalten. Spielangebote und sonstige Möblierungen zum Aufenthalt sind zulässig und vorgesehen. Diese Aufwertung dient insbesondere auch der Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebietes für die Bewohner des neuen Wohngebietes, da dort keine eigenständige öffentliche Grünfläche oder öffentliche Spielfläche vorgesehen ist. (s. Kap. 5.8).

Ferner ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von maximal 390 m² die Anlage von Aufstellflächen für die Feuerwehr zugunsten der angrenzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig. Die Aufstellflächen müssen ein begrüntes Erscheinungsbild aufweisen. Dies kann z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotterrasen geschehen. Die Inanspruchnahme durch die Feuerwehr ist erforderlich, da die Gebäude mit einem Abstand von maximal 3,0 m von der Grenze zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden sollen. Balkone halten teilweise nur einen Abstand von 1,0 m ein. Somit können die erforderlichen Aufstellflächen auf den Ostseiten der Gebäude nicht auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Zur Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums einschließlich der öffentlichen Parkplätze sind insgesamt mindestens 15 Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen. Für den Bereich Alsterplatz werden im Rahmen der konkretisierenden Planung, abgestimmt auf funktionale und gestalterische Zielstellungen, der Erhalt prägender Bäume aus dem Bestand sowie Standorte für Neupflanzungen geprüft und festgelegt.

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 einer sehr kleinen Teilfläche des nördlichen Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird eine Immissionsbelastung von bis zu 57 dB(A) tags erreicht und damit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten. Diese Überschreitung ist auf den Pausenhof der westlich angrenzenden Grundschule zurückzuführen. Die Lärmemissionen der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule allein – ohne Einberechnung der Lärmemissionen der Grundschule – führen nicht zu Überschreitungen des genannten Orientierungswertes. Die Emissionen der Grundschule sind als sozialadäquat einzustufen und deshalb hinzunehmen (s. Kap. 4.6).

Deshalb ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen rechtlich nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Überschreitung auch sachlich zumutbar: Mit nur 2 dB(A) liegt sie nach Aussage des Gutachters im Bereich eines „nicht wesentlichen“ Pegelunterschiedes. Diese Einschätzung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst ab einer Zusatzbelastung von 3 dB(A) an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Ferner treten die Lärmimmissionen nur tagsüber und nur zu festen Zeiten (Pausenzeiten) auf. An den Wochenenden und während der Schulferien werden die Pausenhöfe im Regelfall nicht genutzt. Sollten sich die künftigen Anwohner dennoch gestört fühlen, so ist es jedem möglich, außerhalb der Pausenzeiten zu lüften. Während der relativ kurzen Pausenzeiten können die betroffenen Fenster auch ohne fensterunabhängige Lüftung geschlossen bleiben.

Stellplätze für Schulen und Sporthallen (Rheinring)

Ein Teil der Stellplatzanlage östlich der Grundschule Rheinring ist baulich einzuhausen (s. Kap. 5.6).

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

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

Die Flächen dieser Stellplatzanlage liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49. In diesem Bebauungsplan wurde angenommen, dass die Wohnbebauung im Osten der Stellplatzanlage näher an die Stellplatzanlage der Schulen und Sporthallen heranrücken würde. Deshalb setzt der Bebauungsplan HO 49 eine solche bauliche Schutzeinrichtung bereits fest, jedoch in etwas anderen 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

Kindertagesstätte

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).

Grundschule

Die aus dem Baugebiet zu erwartenden Schülerinnen und Schüler sollten grundsätzlich in der zuständigen Grundschule Rheinring versorgt werden. Die Schule hat räumliche Kapazitäten für eine Zweizügigkeit. Diese wird zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans bereits überschritten. Auf dem Schulgelände wurde für einen vorübergehenden Zeitraum ein Schulraumcontainer errichtet, ein zweiter ist vorgesehen. Mit dem neuen Wohngebiet würde sich die Schule voraussichtlich ab 2018/2019 dreizügig entwickeln. Es ist daher geplant, die Schulbezirke in der Weststadt (Rheinring, Altmühlstraße und Ilmenaustraße) zu verändern, um die Schüleraufkommen so zu verteilen, dass eine gleichmäßige Auslastung der vorhandenen Kapazitäten der drei Grundschulen erzielt wird. Insbesondere soll damit eine stabile Zweizügigkeit des Schulbezirks Rheinring erreicht werden. Die Standorte Altmühlstraße und Ilmenaustraße können vierzügig geführt werden.

Es ist zu erwarten, dass mit dem veränderten Zuschnitt der Schulbezirke in der Weststadt das zusätzliche Schüleraufkommen aus dem Baugebiet Alsterplatz an der Grundschule Rheinring räumlich versorgt werden kann, ohne die Schule baulich erweitern zu müssen.

Spielflächen für Kinder und Jugendliche

Das Plangebiet liegt im Spielplatzbezirk 28-2, der sich zwischen Ahrweg, Elbestraße, Emsstraße und Westpark erstreckt. In diesem Spielplatzbezirk befinden sich drei Kinderspielplätze und ein Jugendplatz. Gemäß DIN 18034 besteht heute bereits ein Defizit an Kinderspielflächen von 425 m² und an Jugendspielflächen von 1.230 m². Das neue Wohngebiet mit bis zu 220 Wohnungen führt zu einem darüber hinausgehenden zusätzlichen Bedarf an Spielfläche für Kinder von 1.320 m² und an Spielfläche für Jugendliche von ebenfalls 1.320 m². Nur ein geringer Teil des Bedarfes für Kinder kann in der Grünfläche Störweg (maximal ca. 380 m²) untergebracht werden. Die Angebote auf dem Alsterplatz sollen sich vorrangig an alle Altersgruppen, also auch an Erwachsene richten. Eine spezielle Bedarfsdeckung für Kinder und Jugendliche kann erst nach Vorliegen einer konkreten Gestaltungsplanung beziffert werden.

Dieser Spielplatzbedarf soll durch Ausbau und Aufwertung der in der Nähe vorhandenen Spielflächen gedeckt werden. Solche Maßnahmen sind vorrangig auf dem Kinderspielplatz und auf dem Jugendplatz nördlich der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule/ nördlich der Sporthalle geplant, da davon auszugehen ist, dass diese Spielflächen aufgrund ihrer guten Lage und Erreichbarkeit am ehesten von Kindern und Jugendlichen aus dem neuen Wohngebiet in Anspruch genommen werden.

Die Kosten für diese Aufwertungsmaßnahmen werden von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH getragen.

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. In Verlängerung der Planstraße B nach Norden bis zum Heinrich-Rodenstein-Weg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Entwässerungskanal festgesetzt. Von dort führt der Kanal quer über das Gelände der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule 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.

Fernwärme

Das geplante Wohngebiet soll mit Fernwärme versorgt werden.

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.

Die Fernwärmeleitungen sind bei der Gestaltungsplanung für die öffentliche Grünfläche Störweg sowie für Alsterplatz und Wiedweg besonders in Hinblick auf die Baumpflanzungen zu beachten

Strom

Mit dem Abbruch der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule entfällt die bisherige Ortsnetzstation am Störweg, die in das Sporthallengebäude integriert war. Für die Versorgung der Schule und des neuen Wohngebietes werden zwei neue Kompaktstationen erforderlich. Eine Station ist außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes im Bereich Herbert-Langner-Weg/Heinrich-Rodenstein-Weg auf dem Gelände der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule geplant. Die andere Station wird in der öffentlichen Grünfläche Störweg entstehen. Um die Verbindung zwischen den beiden Ortsnetzstationen zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Grünfläche Störweg zur Planstraße B (Wendeplatz) und von dort zum Heinrich-Rodenstein-Weg festgesetzt. Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zwischen der Stromleitung in der Grünfläche Störweg und dem Herbert-Langner-Weg erforderlich und wird entsprechend festgesetzt. Die genaue Lage darf in Anhängigkeit vom späteren Bebauungs- und Wegekonzept verändert werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Störweg ist die bestehende Stromleitung neu in die künftigen Wegeflächen zu verlegen. Die Kosten werden von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH getragen.

Die Stromleitungen sind bei der Gestaltungsplanung für die öffentliche Grünfläche Störweg sowie für Alsterplatz und Wiedweg besonders in Hinblick auf die Baumpflanzungen zu beachten.

Wasser

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser wird eine neue Leitung erforderlich, die vom Rheinring durch das neue Wohngebiet zum Haseweg führt. Zwischen der Planstraße B und der Grünfläche Störweg wird für den Leitungsabschnitt, der über private Grundstücksflächen führt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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). Der Bebauungsplan sieht im südöstlichsten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine teilweise Überbauung dieser Wasserleitung durch das siebengeschossige Wohngebäude vor. Die Leitung muss in dem betroffenen Abschnitt verlegt werden. Die Kosten der Verlegung werden von der Nibelungen-Wohnbau GmbH getragen.

Im nördlichen Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist ein Unterflurhydrant für die Feuerwehr vorgesehen. Ein weiterer Unterflurhydrant ist mittig innerhalb der neuen Wohnbauflächen geplant. Damit kann zusammen mit den vorhandenen Unterflurhydranten im Rheinring, Wiedweg und Haseweg eine gleichmäßige Entfernung zu den einzelnen Wohngebäuden sichergestellt werden.

Die Wasserleitungen sind bei der Gestaltungsplanung für die öffentliche Grünfläche Störweg sowie für Alsterplatz und Wiedweg besonders in Hinblick auf die Baumpflanzungen zu beachten

Telekommunikation

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

Betriebstelefon

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG. Der künftige Bedarf ist abhängig von der geplanten Bebauung und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der Neubebauung eine Verlegung bestehender Leitungen erforderlich wird. Dies betrifft vor allem die bestehende Leitung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 1, die bisher zur Wilhelm-Bracke-Gesamtschule führte.

Wertstoffcontainer

Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Wertstoffeffassung ist im neuen Wohngebiet eine Wertstoffcontainerstation vorgesehen. Der Bedarf ergibt sich aus dem Wohngebiet mit bis zu 220 Wohnungen. Je 500 Einwohner soll grundsätzlich eine Wertstoffcontainerstation zur Verfügung stehen. Der Standort wird im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Rheinring vorgesehen. Hier sollen zwei Container für Pappe/Papier, zwei Container für Altglas, ein Container für Altkleider und ein Container für Elektrokleingeräte

untergebracht werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 51. Unter Berücksichtigung der geplanten dichten und hohen Bebauung kommt der Sicherung des Ortsbildes – insbesondere in der Betrachtung vom öffentlichen Raum aus – eine besondere Bedeutung zu. Relevant sind für das Plangebiet Regelungen zu Dachformen, Einfriedungen und zu Einstellplätzen. Da diese 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. Um sicherzustellen, dass die genannte positive Wirkung auf das Ortsbild (Einsichtnahme von höhergelegenen Geschossen) erreicht wird, dürfen diese Anlagen nur 50 %

der Dachfläche in Anspruch nehmen und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Dachkante einhalten.

5.10.3 Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecke, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, bis 1,20 m Höhe oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer, Holzwand), dann jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Hierdurch wird einerseits dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen; andererseits soll der öffentliche Raum nicht durch zu massive und geschlossene Einfriedungen in unverträglicher Höhe optisch eingeengt werden. Einfriedungen der privaten Grünfläche auf dem Grundstück Emsstraße 34 sind angrenzend an öffentliche Flächen 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.

Sicht- und Windschutzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen dabei von öffentlichen Flächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Auch diese Festsetzung hat das Ziel, dass der öffentliche Raum nicht durch Wände mit abschirmender Wirkung negativ geprägt wird.

5.10.4 Müllboxen, Trafostationen

Um eine ungewollte optische Präsenz von Sammelstandorten für Müllboxen und Trafostationen und davon ausgehende visuelle Beeinträchtigungen für den öffentlichen wie privaten Freiraum zu vermeiden, sind diese Anlagen von der Umgebung abzuschirmen. Sie sind entweder mit einer Hecke einzugrünen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen oder mit einer maximal 1,20 m hohen Mauer einzufassen. Damit ist auch bei beengten Platzverhältnissen eine angemessene Lösung möglich.

5.10.5 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 Stellplätze 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 berücksichtigt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Es sind Mehrfamilienhäuser mit ca. 220 Wohneinheiten vorgesehen.

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

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

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

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

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

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.

Im Umfeld des neuen Wohngebietes sind vorhandene Spielflächen für Kinder und Jugendliche aufzuwerten.

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.

8.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und für den Umbau des Alsterplatzes einschließlich Begrünung und Beleuchtung trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Kosten für die Straßenunterhaltung trägt die Stadt.

8.2.3 Öffentliche Grünflächen

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche Störweg trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Pflege- und Unterhaltungskosten werden gemäß städtebaulichem Vertrag auf 20 Jahre kapitalisiert und von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH getragen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Pfl-

ge- und Unterhaltungskosten von der Stadt getragen.

8.2.4 Spielflächen für Kinder und Jugendliche

Die Kosten für die Aufwertung von bestehenden Spielflächen für Kinder und Jugendliche im Umfeld des neuen Wohngebietes trägt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Pflege – und Unterhaltungskosten dieser bestehenden Spielflächen werden wie bisher von der Stadt getragen.

8.2.5 Entwässerung

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sogenannte Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der Stadt. Die Kosten werden zunächst von der SE/BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert. Die Kosten der Regenwasseranlagen werden zu 50 % von der Nibelungen-Wohnbau GmbH gegenüber der SEBS erstattet.

8.2.6 Versorgungsleitungen

Die Kosten der Verlegung bestehender Leitungen (insbesondere der Fernwärmeleitung sowie der Wasserleitung DN 300 auf dem Alsterplatz) werden von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH getragen.

Die übrigen Kosten werden von den jeweiligen Leitungsträgern getragen.

8.2.7 Abbruch der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule

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

8.2.8 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 Kindertagesstätte 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

Die Nibelungen-Wohnbau GmbH hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alsterplatz“, HO 51, gelegenen Teilflächen der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit notariellem Vertrag vom 29. Juli 2014 von der Stadt Braunschweig erworben. Der genaue Zuschnitt der in das Eigentum der Nibelungen-Wohnbau-GmbH übergehenden Flächen wird gemäß Einbringungsvertrag zwischen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Stadt vom 29. Juli 2014 nach Rechtskraft des Bebauungsplans HO 51 und der darauf aufbauenden endgültigen Vermessung festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass die Nibelungen-Wohnbau-GmbH über die künftigen privaten Bauflächen verfügen wird. Weiterhin ist beabsichtigt, mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit dem sich diese zur Herstellung der Erschließungsanlagen und Übernahme der Folgekosten und Folgemaßnahmen verpflichtet, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes stehen. Die zukünftigen öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen) wird die Vorhabenträgerin nach Fertigstellung unentgeltlich an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.

Bodenordnende Maßnahmen sind somit 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.

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

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 21. Oktober 2015 bis 23. November 2015
Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

BS/ENERGY, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 23. November 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Für das Bebauungsgebiet „Alsterplatz“, HO 51, bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichteten Lösung die Realisierung einer Fernwärmeversorgung an. Im Maßnahmenpaket zur Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung nimmt die Kraft-Wärme-Kopplung eine herausragende Rolle ein.</p> <p>Unsere Braunschweiger Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und ist als Ersatzmaßnahme für die nach dem EEWärmeG vorgeschriebenen Verwendung von regenerativen Energien bei Neubauten anerkannt.</p> <p>Mit der Fernwärmeversorgung wird ein geschlossen emissionsfreies Baugebiet entstehen, was maßgeblich zu der Erreichung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Braunschweig beitragen wird. Die Realisierung ist seitens des Erschließungsträgers, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bereits durch eine Beauftragung einer Fernwärmeversorgung der neuen Gebäude im Bebauungsgebiet „Alsterplatz“, HO 51, fest eingeplant.</p> <p>Im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlich realisierbaren Erschließung wird keine Parallelerschließung durch Gas erfolgen.</p> <p>Zu den Auswirkungen der Bebauung auf</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgung des Wohngebietes mit Fernwärme wird begrüßt und entspricht den Abstimmungen, die bereits im Vorfeld zwischen der Verwaltung und BS/Energy vorgenommen wurden.</p> <p>Die Umsetzung dieser Versorgungsplanung wird im üblichen Rahmen zwischen BS/Energy, der Verwaltung und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgestimmt.</p>

die vorhandenen Versorgungstrassen werden Sie eine Stellungnahme unserer Betriebsabteilung erhalten. Zu Ihrer Übersicht erhalten Sie mit diesem Schreiben einen Lageplan der vorhandenen Fernwärmeversorgungsanlagen.	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>BS/NETZ, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 19. November 2015</p>	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die geplante Versorgung der Wohnbebauung kann nicht aus dem Bestandsnetz erfolgen. Es werden, bedingt durch den Stationsrückbau der ON 134 IGS Alsterplatz, zwei neue Kompaktstationen notwendig. Ein Standort ist im Heinrich Rodenstein Weg ausgewiesen, der andere Standort ist im Oktober 2015, im Bereich Störweg festgelegt worden.</p>	Der Standort für die Kompaktstation auf der öffentlichen Grünfläche Störweg wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die andere Kompaktstation befindet sich außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule.
<p>Nach dem Abriss des ehemaligen Schulgebäudes ist ein neues Versorgungskonzept notwendig. Das neue Konzept ist von den Leistungsanforderungen der Bebauung und deren Ausstattung, z.B. Ladestationen E-Kfz abhängig und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Stellplätze für Kabelverteilerschränke sind geplant.</p>	Kabelverteilerschränke sind als Nebenanlagen sowohl auf den Baugrundstücken als auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen grundsätzlich zulässig. Eventuelle Standorte auf öffentlichen

	Flächen können im üblichen Rahmen zwischen BS/Netz und der Stadt abgestimmt werden.
Für Versorgungsleitungen soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestehen bleiben bzw. eingetragen werden und in weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.	Die für die Stromversorgung erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der öffentlichen Grünfläche Störweg zum Herbert-Langner-Weg und zum Heinrich-Rodenstein-Weg werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Bestandsleitungen der Stromversorgung dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Die geplanten Baumstandorte, im Bereich der neuen ON Station IGS Störweg, sind wegen der Vielzahl der 20/0,4 kV Netzkabel nicht umsetzbar. Der vorhandene Baumbestand im Bereich Alsterplatz Haus A2 und Rheinring muss für die Umlegung der 20/0,4 kV Netzkabeltrasse reduziert werden bzw. umgesetzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Bei den im Nutzungsbeispiel eingetragenen Baumstandorten handelt es sich nur um unverbindliche Darstellungen, die teilweise auch den Bestand wiedergeben.
<u>Wasserversorgung:</u> Das Gebiet des Bebauungsplanes HO 51, Alsterplatz kann gem. des beigefügten Planes erschlossen werden. Die neue Leitung kann sowohl vom Rheinring als auch vom Haseweg aus betrieben werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Bereich der privaten Wegfläche östlich der Planstraße B sowie vor Haus C4 bitten wir die Leitung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abzusichern. Wasserleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Daher sollen die Leitungen unter befestigten Wegflächen verlegt werden. Sollte eine Änderung der Wegflächen erforderlich werden, sind die Leitungen zu beachten.	Das für die Wasserversorgung erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der öffentlichen Grünfläche Störweg zum Herbert-Langner-Weg wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht auch eine veränderte Lage dieser Leitungstrasse, sofern sie im Rahmen einer Änderung des Bebauungs- oder Wegekonzeptes erforderlich ist. Bei der Leitung zu Haus C 4 (WA 3 nördlich Planstraße B) handelt es sich um eine kurze Hausanschlussleitung von der Planstraße B zu dem genannten Wohngebäude. Diese ist grundbuchlich abzusichern. Da die Leitung keine Verbindungsfunktion im öffentlichen Netz hat, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan für dieses Gebäude nicht erforderlich.

<p>Die unter Punkt 5.9 „Weitere technische Infrastruktur“, Abs. „Wasser“ im Bereich der Stellplätze geforderten 2 Hydranten wurden aus Gründen der besseren Aufteilung getrennt. Ein Unterflurhydrant befindet sich wie gewünscht im Bereich der Stellplätze, vor Haus C4. Ein zweiter Unterflurhydrant auf der privaten Wegfläche zwischen den Häusern B1 und D. Zusammen mit den vorhandenen Unterflurhydranten im Rheinring, Wiedweg und Haseweg ist damit eine gleichmäßigere Entfernung der Gebäude zu den Hydranten gewährleistet.</p>	<p>Diese Ausführung bezieht sich auf die Begründung zum Bebauungsplan. Sie wird auf Basis dieser Stellungnahme aktualisiert.</p>
<p>Ebenfalls unter Punkt 5.9 „Weitere technische Infrastruktur“, Abs. „Wasser“ wird die im Alsterplatz vorhandene Wasserleitung erwähnt. Der Hinweis, dass die Leitung auf Grund der Kosten nicht verlegt werden sollte, wurde nicht beachtet. Wird Gebäude A2, so wie dargestellt, errichtet muss die Leitung umgelegt werden. Für die erforderlichen Arbeiten müssen die beiden markierten Bäume gefällt werden. Einer Neupflanzung kann nicht zugestimmt werden am selben Standort. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen.</p>	<p>Die städtebauliche Planung sieht eine teilweise Überbauung der im Bereich des heutigen Alsterplatzes verlaufenden Wasserleitung vor. Anders ist die geplante dichte Bebauung einschließlich der notwendigen Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt und sonstiger funktionaler Anforderungen nicht realisierbar. Die Kosten der Umlegung werden von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Verursacherin getragen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird aktualisiert.</p>
<p><u>Betriebstelefon:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 51 - Alsterplatz befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes der Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG. Eine Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke mit FTTH ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden.</p> <p>Die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungsstrasse jederzeit im erforderlichen Umfang zugänglich sein. Sollte durch eine eventuelle Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforder-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird aktualisiert.</p>

<p>lich sein, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungstrasse umzulegen.</p>	
<p>Für die o.g. Versorgungsleitungen sollte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestehen bleiben und in weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Bei der genannten Leitung handelt es sich um eine Bestandsleitung, die bisher innerhalb des Schulgebäudes verlief. Auf der heutigen Trasse sind teilweise Wohngebäude geplant. Die Leitung ist deshalb im Zuge der Erschließung des Wohngebietes so zu verlegen, dass sie zugänglich ist und nicht überbaut wird. Da noch keine neue Trasse feststeht, kann kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Die Leitung kann grundbuchrechtlich abgesichert werden.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Standort für die Kompaktstation auf der öffentlichen Grünfläche Störweg wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der öffentlichen Grünfläche Störweg zum Herbert-Langner-Weg bzw. zum Heinrich-Rodenstein-Weg werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Begründung wird aktualisiert.</p>
<p>Deutsche TELEKOM Technik GmbH, Friedrich-Seele-straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 6. November 2015</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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung erfolgt im üblichen Rahmen eine konkrete Abstimmung der Leitungsplanung und der Bauausführung zwischen der Telekom, der Stadt Braunschweig und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH.</p> <p>Der dem Schreiben beigefügte Lageplan enthält die Bestandsleitungen der Umgebung, jedoch keine Planung der künftigen Leitungsführung. Somit lässt sich aus der Stellungnahme keine Trasse entnehmen, auf welcher im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom zu sichern wäre. Eventuelle Lei-</p>

<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus 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.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen 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."- 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	<p>tungsführungen über private Grundstücke können grundbuchrechtlich abgesichert werden.</p>
--	--

<p>der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	
<p>Desweiteren möchten wir darauf hinweisen, dass im Protokoll zum Koordinierungsgespräch vom 24.03.2011 Thema: Leitungskoordinierung BPlan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49 unter Punkt 7 der Telekom der Verbleib des Schaltschranks für Glasfaserleitungen im Haseweg/Ecke Alsterplatz zugesichert wurde.</p>	<p>Dieser Bestand wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Schaltschrank liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 51.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 29. Oktober 2015</p>	
<p>Sobald die Entwässerungsplanung des Plangebietes abgeschlossen ist, ist diese mit der SE/BS abzustimmen; des Weiteren ist zu prüfen, ob Leitungsrechte zu sichern sind. Ich bitte darum, dies im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>sichtigen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt Richtung Norden in das im Rahmen des HO 49 (Wilhelm-Bracke-Gesamtschule) errichtete Regenrückhaltebecken. Grundsätzlich müssen bei Regenwassereinleitungen an den Übergabepunkten ins Netz die Vorgaben der M 153 eingehalten werden.</p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>
<p>ALBA Braunschweig GmbH, Frankfurter Straße 251, 38122 Braunschweig Schreiben vom 5. November 2015</p>	
<p>Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung, Straßenreinigung und des Winterdienstes bei der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Diese Belange werden im Rahmen der Planung der öffentlichen Erschließungsstraßen und der privaten Baumaßnahmen im üblichen Rahmen berücksichtigt.</p>
<p>Zur Ergänzung der haushaltsnahen Wertstoffeffassung sollte im neuen Wohnquartier eine Wertstoffcontainerstation eingerichtet werden (Größe: 2 Container für Pappe, Papier und Kartonagen, 2 Altglascontainer, 1 Altkleidercontainer, 1 Reserveplatz ggfs. für Elektrokleingeräte).</p> <p>Als Richtgröße soll für ca. 500 Einwohner eine Wertstoffcontainerstation zur Verfügung stehen (geplant sind bis zu ca. 220 WE).</p>	<p>Im Bebauungsplan wird in der Planstraße A ein Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Im Bebauungsplan wird in der Planstraße A ein Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover Schreiben vom 29. Oktober 2015</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>