

Betreff:**Antrag auf Umbau und Austausch vorhandener Tore der Eckert & Ziegler Umwelttechnik GmbH
(Az.: 0630/3882/2015)****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

16.02.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis)	29.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	02.03.2016	Ö

Sachverhalt:

Die Eckert & Ziegler Umwelttechnik GmbH hat mit Datum vom 31.08.2015 einen Bauantrag über den Umbau von Toren am Gebäudeteil AB 10 bei der Stadt Braunschweig eingereicht. Das Vorhaben umfasst den Umbau und Austausch von vorhandenen durch neue, brandschutztechnisch wirksame Tür- und Torelemente. Die Maßnahme ist aufgrund neuer Brandschutzanforderungen erforderlich.

Der Bereich des Vorhabens liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gieselweg/Harxbütteler Straße“, TH 22. Der Rat der Stadt Braunschweig hat den Bebauungsplan am 21.07.2015 als Satzung beschlossen.

Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der Bauverwaltung abgestimmt. Sie steht den beschlossenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Der Gebäudeteil AB 10 befindet sich innerhalb der Teilfläche GE5 des Bebauungsplans innerhalb der überbaubaren Fläche.

Der reine Umbau und Austausch von Tür- oder Torelementen ist als Maßnahme ohne bodenrechtliche Relevanz einzustufen. Es handelt sich nicht um Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Aufgrund der Geringfügigkeit bestehen gegen die Maßnahme keine Bedenken. Die Verwaltung beabsichtigt daher, eine Genehmigung zu erteilen.

Leuer

Anlage/n:

Betreff:**Linienführung der Buslinie 418 innerhalb von Lamme nach
Fertigstellung der Busschleuse Raffteichbad****Organisationseinheit:**
Dezernat III
0600 Baureferat**Datum:**
16.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)	17.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	02.03.2016	Ö

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 08. Juli 2015 der Planung zum Ausbau des Madamenweges mit dem Ziel der Weiterführung der Buslinie 418 vom Raffteichbad nach Lamme zugestimmt.

Die entsprechende Bustrasse inkl. Busschleuse zwischen Raffteichbad und B1 wird zurzeit errichtet. Nach deren Fertigstellung soll die Buslinie 418 über den derzeitigen Endpunkt am Raffteichbad weiter bis nach Lamme verkehren. Die Linie 450 kehrt mit Verlängerung der Linie 418 nach Lamme auf Ihren Linienweg über Denstorf zurück.

Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BSVG) möchte mit der Linie 418 den in der Vergangenheit an sie herangetragenen Wunsch nach einer besseren Anbindung des alten Ortskerns von Lamme realisieren. Vor diesem Hintergrund war bisher eine Linienführung ab dem Kreisel Lammer Heide über die Bustrasse zur Straße Hohkamp und weiter über die Neudammstraße bis zur Frankenstraße geplant. Der Endpunkt und Pausenstandplatz hätte voraussichtlich in der Straße Bruchstieg gelegen.

Nach einer Veröffentlichung dieses geplanten Linienverlaufs hat sich ein Bürger aus dem Bereich Bruchstieg / Frankenstraße an die BSVG mit dem Vorschlag für eine alternative Linienführung gewandt. In der Folge wurde durch diesen Bürger auch eine Unterschriftenaktion durchgeführt. Dabei haben sich über 100 Anwohner der Straßen Frankenstraße und Bruchstieg für die nachfolgend beschriebene Änderung der Linienführung ausgesprochen.

Die gewünschte Linienführung der Buslinie 418 soll ab Kreisel Lammer Heide weiter geradeaus dem Verlauf der Neudammstraße folgen. Am westlichen Ortsende soll der Bus weiter über Hohkamp und die Bustrasse bis zur Wendeschleife Backhausweg verkehren. Die in Lamme bedienten Haltestellen sind aus der Innenstadt kommend: Lammer Heide, Neudammstraße, Rodedamm, Hohkamp und Backhausweg (Endpunkt). In Fahrtrichtung stadteinwärts werden die Haltestellen in umgekehrter Reihenfolge bedient.

Mit dieser Linienführung ergeben sich für die Fahrgäste im Bereich der Haltestellen Neudammstraße und Rodedamm etwas kürzere Fahrzeiten. Die Haltestellen Hohkamp und Backhausweg werden etwas später erreicht. Durch die Bedienung der Haltestelle Neudammstraße ist der alte Ortskern von Lamme gut erschlossen. Es ergeben sich maximale Fußwege von etwa 200 – 300 Meter was von der Erschließungswirkung als sehr gut einzuschätzen ist.

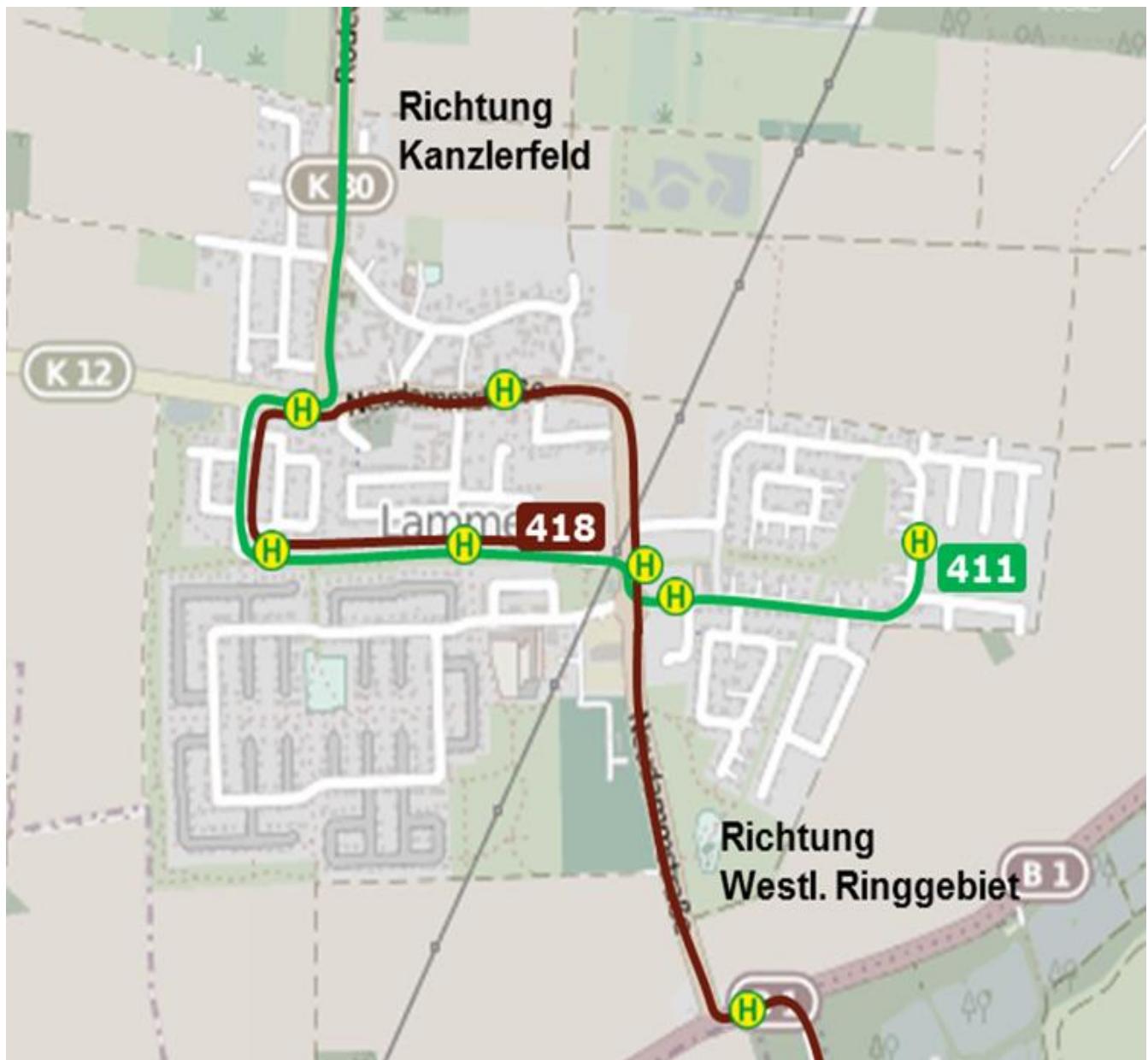
Die gewünschte Linienführung hat den Vorteil, dass die Busse der Linien 411 und 418 mit Fahrtrichtung Innenstadt an den Haltestellen Backhausweg, Hohkamp und Rodedamm von der gleichen Straßenseite abfahren.

Aus betrieblicher Sicht der BSVG ist die gewünschte Linienführung realisierbar. Da auch die Betriebskosten gegenüber der zunächst angedachten Variante annähernd identisch sind, wird die gewünschte Linienführung der Buslinie 418 nach Fertigstellung der oben genannten Baumaßnahme umgesetzt.

Leuer

Anlage/n:

Skizze Lageplan



*Betreff:***Ortsdurchfahrt Watenbüttel - Ergebnisse aus einem Gespräch mit Herrn Minister Lies***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

23.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Als Anlage ist die Mitteilung an den Stadtbezirksrat 321 Lehndorf-Watenbüttel DS 16-01588, Ortsdurchfahrt Watenbüttel – Ergebnisse aus einem Gespräch mit Herrn Minister Lies, mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügt.

Leuer

Anlage/n:

Mitteilung DS 16-01588

Betreff:**Ortsdurchfahrt Watenbüttel - Ergebnisse aus einem Gespräch mit Herrn Minister Lies****Organisationseinheit:**Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr**Datum:**

17.02.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

17.02.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Am 20. Januar 2016 fand am Rande des Landtags („Plenumsrandtermin“) ein Termin zwischen Herrn Minister Lies (Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr) mit weiteren Behördenvertretern, Herrn MdL Bratmann, Frau MdL Mundlos sowie Vertretern der Bürgerinitiative „Arbeitsgruppe Ortsdurchfahrt Watenbüttel“ statt.

Im Vorfeld zu diesem Gespräch bat das Ministerium die Stadt Braunschweig um einen Bericht zum Sachstand bezüglich der Ortsdurchfahrt Watenbüttel. Dieser Bericht ist in das Gespräch eingeflossen.

Das Ministerium hat die Stadtverwaltung über die Ergebnisse des Gesprächs informiert.

Es herrschte Einigkeit, dass unabhängig von möglichen Maßnahmen im Bestand der Bau einer Ortsumgehung die beste Lösung der Verkehrsprobleme für die Ortsdurchfahrt Watenbüttel ist. Folglich wird sich das Ministerium weiterhin beim Bund für eine Ortsumgehung einsetzen. Darüber hinaus wird das Ministerium prüfen, ob die richtungsweisende Beschilderung auf der BAB 2 um das Zwischenziel BS-Zentrum ergänzt werden kann, um mögliche Zielverkehre in Richtung Innenstadt über das Autobahnkreuz-Nord zu leiten. Dies hatte die Stadt Braunschweig im Bericht an das Ministerium ebenso wie die Bürgerinitiative angeregt. Zudem wird das Ministerium zum Zwecke möglicher Geschwindigkeitskontrollen das Unfall-Lagebild und die Ergebnisse eventueller Geschwindigkeitskontrollen bei der Polizei abfragen. Außerdem hat Herr Minister Lies zugesagt, die Volkswagen AG anzuschreiben mit dem Ziel, die Spediteure zu bitten, vermehrt die BAB 2 statt die B 214 zu nutzen.

Die Stadt wird ihrerseits überprüfen, ob noch weitere Optimierungen an den Lichtsignalanlagen an den Ortseingängen möglich sind. Zudem wird die Stadt im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h zum Zwecke der Lärmreduzierung weitergehende Untersuchungen durchführen. Dazu sind neue Verkehrszählungen erforderlich. Das Ministerium hat darauf hingewiesen, dass belastbare Verkehrszählungen erst ab 2017, nach Abschluss der Arbeiten auf der A 391, möglich sind.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:**Einführung der Buslinie 426 Flughafen - Hamburger Straße****Organisationseinheit:**
Dezernat III
0600 Baureferat**Datum:**
01.03.2016**Beratungsfolge**
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)**Sitzungstermin**
02.03.2016**Status**
Ö**Sachverhalt:**

Mit Inkrafttreten der Fahrplanänderungen zur Baumaßnahme Stobenstraße am 18. März 2016 beabsichtigt die Braunschweiger Verkehrs GmbH (BSVG) die Einrichtung einer neuen Linie zur Verbesserung der Anbindung der LAB.

Hintergrund

Der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) hat als Aufgabenträger für den ÖPNV mit dem Land Niedersachsen über Kostenübernahmen zur Flüchtlingsbeförderung bzw. zur Vereinfachung der Zugänge der Geflüchteten zum ÖPNV verhandelt. Der zustande gekommene Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen und dem ZGB sieht vor, dass der BSVG für die Beförderung der LAB Bewohnerinnen und Bewohner zukünftig 30,00 Euro pro untergebrachte Person und Monat zur Verfügung gestellt werden. Dieses Geld ist anteilig für verbesserte Verkehrsangebote einzusetzen.

Für die unentgeltliche Beförderung erhält die BSVG seit dem 1. Oktober 2015 einen Betrag von 15,00 Euro je Person und Monat. Dieser Betrag ist dann in den zukünftigen 30,00 Euro pro Person und Monat enthalten. Der Rest ist für die Finanzierung besserer Verkehrsangebote einzusetzen.

Bei der Kalkulation sind der ZGB und das Land Niedersachsen von einer Belegung mit durchschnittlich 2.500 Personen ausgegangen. Der Vertrag zwischen ZGB und dem Land Niedersachsen kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende gekündigt werden. Im Falle einer Kündigung muss die BSVG die neuen Buslinie 426 wieder einstellen, sofern eine Kostenübernahme durch Dritte nicht erfolgt.

Ursprüngliche Planung der Angebotsausweitung

Zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen von ZGB mit dem Land Niedersachsen wurde als Ausgangspunkt für die Angebotserweiterung eine Taktverdichtung von 30 auf 15 Minuten auf der Linie 436 Flughafen – Hauptbahnhof angedacht. Außerdem sollte die Linie auch am Wochenende auf dem gesamten Linienweg verkehren.

Die Angebotsausweitung im angedachten Umfang hätte Kosten von jährlich etwa 450 T Euro bewirkt und begründet damit die 15,00 Euro für verbesserte Verkehrsangebote pro LAB-Bewohner und Monat.

Im weiteren zeitlichen Verlauf wurden Alternativen betrachtet, wie mit einem vergleichbaren betrieblichen Aufwand eine noch zielgerichtetere Angebotsverbesserung für die LAB-Bewohner umgesetzt werden könnte.

Die neue Buslinie 426 Flughafen – Hamburger Straße

Bei den Untersuchungen hat sich eine Linienführung vom Flughafen zur Hamburger Straße als besonders vorteilhaft erwiesen. Zu den entscheidenden Vorteilen gehören:

- Deutlich verbesserte Anbindung der LAB an die Innenstadt
- Gute und vielseitige Übergangsmöglichkeiten zu anderen Stadtverkehrslinien an einem nahegelegenen Punkt
- Attraktive Linienführung für weitere Nutzergruppen

Die neue Linie 426 greift damit einen konkreten Bedarf auf und wird sich vermutlich innerhalb kurzer Zeit in der öffentlichen Wahrnehmung als neue Linie etablieren.

Der Linienweg der neuen Linie verläuft ab 18. März 2016 vom Flughafen über Boeselagerstraße, Bienroder Weg, Bültenweg und Rebenring bis zur Haltestelle Hamburger Straße. Tagsüber hat die Linie 426 an der Haltestelle Hamburger Straße kurze Übergänge von/zur Linie 1 und zu den Ringbussen. Sie wird von 7 bis 20 Uhr im 30 Minuten-Takt verkehren und ergänzt sich mit der Linie 436 vom Flughafen bis zur Nordstraße zu einem 15 Minuten-Takt.

Im Anschlussverkehr ab 20 Uhr und sonntags ganztägig verkehrt die Linie 426 ab Haltestelle Siegfriedstraße bis zur Boeselagerstraße. Sonntags zwischen 10 und 18 Uhr wird die Linie 426 bis Flughafen weitergeführt. An der Haltestelle Siegfriedstraße ist der Fahrplan auf den Umstieg von und zur Tram-Linie 2 ausgelegt. Die Tram-Linie 2 verkehrt zu diesen Zeiten über den Hauptbahnhof.

Vereinzelt ersetzen die Fahrten der Linie 426 Fahrten auf der Linie 436. Dies betrifft nur Fahrten nach 20 Uhr und am Wochenende. Auch auf der Linie 416 ergeben sich für den Bereich Kralenriede Nord Verbesserungen (Rodelandweg und Wartheweg), da wieder ein durchgängiger 30-Minuten-Takt am Wochenende angeboten werden kann.

Leuer

Anlage/n:

Fahrplan
Linienverlaufsplan



426

Hamburger Straße - Rebenring - Kralenriede - Flughafen



gültig ab 18.03.2016

Montags-freitags

Hamburger Straße	6.44	7.14	alle	19.14	19.44	20.24	—	—	—	—	—
Pockelsstraße	6.45	7.15	30	19.15	19.45	20.25	—	—	—	—	—
Nordstraße	6.47	7.17	Min	19.17	19.47	20.27	—	—	—	—	—
Am Bültens	6.48	7.18		19.18	19.48	20.28	—	—	—	—	—
Freystraße	6.49	7.19		19.19	19.49	20.29	—	—	—	—	—
Ottenroder Straße							21.01	21.31	22.01	22.31	
Siegfriedstraße	6.51	7.21		19.21	19.51	20.31	21.02	21.32	22.02	22.32	
Schuntersiedlung	6.53	7.23		19.23	19.53	20.33	21.04	21.34	22.04	22.34	
Tostmannplatz	6.54	7.24		19.24	19.54	20.34	21.05	21.35	22.05	22.35	
Michelfelderplatz	6.55	7.25		19.25	19.55	20.35	21.06	21.36	22.06	22.36	
Steinriedendamm	6.56	7.26		19.26	19.56	20.36	21.07	21.37	22.07	22.37	
In den Waashainen							21.10	21.40	22.10	22.40	
Bastholzsiedlung							21.10	21.40	22.10	22.40	
Gew.Geb.Bastholz Ost							21.11	21.41	22.11	22.41	
Boeselagerstraße							21.12	21.42	22.12	22.42	
Spechtweg	6.58	7.28		19.28	19.58	20.38	—	—	—	—	
Boeselagerstraße	6.59	7.29		19.29	19.59	20.39	—	—	—	—	
Gew.Geb.Bastholz Ost	7.00	7.30		19.30	20.00	20.40	—	—	—	—	
Bastholzsiedlung	7.00	7.30		19.30	20.00	20.40	—	—	—	—	
In den Waashainen	7.01	7.31		19.31	20.01	20.41	—	—	—	—	
Hermann-Blenk-Str.	7.02	7.32		19.32	—	—	—	—	—	—	
Luftfahrtbundesamt	7.04	7.34		19.34	—	—	—	—	—	—	
Flugunfalluntersuchungsstelle	7.05	7.35		19.35	—	—	—	—	—	—	
DLR	7.06	7.36		19.36	—	—	—	—	—	—	
Flughafen	7.07	7.37		19.37	—	—	—	—	—	—	

Samstags

Hamburger Straße	—	—	—	9.14	9.44	alle	18.44	—	—	—	—
Pockelsstraße	—	—	—	9.15	9.45	30	18.45	—	—	—	—
Nordstraße	—	—	—	9.17	9.47	Min	18.47	—	—	—	—
Am Bültens	—	—	—	9.18	9.48		18.48	—	—	—	—
Freystraße	—	—	—	9.19	9.49		18.49	—	—	—	—
Ottenroder Straße	7.31	8.01	8.31					19.31	20.01	alle	22.31
Siegfriedstraße	7.32	8.02	8.32	9.21	9.51		18.51	19.32	20.02	30	22.32
Schuntersiedlung	7.34	8.04	8.34	9.23	9.53		18.53	19.34	20.04	Min	22.34
Tostmannplatz	7.35	8.05	8.35	9.24	9.54		18.54	19.35	20.05		22.35
Michelfelderplatz	7.36	8.06	8.36	9.25	9.55		18.55	19.36	20.06		22.36
Steinriedendamm	7.37	8.07	8.37	9.26	9.56		18.56	19.37	20.07		22.37
In den Waashainen	7.40	8.10	8.40					19.40	20.10		22.40
Bastholzsiedlung	7.40	8.10	8.40					19.40	20.10		22.40
Gew.Geb.Bastholz Ost	7.41	8.11	8.41					19.41	20.11		22.41
Boeselagerstraße	7.42	8.12	8.42					19.42	20.12		22.42
Spechtweg	—	—	—	9.28	9.58		18.58	—	—		—
Boeselagerstraße	—	—	—	9.29	9.59		18.59	—	—		—
Gew.Geb.Bastholz Ost	—	—	—	9.30	10.00		19.00	—	—		—
Bastholzsiedlung	—	—	—	9.30	10.00		19.00	—	—		—
In den Waashainen	—	—	—	9.31	10.01		19.01	—	—		—
Hermann-Blenk-Str.	—	—	—	9.32	10.02		19.02	—	—		—
Luftfahrtbundesamt	—	—	—	9.34	10.04		19.04	—	—		—
Flugunfalluntersuchungsstelle	—	—	—	9.35	10.05		19.05	—	—		—
DLR	—	—	—	9.36	10.06		19.06	—	—		—
Flughafen	—	—	—	9.37	10.07		19.07	—	—		—

Sonn- und feiertags

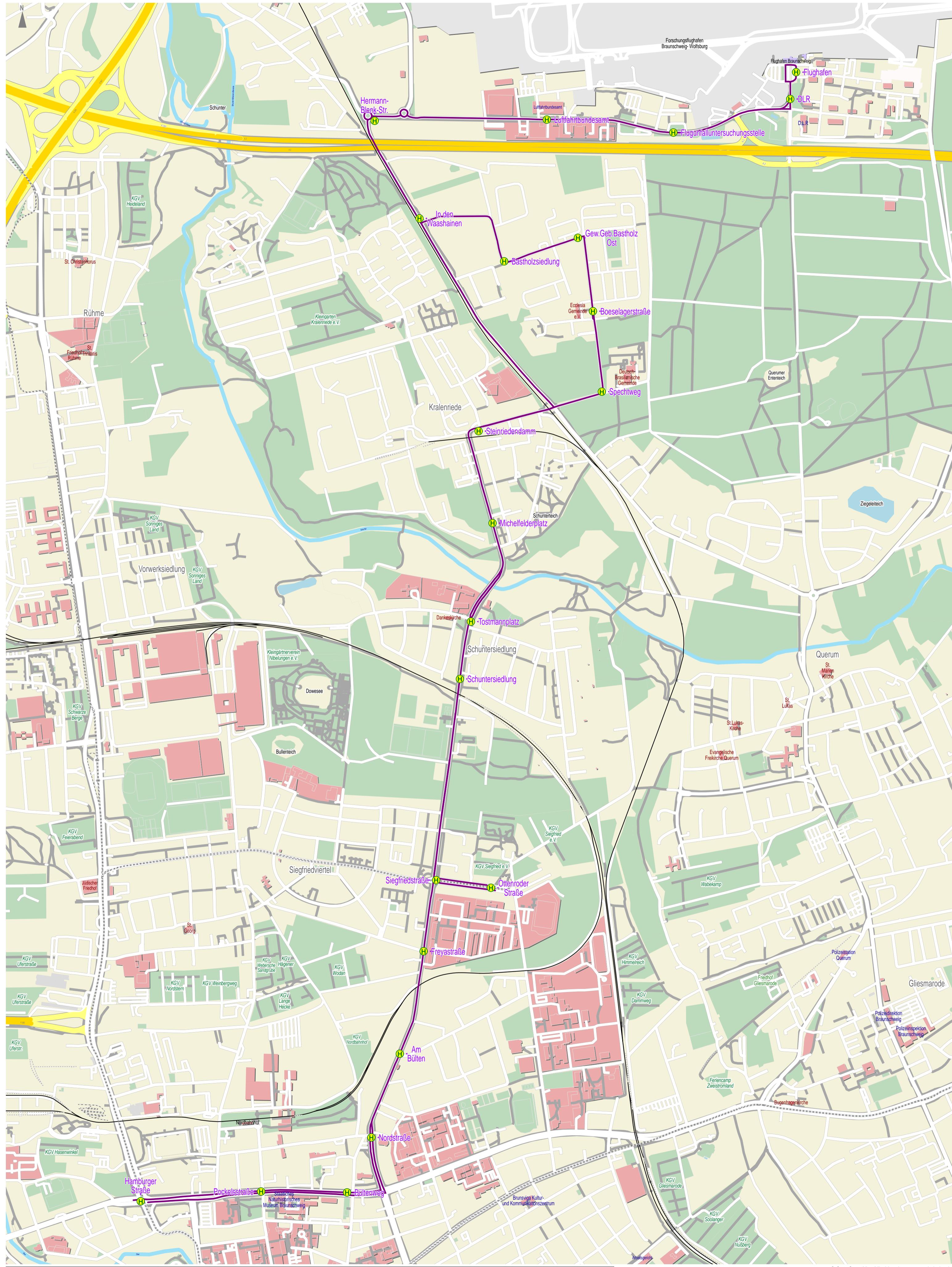
Ottenroder Straße	9.31	10.01	alle	18.01	19.01	19.31	alle	22.31			
Siegfriedstraße	9.32	10.02	60	18.02	19.02	19.32	30	22.32			
Schuntersiedlung	9.34	10.04	Min	18.04	19.04	19.34	Min	22.34			
Tostmannplatz	9.35	10.05		18.05	19.05	19.35		22.35			
Michelfelderplatz	9.36	10.06		18.06	19.06	19.36		22.36			
Steinriedendamm	9.37	10.07		18.07	19.07	19.37		22.37			
In den Waashainen	9.40				19.10	19.40			22.40		
Bastholzsiedlung	9.40				19.10	19.40			22.40		
Gew.Geb.Bastholz Ost	9.41				19.11	19.41			22.41		
Boeselagerstraße	9.42				19.12	19.42			22.42		
Spechtweg	—	10.09		18.09	—	—					
Boeselagerstraße	—	10.10		18.10	—	—					
Gew.Geb.Bastholz Ost	—	10.11		18.11	—	—					
Bastholzsiedlung	—	10.11		18.11	—	—					
In den Waashainen	—	10.12		18.12	—	—					
Hermann-Blenk-Str.	—	10.13		18.13	—	—					
Luftfahrtbundesamt	—	10.15		18.15	—	—					
Flugunfalluntersuchungsstelle	—	10.16		18.16	—	—					
DLR	—	10.17		18.17	—	—					
Flughafen	—	10.18		18.18	—	—					

gültig ab 18.03.2016

Montags-freitags								
Flughafen	6.43	7.13	alle	19.13	19.53	—	—	—
DLR	6.43	7.13	30	19.13	19.53	—	—	—
Flugunfalluntersuchungsstelle	6.44	7.14	Min	19.14	19.54	—	—	—
Luftfahrtbundesamt	6.45	7.15		19.15	19.55	—	—	—
Hermann-Blenk-Str.	6.46	7.16		19.16	19.56	—	—	—
In den Waashainen	6.47	7.17		19.17	19.57	—	—	—
Bastholzsiedlung	6.48	7.18		19.18	19.58	—	—	—
Gew.Geb.Bastholz Ost	6.49	7.19		19.19	19.59	—	—	—
Boeselagerstraße	6.50	7.20		19.20	20.00	21.16	21.46	22.16
Spechtweg	6.51	7.21		19.21	20.01	21.17	21.47	22.17
Steinriedendamm	6.53	7.23		19.23	20.03	21.19	21.49	22.19
Michelfelderplatz	6.54	7.24		19.24	20.04	21.20	21.50	22.20
Tostmannplatz	6.55	7.25		19.25	20.05	21.21	21.51	22.21
Schuntersiedlung	6.56	7.26		19.26	20.06	21.22	21.52	22.22
Siegfriedstraße						21.24	21.54	22.24
Ottenroder Straße						21.25	21.55	22.25
Siegfriedstraße	6.58	7.28		19.28	20.08	—	—	—
Freystraße	6.59	7.29		19.29	20.09	—	—	—
Am Büten	7.00	7.30		19.30	20.10	—	—	—
Nordstraße	7.01	7.31		19.31	20.11	—	—	—
Büttenweg	7.03	7.33		19.33	20.13	—	—	—
Pockelsstraße	7.04	7.34		19.34	20.14	—	—	—
Hamburger Straße	7.06	7.36		19.36	20.16	—	—	—

Samstags													
Flughafen	—	—	—	—	—	9.43	10.13	alle	18.13	18.41	19.11	—	—
DLR	—	—	—	—	—	9.43	10.13	30	18.13	18.41	19.11	—	—
Flugunfalluntersuchungsstelle	—	—	—	—	—	9.44	10.14	Min	18.14	18.42	19.12	—	—
Luftfahrtbundesamt	—	—	—	—	—	9.45	10.15		18.15	18.43	19.13	—	—
Hermann-Blenk-Str.	—	—	—	—	—	9.46	10.16		18.16	18.43	19.13	—	—
In den Waashainen	—	—	—	—	—	9.47	10.17		18.17	18.44	19.14	—	—
Bastholzsiedlung	—	—	—	—	—	9.48	10.18		18.18	18.44	19.14	—	—
Gew.Geb.Bastholz Ost	—	—	—	—	—	9.49	10.19		18.19	18.45	19.15	—	—
Boeselagerstraße	7.16	7.46	8.16	8.50	9.20	9.50	10.20		18.20	18.46	19.16	19.46	20.16
Spechtweg	7.17	7.47	8.17	8.51	9.21	9.51	10.21		18.21	18.47	19.17	19.47	20.17
Steinriedendamm	7.19	7.49	8.19	8.53	9.23	9.53	10.23		18.23	18.49	19.19	19.49	20.19
Michelfelderplatz	7.20	7.50	8.20	8.54	9.24	9.54	10.24		18.24	18.50	19.20	19.50	20.20
Tostmannplatz	7.21	7.51	8.21	8.55	9.25	9.55	10.25		18.25	18.51	19.21	19.51	20.21
Schuntersiedlung	7.22	7.52	8.22	8.56	9.26	9.56	10.26		18.26	18.52	19.22	19.52	20.22
Siegfriedstraße	7.24	7.54	8.24							18.54	19.24	19.54	20.24
Ottenroder Straße	7.25	7.55	8.25							18.55	19.25	19.55	20.25
Siegfriedstraße	—	—	—	8.58	9.28	9.58	10.28		18.28	—	—	—	—
Freystraße	—	—	—	8.59	9.29	9.59	10.29		18.29	—	—	—	—
Am Bütten	—	—	—	9.00	9.30	10.00	10.30		18.30	—	—	—	—
Nordstraße	—	—	—	9.01	9.31	10.01	10.31		18.31	—	—	—	—
Büttenweg	—	—	—	9.03	9.33	10.03	10.33		18.33	—	—	—	—
Pockelsstraße	—	—	—	9.04	9.34	10.04	10.34		18.34	—	—	—	—
Hamburger Straße	—	—	—	9.06	9.36	10.06	10.36		18.36	—	—	—	—

Sonn- und feiertags		Wochenende									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flughafen	—	—	10.39	alle	18.39	—	—			—	
DLR	—	—	10.39	60	18.39	—	—			—	
Flugunfalluntersuchungsstelle	—	—	10.40	Min	18.40	—	—			—	
Luftfahrtbundesamt	—	—	10.41		18.41	—	—			—	
Hermann-Blenk-Str.	—	—	10.41		18.41	—	—			—	
In den Waashainen	—	—	10.42		18.42	—	—			—	
Bastholzsiedlung	—	—	10.42		18.42	—	—			—	
Gew.Geb.Bastholz Ost	—	—	10.43		18.43	—	—			—	
Boeselagerstraße	9.14	9.44	10.44		18.44	19.14	19.44	alle	22.14		
Spechtweg	9.15	9.45	10.45		18.45	19.15	19.45	30	22.15		
Steinriedendamm	9.17	9.47	10.47		18.47	19.17	19.47	Min	22.17		
Michelfelderplatz	9.18	9.48	10.48		18.48	19.18	19.48		22.18		
Tostmannplatz	9.19	9.49	10.49		18.49	19.19	19.49		22.19		
Schuntersiedlung	9.20	9.50	10.50		18.50	19.20	19.50		22.20		
Siegfriedstraße	9.22	9.52	10.52		18.52	19.22	19.52		22.22		
Ottenroder Straße	9.23	9.53	10.53		18.53	19.23	19.53		22.23		



Betreff:**Ackerrandstreifen städtischer Flächen****Organisationseinheit:**Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

01.03.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Ratsherr Dr. Büchs hat im Planungs- und Umweltausschuss am 09.12.2015 um einen Sachstandsbericht zum Schreiben des BUND vom 22.06.2015 gebeten. Das Schreiben des BUND bezieht sich auf den Ratsbeschluss vom 27.08.2013:

„Bei der Neuverpachtung geeigneter städtischer landwirtschaftlicher Flächen in der Stadt ist jeweils ein ca. 5m breiter Randstreifen nur extensiv zu bewirtschaften. Dies kann als Auflage in Pachtverträgen bei jeder Neuverpachtung oder Verlängerung vereinbart werden, so dass es finanziell kaum zu Einbußen kommt.“

Eine detaillierte Beantwortung der umfangreichen Fragen im Schreiben des BUND ist vor dem Hintergrund der vorhandenen personellen Ressourcen nicht leistbar. Der Sachstand zur Umsetzung des Ratsbeschlusses stellt sich seitens der Verwaltung wie folgt dar:

Landwirtschaftliche Pachtverträge laufen in der Regel unbefristet. Bei Neuverträgen oder Änderungen wird jedoch in einer Auflage auf den Inhalt des Ratsbeschlusses und die damit verbundene Verpflichtung hingewiesen. Die Abteilung Umweltschutz, Umweltplanung hat darum gebeten, folgende Formulierung aufzunehmen: „Genaue Lage und Ausgestaltung der Ackerrandstreifen sind mit der Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.“ Entsprechende Neuverträge kommen jedoch nur selten vor. Änderungskündigungen zu diesem Zweck sind nach dem Ratsbeschlusstext nicht vorgesehen.

Daneben hat eine Umfrage bei 35 städtischen Pächtern ergeben, dass bereits 16 Landwirte - auch ohne Regelung im Pachtvertrag - Flächen ganz oder teilweise extensiv bewirtschaften oder mit der Verwaltung deswegen in Kontakt stehen.

Schlimme**Anlage/n:**

Keine

Betreff:**Planung und Bau der Stadtstraße Nord zwischen der Hamburger
Straße und dem Bienroder Weg****Organisationseinheit:**Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr**Datum:**

27.01.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Sitzungstermin

04.02.2016

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

10.02.2016

Ö

Beschluss:

- „1. Der Planung der Stadtstraße Nord (Variante 2) entsprechend der Anlage A wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planfeststellungsverfahren nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) einzuleiten.“

Sachverhalt:**1. Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses:**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 (3) Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Ziff. 4 lit. a) Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage über die Planung der Stadtstraße Nord um einen Beschluss über die Planung einer Straßenbaumaßnahme, für die der Planungs- und Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

2. Anlass:

In der Stadt Braunschweig gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum. Deshalb hat der Rat in seiner Sitzung am 05.05.2015 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Taubenstraße HA 135 zur Satzung beschlossen (DS 17507/15). Das Verkehrsgutachten der WVI hatte dargelegt, dass die vorhandene Straßeninfrastruktur für die Erschließung des 1. Bauabschnittes ausreichend ist. Die weiteren Bauabschnitte im Bereich Taubenstraße bedürfen einer durchgehenden Straßenverbindung zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 beschlossen, dass der Rahmenplan „Nördliches Ringgebiet“ in der Fassung vom April 2013 die Leitlinie für die weitere städtebauliche Entwicklung im nördlichen Ringgebiet sein soll (DS 16107/13). Unter Zweck der Rahmenplanung wird hier ausgeführt: „Eine wichtige Erkenntnis ist, dass für den nördlichen Stadtraum eine Stadtstraße zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg langfristig sinnvoll erscheint“.

Unter dem Stichwort Konzept Verkehr ist Folgendes ausgeführt:

„Als Vorzugslösung wird die abschnittsweise Realisierung einer Verbindung zwischen

Hamburger Straße und Bienroder Weg vorgeschlagen. Vorgesehen ist eine dem städtischen Maßstab angepasste Straße mit je einem Fahrstreifen pro Richtung [...] Gleichzeitig könnte diese Straße zu einer deutlichen Entlastung der Siegfriedstraße vom Durchgangsverkehr beitragen“.

Im Rahmen dieses Auftrags hat die Verwaltung eine Planung der sogenannten Stadtstraße Nord erarbeitet.

3. Planung

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Variante 2 der Stadtstraße Nord ist als Anlage A beigefügt. Auf Grund der Verkehrsbedeutung wird die Straße als Kreisstraße geplant. Der Querschnitt der Straße beinhaltet durchgehend eine 6,50 m breite Fahrbahn, auf jeder Straßenseite einen Radweg mit einer Breite von 2,00 m und einem Gehweg von mind. 2,50 m Breite. Im Bereich der Bebauung des Bebauungsplans Taubenstraße wird den Fußgängern eine Gehwegbreite von 3,00 m angeboten. In weiten Teilen der Stadtstraße Nord ist darüber hinaus auf jeder Straßenseite ein Längsparkstreifen unterbrochen durch Baumpflanzungen vorgesehen. Dieser Querschnitt ist ein aus der Bauleitplanung weiterentwickelter Querschnitt, der durch die veränderte Führung des Radverkehrs eine Pflanzung der Bäume etwas näher zur Straßenmitte ermöglicht. Dies verbessert die Raumwirkung der Straße.

Die Trasse der Stadtstraße Nord beginnt an der Hamburger Straße gegenüber der Einmündung der A 392 an einer Stelle, von der aus sämtliche Fahrbeziehungen durch Ausbau des Knotenpunktes Hamburger Straße/A 392 abwickelbar sein werden. Der größte Teil des Umbaus des Knotenpunktes bezieht sich auf die zusätzliche Schaffung eines Linksabbiegestreifens von der A 392 Richtung Norden. Dieser zusätzliche Linksabbiegestreifen ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens zwingend erforderlich. Die Stadtstraße überwindet danach einen Höhenunterschied von mehreren Metern, um dann die Höhenlage des Sackwegs zu erreichen. In diesem Bereich des Anstiegs wird aus Kostengründen (Breite der Dammschüttung) auf die Längsparkstreifen und die Baumstandorte verzichtet. Für einen möglichen Ersatz des dort liegenden Bolzplatzes erfolgt derzeit eine Bedarfsermittlung. Mittel für einen Ersatzstandort sind in der Finanzierung berücksichtigt. Die Stadtstraße Nord nutzt den Sackweg auf ganzer Länge unter Beibehaltung der südlichen Grundstücksgrenzen. Die Stadtstraße Nord in diesem Bereich ist nur unter Erwerb privater Flächen auf der Nordseite des Sackwegs möglich.

Die Stadtstraße Nord quert den Mittelweg, in einem aufgeweiteten signalisierten neuen Knoten. Die Radfahrer werden, wie es den Vorschlägen der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entspricht, im Bereich des Knotenpunktes auf der Fahrbahn geführt.

Im weiteren Verlauf der Stadtstraße Nord entlang der geplanten Gebäude des Bebauungsplans Taubenstraße liegt die Straße im Bereich der durch B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Querung der Spargelstraße ist eine Signalanlage für Fußgänger und den Radverkehr vorgesehen, um der Bedeutung der Spargelstraße für diese Verkehre zwischen Siegfriedviertel, dem neuen Bebauungsplangebiet und der Innenstadt gerecht zu werden. Die Straße selbst verschwenkt in diesem Bereich in die Trasse der Wodanstraße. Es soll hier ein Platz ausgebildet werden, der zum Aufenthalt unmittelbar nördlich des Nordangers einlädt. Im Bereich der Wodanstraße ist in größerem Umfang Grunderwerb erforderlich.

Die Einmündung der Stadtstraße Nord in den Bienroder Weg erfordert eine Signalisierung, so dass der Bienroder Weg/Bültenweg in geringem Umfang angepasst werden muss.

Als Materialien für die Stadtstraße Nord sind Asphalt in der Fahrbahn, Betonplaster in den Parkstreifen, Betonstein in den Rinnen, Betonborde, Asphalt in den Radwegen und Betonplaster im Bereich der Gehwege vorgesehen.

Durch die Aufteilung des Querschnitts und die in weiten Teilen der Trasse vorgesehenen beidseitigen Baumstandorte wird ein hochwertiger städtischer Raum erlebbar.

4. Öffentlichkeitsarbeit

In einem ersten Schritt der Öffentlichkeitsarbeit hatte die Verwaltung zum 04.08.2015 und zum 01.09.2015 alle Eigentümer eingeladen, die von einer der denkbaren Varianten unmittelbar dadurch betroffen waren, dass Grundstücksflächen überplant wurden. Diese beiden Veranstaltungen sind in sehr konstruktiver Atmosphäre abgelaufen. Die Verwaltung hatte die Möglichkeit, die ersten Einschätzungen zu einzelnen Trassen von den unmittelbar Betroffenen zu erfahren und in die weiteren Planungsüberlegungen einzubringen.

In einem nächsten Schritt ist in ungezählten Einzelgesprächen mit allen Eigentümern gesprochen worden, die von Grunderwerb betroffen sein könnten. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse waren überaus hilfreich für die weitere Planung, da sich auf diese Weise insbesondere in der Wodanstraße eine Kompromisslinie zwischen den sehr unterschiedlichen Interessenlagen andeutete.

In einem nächsten Schritt hatte die Verwaltung die Eigentümer schriftlich und die interessierte Öffentlichkeit über die Medien zu einem Planungsworkshop am 21.09.2015 eingeladen, der unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit in konstruktiver Atmosphäre ablief. Die Verwaltung hatte drei Varianten (siehe Anlagen 1, 2, 3) erläutert und zur Diskussion gestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, zu jeder Variante verschiedene Anmerkungen in sehr große Kopien des Plans zu stecken und darüber zu diskutieren. Die Ergebnisse sind dokumentiert auf der Internetseite www.stadtstraße-nord.de.

Einige Anmerkungen und Diskussionsbeiträge bedürfen der besonderen Erwähnung. Es gab Kritik an der Entscheidung der Verwaltung, die Variante 1 (siehe Anlage 4) nicht mit vorzustellen, da diese Variante die prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich Mittelweg nicht mit der wünschenswerten Qualitätsstufe abwickeln kann. Weiterhin wurde die Untersuchung einer Variante 5 (siehe Anlage 5) gefordert, die über den Weinbergweg einen Versatz zur Mitgaustraße nach Süden über die Spargelstraße und anschließend über den Gotenweg bis zum Bültenweg geführt werden solle. Diese Variante wurde aufgrund einer Vielzahl von grundsätzlichen Problemen (siehe Anlage 5) aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Weiterhin entstand in der Diskussion der Wunsch nach einer modifizierten Variante 3 b (Anlage 6), die zwischen dem Mittelweg und der Spargelstraße nicht vollständig durch die Kleingärten verlaufen sollte, sondern vom Mittelweg aus direkt in Richtung Baugebiet/Mitgaustraße und weiter verlaufend über die Mitgaustraße in die Wodanstraße verlaufen sollte.

Alle drei Wünsche hat die Verwaltung in der Form aufgenommen, dass alle Varianten in den nachfolgenden Auswahlprozess übernommen wurden.

Die Verwaltung hat dann in einem Auswahlprozess (siehe Kapitel 5.) einen Variantenvorschlag herausgearbeitet und diesen der interessierten Öffentlichkeit am 16.12.2015 präsentiert. Dabei wurde auch umfangreich auf die Varianten 1, 3 a und 5 eingegangen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass einige Anlieger mit dem Variantenvorschlag nicht einverstanden sind, da die Betroffenheit bei Wahl einer anderen Variante objektiv deutlich geringer ausgefallen wäre. Trotzdem verlief auch die bisher letzte Öffentlichkeitsbeteiligung in sehr konstruktiver Atmosphäre. Folgende Einzelpunkte sind hervorzuheben:

Ein großes Thema waren Fragen zur Lärmbelastung und zur Berechnung der Emissionswerte. Dieser Sachverhalt wurde ausführlich erklärt.

Es gab viele Fragen und Anmerkungen zu der prognostizierten Verkehrsbelastung der Stadtstraße Nord; zum einen Hinweise, dass die Verkehrsbelastung viel zu hoch sei, zum anderen jedoch auch Hinweise, dass die Siegfriedstraße wie im Rahmenplan vorgesehen, entlastet werden müsse.

Der Flächenbedarf für die beidseitigen Parkstreifen und Baumstandorte wurde kritisiert. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass angesichts der Entwicklungspotentiale dieses Bereiches nach Bau der Straße ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen entstehen wird, der zu einem späteren Zeitpunkt nur mit sehr hohen zusätzlichen Kosten realisiert werden könnte. Außerdem ginge der Charakter der Stadtstraße Nord - eine Baumallee -

ansonsten verloren.

Von einigen Anwohnern des Mittelweges/Robert-Koch-Straße wurde ein erheblicher Mangel an öffentlichen Parkplätzen in diesem Bereich bemängelt. Dies würde sich durch den Bau der Straße noch verschärfen. Die Verwaltung erkennt an, dass aufgrund des völligen Fehlens von privaten Einstellplätzen für 130 Wohnungen im Geschosswohnungsbau die Parksituation für die betroffenen Anlieger problematisch ist. Durch den Bau der Stadtstraße wird das Parkraumangebot im Zuge des Sackwegs jedoch etwa verdoppelt.

Es wurde die Idee geäußert, im Zuge des Mittelwegs südlich des Sackwegs Parkplätze anzulegen. Dies wäre planerisch zwar möglich, würde aber das Fällen von etwa 10 Bäumen erforderlich machen und die Projektkosten erhöhen. Dieser Bereich entlang des unlängst ausgebauten Mittelweges liegt außerhalb des vorgesehenen Umbaubreichs. Die Verwaltung empfiehlt, diese Parkplätze zu Lasten von 10 Bäumen nicht zu bauen.

Alle Verständnisfragen beantwortete die Verwaltung.

Die Verwaltung hatte nach dieser Veranstaltung den Eindruck, dass bei aller Kritik Einzelner die Vorgehensweise der Verwaltung, die Entscheidungsfindung und auch das Ergebnis Variante 2 breite Zustimmung fanden.

5. Auswahlprozess der Verwaltung zur Variantenfindung

Die Verwaltung hat insgesamt 5 Varianten (1, 2, 3 a, 3 b, 4) einer umfangreichen Bewertung nach insgesamt 45 Einzelkriterien in verschiedenen Untersuchungsbereichen unterzogen. Im Rahmen einer interdisziplinär besetzten ständigen Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus Verwaltung und Planungsbüro wurde jeder Variante zu jedem Kriterium eine Bewertung von ++ bis - - zuteil, wobei es bei jedem Einzelkriterium zu einer einvernehmlichen Bewertung innerhalb der Arbeitsgruppe kam. Die Fülle dieser Bewertungspunkte wurde in einer Matrix zusammengetragen und anschließend zu insgesamt 5 Untersuchungsbereichen aufgrund der Detailbewertungen eine Rangfolge der verschiedenen Varianten ermittelt. Die Zusammenstellung dieser Rangfolgen für die verschiedenen Varianten ist als Anlage 7 beigefügt. Es wird deutlich, dass die Variante 2 in insgesamt 4 von 5 Untersuchungsbereichen den 1. Rang einnimmt. Lediglich im Bereich der Umwelt ist die Variante 1 über den Weinbergweg positiver zu beurteilen als die Variante 2.

Die Einzelbewertungen wurden nicht gewichtet. Selbst wenn man den Untersuchungsbereich der Umwelt sehr viel stärker wichten würde als alle anderen Untersuchungsbereiche, bleibt das große Problem der Variante 1 der 5. Rang im Untersuchungsbereich Verkehr mit einer nicht lösbar verkehrlichen Problematik durch den Versatz Weinbergweg/Mitgaustraße.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Variante 2 zur Beschlussfassung.

6. Grunderwerb

Für die vorgeschlagene Realisierung der Variante 2 der Stadtstraße Nord ist Grunderwerb in großem Umfang erforderlich. Mit allen Grundstückseigentümern wurde gesprochen, um die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf von Teilen des Grundstückes zu erkunden. Die Reaktionen waren weit überwiegend konstruktiv. Der Verwaltung wurden Rahmenbedingungen (z. B. Maximalgröße der zu verkaufenden Fläche) oder Bedingungen genannt, die auch Tauschgrundstücke betrafen. Die Planung wurde modifiziert, wo dies möglich war, um besondere Härten zu vermeiden. Nach dem Beschluss über diese Vorlage wird die Verwaltung versuchen, alle benötigten Grundstücke im Einvernehmen mit den Eigentümern zu erwerben. Es gibt auch Grundstückseigentümer, die sich bislang noch nicht bereit erklärt haben, die benötigten Flächen zu verkaufen. Hier sind weitere Gespräche vorgesehen. Den Grunderwerb durch eine Änderung der Planung zu vermeiden, ist in diesen Fällen nicht möglich.

7. Kosten

Die Investitionskosten für die Stadtstraße in den Abschnitten Hamburger Straße bis Planstraße A (Lichtwerkallee) und Spargelstraße bis Bienroder Weg betragen einschl. Kostenanteilen für Unvorhergesehenes und Indexsteigerungen ca. 11,2 Mio. € zzgl. Grunderwerbskosten. Der Abschnitt Planstraße S2 (zwischen Planstraße A/Lichtwerkallee und der Spargelstraße) wird vollständig von der NiWo im Rahmen der aktuellen inneren Erschließung für das Baugebiet HA 135 finanziert.

8. Finanzierung

Die benötigten Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2016/IP 2015-2019 wie folgt eingepflegt:

Projekte	2015 -Mio. €-	2016 -Mio. €-	2017 -Mio. €-	2018 -Mio. €-	2019 -Mio. €-	2020 ff -Mio. €-	Gesamt -Mio. €-
5E.660101 Stadtstr. Hamburger Str. - Bienroder Weg	0,43	0,20	0,40	3,00	3,00	4,15	11,18
5E.660123 Nördl. Ringgeb. - Planstraße S1	0,05		0,30	0,40			0,75
5S.210008 - Grundstückskäufe Nördliches Ringgebiet		0,58					0,58

Das Projekt 5E.660123 stellt den von der Stadtstraße Nord zunächst unabhängigen Anschluss des Baugebietes HA 135 an den Mittelweg dar. Sofern die Stadtstraße in der vorgeschlagenen Trasse realisiert wird, entfallen die im Projekt 5E.660123 enthaltenen Ausgaben (752.000 €) und Einnahmen (567.000 €). Die Finanzierung dieses Abschnittes erfolgt dann mit den zur Verfügung stehenden Mitteln des Projektes 5E.660101.

Für die Grunderwerbskosten sind Mittel in Höhe von 580.000 € im Haushaltsplanentwurf 2016/IP 2015-2019 vorgesehen.

Es handelt sich bei der Stadtstraße Nord auf ganzer Länge beitragsrechtlich um eine Erschließung, so dass sich die Anlieger über Erschließungsbeiträge mit 4,9 Mio. € an den Gesamtkosten beteiligen. Zusätzlich beteiligt sich die NiWo an den Kosten der Stadtstraße mit 3,7 Mio. €.

Über den Haushalt 2016 / IP 2015-2019 wird der Rat voraussichtlich im März entscheiden.

9. Information der Anlieger über die Erschließungsbeiträge

Die von Erschließungsbeiträgen betroffenen Anlieger werden am 27.01.2016 von der Verwaltung über die Rechtsgrundlage und die Höhe der Erschließungsbeiträge informiert.

10. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Variante 2 (Anlagen A 1 bis A 3) zu beschließen und das erforderliche Planfeststellungsverfahren nach Niedersächsischem Straßengesetz einzuleiten, mit dem Ziel, das Nördliche Ringgebiet entsprechend der Rahmenplanung weiter zu entwickeln.

Anlage/n:

Anlage A 1 - A 3: Lagepläne der Vorzugsvariante

Anlage 1: Lageplan der Variante 2

Anlage 2: Lageplan der Variante 3

Anlage 3: Lageplan der Variante 4

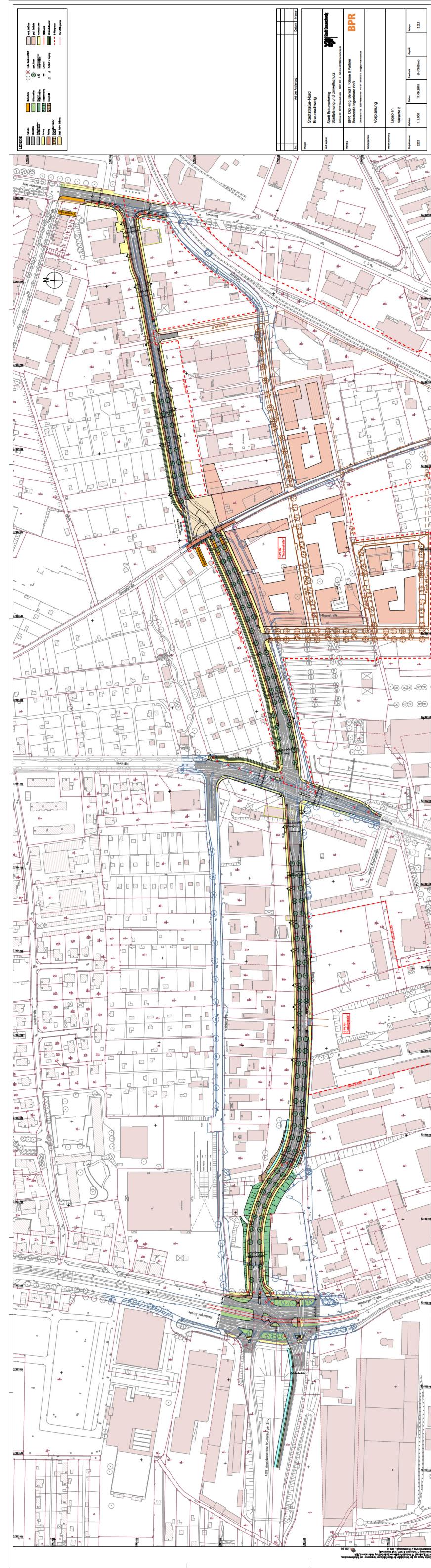
Anlage 4: Lageplan der Variante 1

Anlage 5: Lageplan der Variante 5

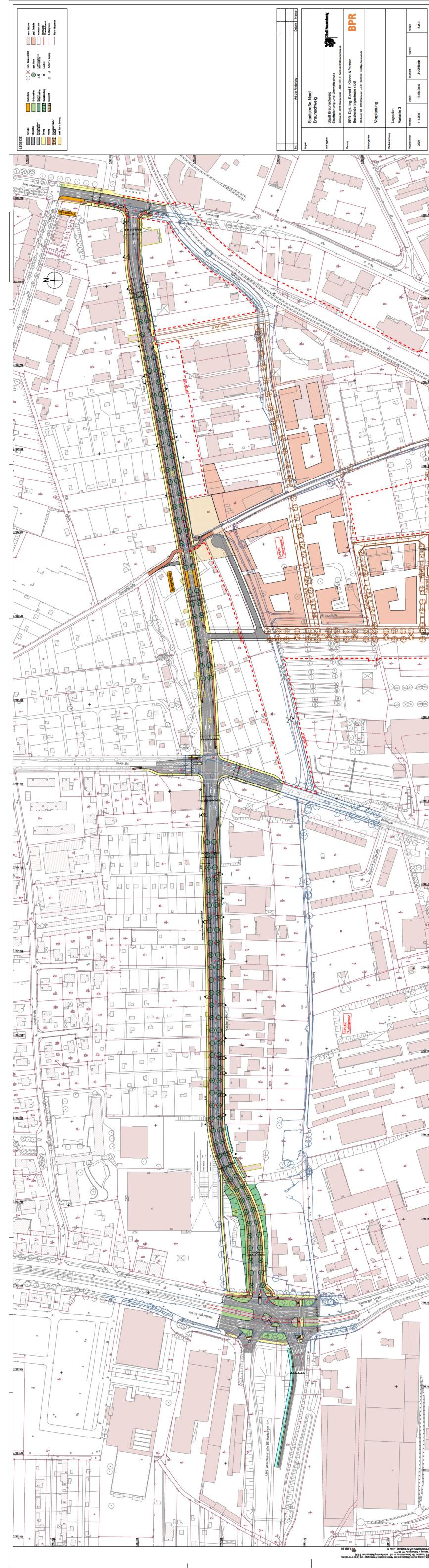
Anlage 6: Lageplan der Variante 3 b

Anlage 7: Zusammenstellung der Rangfolgen der Varianten

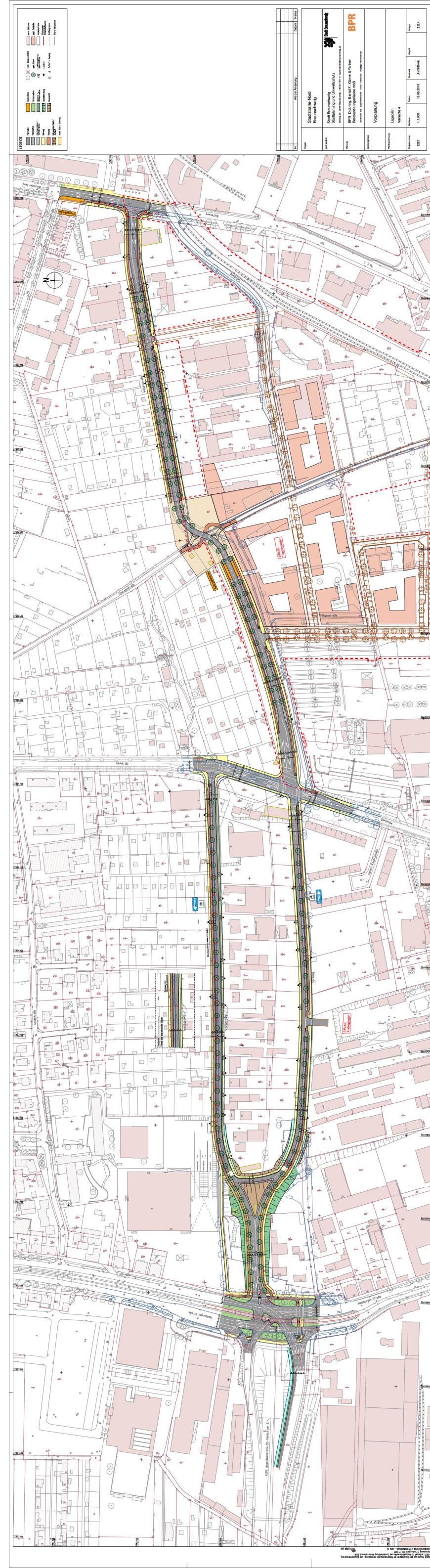
Anlage 1



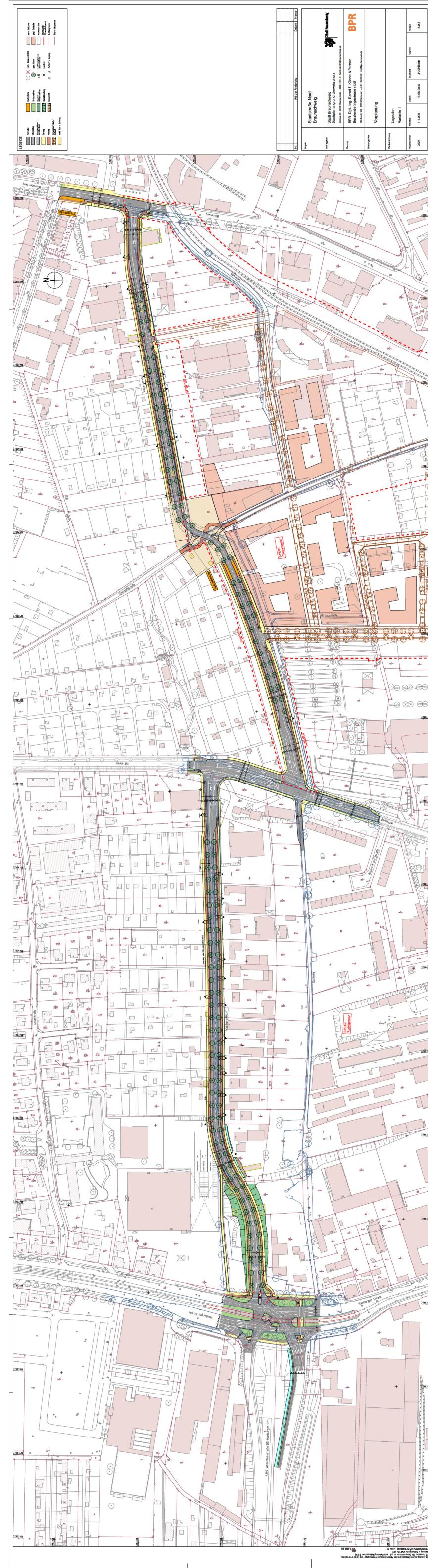
Anlage 2



Anlage 3

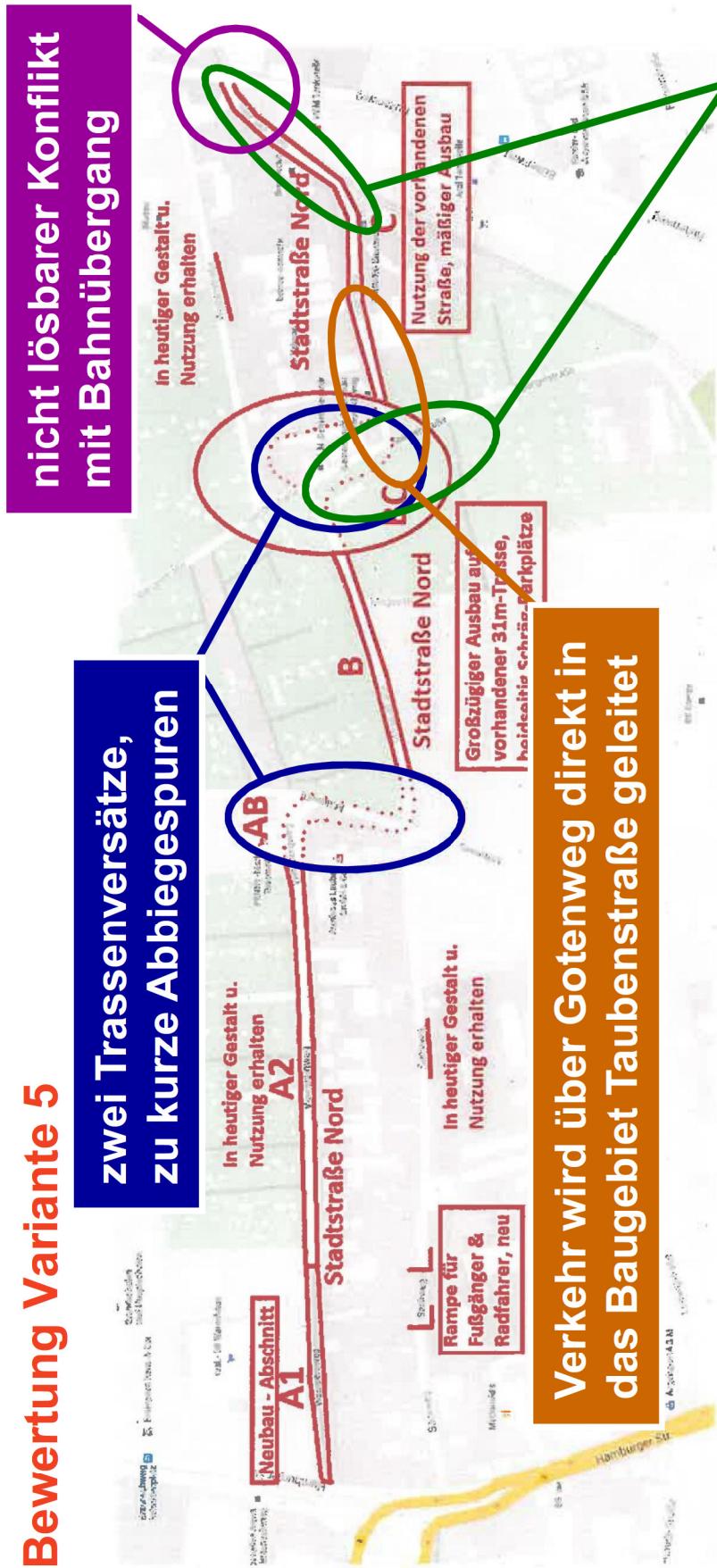


Anlage 4



Bewertung Variante 5

**zwei Trassenversätze,
zu kurze Abbiegespuren**



**nicht lösbarer Konflikt
mit Bahnübergang**

**Verkehr wird über Gotenweg direkt in
das Baugebiet Taubenstraße geleitet**

[
ung]

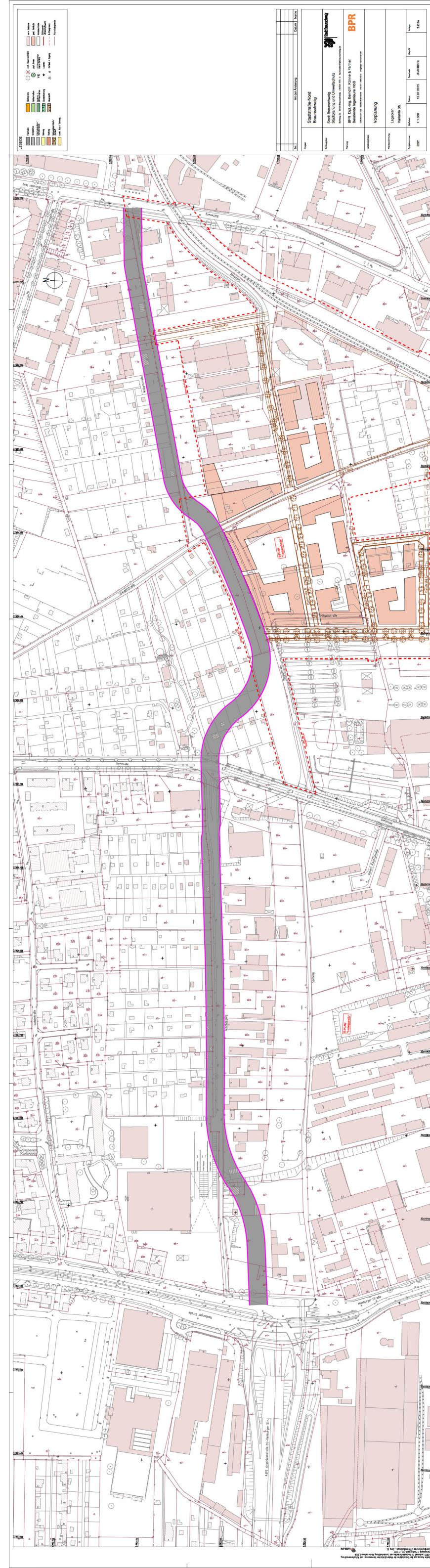
Widerspruch zum B-Plan Taubenstraße:

- Konflikt mit geplantem Stadtanger
- Nutzung Gotenweg als öffentliche Parkanlage
- Bereiche mit unter
ohne Empfehlung
keine baulichen Är
siehe Querschnitte [heute, künftig]
siehe Querschnitte [heute, künftig]

○

- A1
- A2
- B
- C

Anlage 6

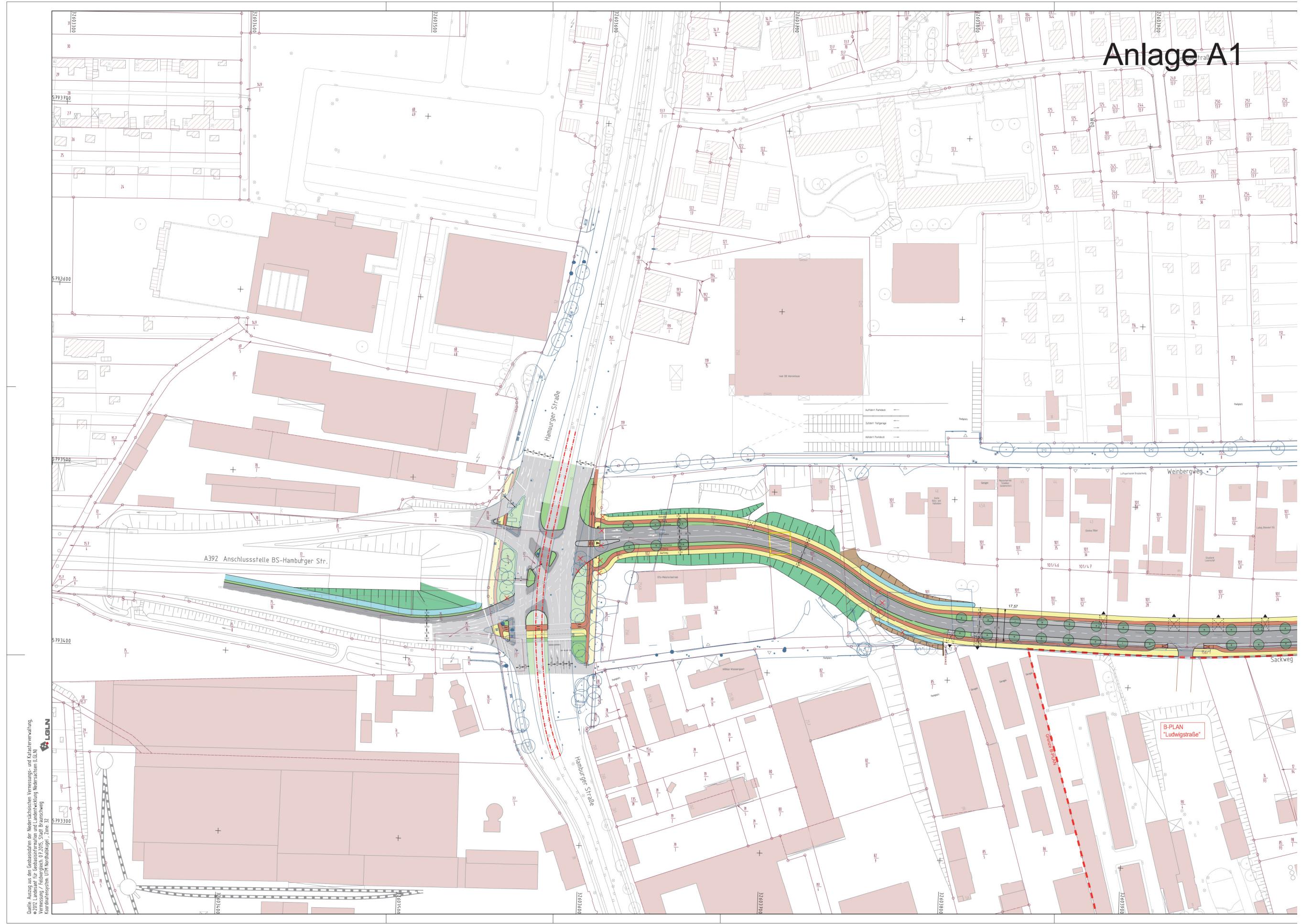




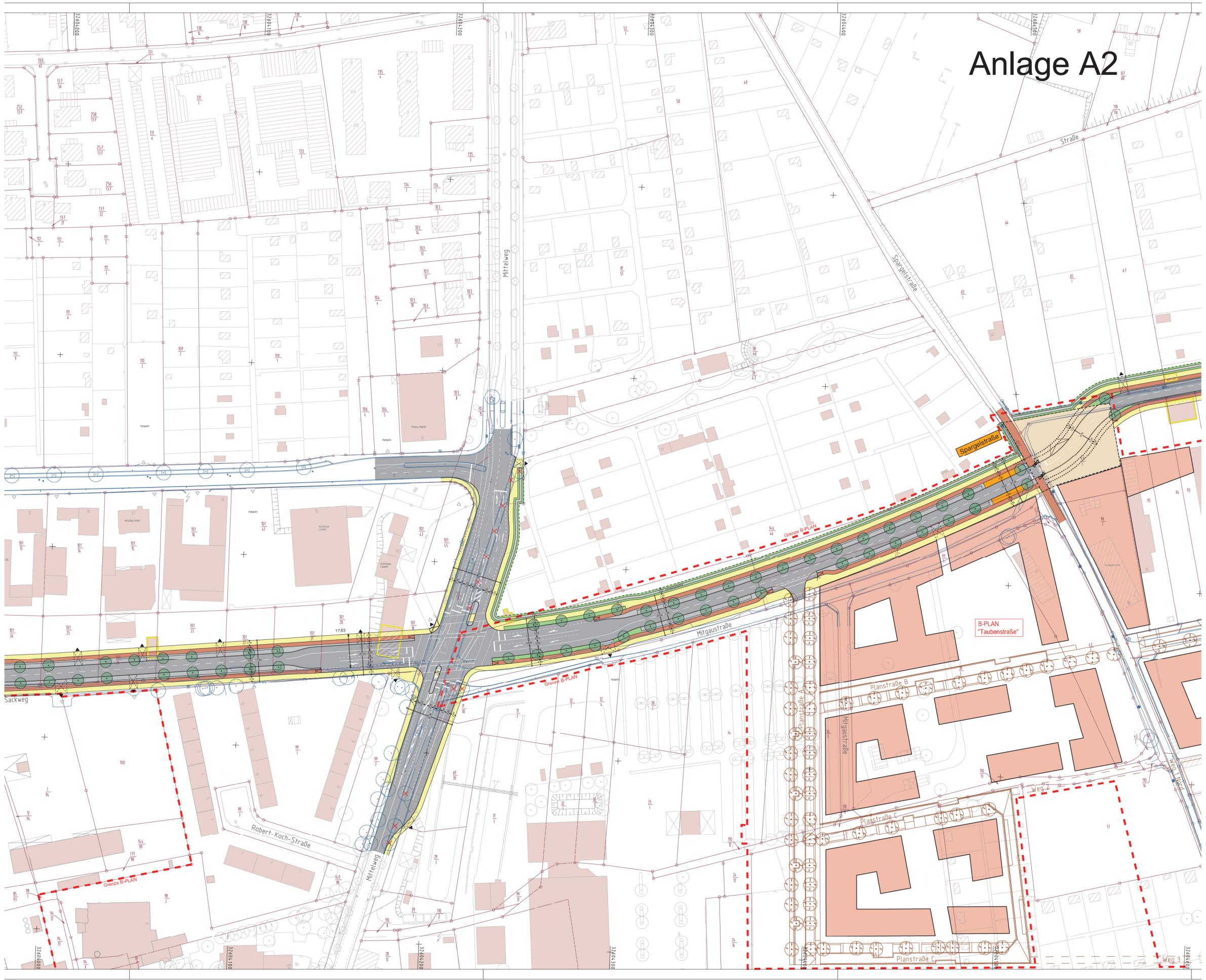
Zusammenfassung Ergebnisse Bewertungsmatrix

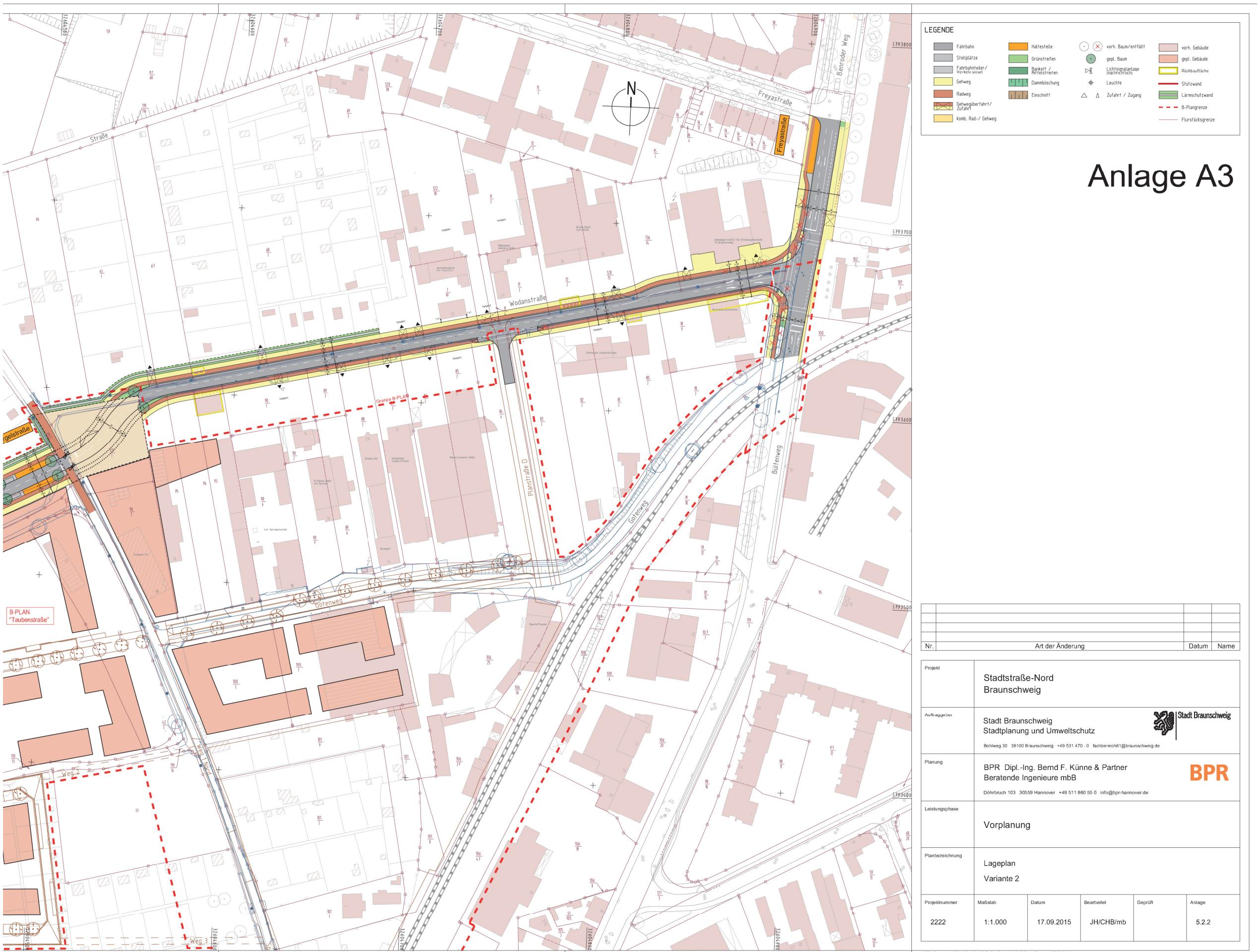
Bezeichnung	Variante 1	Variante 2	Variante 3a	Variante 3b	Variante 4
Systemskizze					
Beschreibung	Weinbergweg - Mittelweg - Mitgaustraße - Wodanstraße	Sackweg - Mitgaustraße - Trassenversatz Spiegelstraße - Wodanstraße	Weinbergweg - Führung entlang nördlicher Grenze Kleingärten - Trassenversatz Spiegelstraße - Wodanstraße	Weinbergweg - Führung diagonal durch Kleingärten - Mitgaustraße - Trassenversatz Spiegelstraße - Wodanstraße	Einbahnstraße Sackweg + Weinbergweg - Mittelweg - Mitgaustraße - Trassenversatz Spiegelstraße - Wodanstraße
Verkehr	Rang: 5	Rang: 1	Rang: 3	Rang: 2	Rang: 4
Städtebau	Rang: 3	Rang: 1	Rang: 5	Rang: 3	Rang: 2
Umweltverträglichkeit	Rang: 1	Rang: 2	Rang: 5	Rang: 4	Rang: 3
Eingriffe	Rang: 2	Rang: 1	Rang: 2	Rang: 2	Rang: 5
Wirtschaftlichkeit	Rang: 2	Rang: 1	Rang: 2	Rang: 2	Rang: 5

Anlage A1



Anlage A2





Betreff:**Planung und Bau der Stadtstraße Nord zwischen der Hamburger
Straße und dem Bienroder Weg****Organisationseinheit:**Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr**Datum:**

04.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	04.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	10.02.2016	Ö

Beschluss:

„Beschlussvorschlag unverändert.“

Sachverhalt:

1. Anlass:

Die Verwaltung hatte zum 27. Januar 2016 alle Anlieger der Stadtstraße Nord eingeladen, die von Erschließungsbeiträgen betroffen sind. Der aktuelle Planungsstand wurde kurz vorgestellt und danach den Anwesenden die Rechtsgrundlage und die Ermittlung der Höhe der Erschließungsbeiträge für alle von der Straße erschlossenen Grundstücke erläutert.

2. Diskussionsschwerpunkte der Veranstaltung:

Einige Anlieger äußerten ihr Unverständnis darüber, dass sie über Erschließungskosten an der Finanzierung einer Straße beteiligt werden, die sie für nicht erforderlich halten. Die Verwaltung hat erläutert, dass diese Auffassung im Einzelfall nachvollziehbar und verständlich ist, das Baugesetzbuch jedoch als Bundesgesetz die Beteiligung der Anlieger an den Kosten einer Erschließungsstraße vorschreibt.

Eine Anliegerin argumentierte, die Straße sei viel zu breit und zu teuer. Die Verwaltung erläuterte daraufhin, dass zu dem Querschnitt einer Straße mit der hier vorgesehenen Funktion auch beidseitige Geh- und Radwege sowie ein Angebot von Parkmöglichkeiten dazugehören, da die Straße die ihr zugedachten Aufgaben ansonsten spätestens mittelfristig nicht wahrnehmen könnte. Im Übrigen sei die Straße mit nur einem Fahrstreifen pro Richtung geplant. Eine geringere Fahrbahnbreite sei daher planerisch nicht möglich.

Ein Anlieger äußerte Unverständnis darüber, dass die Widmung der Straße als Kreisstraße zu einer deutlich höheren Verkehrsbelastung der Straße führen würde und sonst ein schmälerer und damit preiswerterer Straßenquerschnitt ausgereicht hätte. Die Verwaltung erläuterte, dass bereits im Rahmenplan Nördliches Ringgebiet vorgesehen war, dass die Straßenverbindung nicht nur der Erschließung der neuen Wohngebiete dienen, sondern auch die Siegfriedstraße von Verkehr entlasten soll.

Es wurde dargestellt, dass die im Zuge der damaligen Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet ermittelten Verkehrsbelastungen den aktuell prognostizierten Werten nahezu entsprechen. Auf den Straßenquerschnitt wirkt sich die Einstufung als Kreisstraße nicht aus.

Weiterhin wurde den Anliegern erläutert, dass die Klassifizierung der Straße als Kreisstraße dazu führt, dass die Erschließungsbeiträge für die Anlieger ca. 35 % niedriger ausfallen als bei einer Straße ohne Kreisstraßenklassifizierung, da bei einer Kreisstraße der wesentliche Teil der Fahrbahn bei der Berechnung der Erschließungsbeiträge unberücksichtigt bleibt.

Die Verwaltung verdeutlichte in der Veranstaltung abschließend noch einmal, dass die Klassifizierung der Straße als Kreisstraße keinen Einfluss auf die prognostizierte Verkehrsbelastung hat.

Die Anlieger begrüßten die geplante Klassifizierung als Kreisstraße mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Finanzierung.

3. Straßenfunktion und Finanzierung

Die Finanzierung der Straße mit Gesamtkosten von ca. 11,2 Mio. € erfolgt somit aus verschiedenen Bausteinen, die sich an den unterschiedlichen Funktionen der Straße orientieren:

- Erschließung Baugebiet Taubenstraße
Der Abschnitt von Lichtwerkallee bis Spargelstraße wird von der NiWo im Rahmen der Erschließung des aktuellen Baugebietes (HA 135) vollständig finanziert. Für diesen Straßenabschnitt fallen somit keine Erschließungsbeiträge an. Der Bau der Stadtstraße Nord ist zwingende Voraussetzung für die Äußere Erschließung der weiteren Baugebiete im Nördlichen Ringgebiet. Die NiWo zahlt daher einen Zuschuss von 3,7 Mio. € zum Bau der weiteren Abschnitte der Stadtstraße Nord.
- Erschließung der anliegenden Grundstücke
Die Stadtstraße Nord erschließt zudem die anliegenden Bestandsgrundstücke. Für diese Funktion der Straße werden, wie üblich, Erschließungsbeiträge von den Anliegern erhoben (ca. 4,9 Mio. €).
- Entlastung der Siegfriedstraße
Die geplante Entlastungswirkung für die Siegfriedstraße wird durch die gewählte Straßenplanung erreicht. Die Einstufung als Kreisstraße ist im Bezug auf die Verkehrsfunktion angemessen. Damit ist es zugleich möglich, die Entlastungsfunktion der Straße auch bei der Kostentragung angemessen zu berücksichtigen. Die Kosten für den wesentlichen Teil der Fahrbahn über Erschließungsbeiträge auf die Anlieger umzulegen, würde der Verkehrsfunktion der Straße nicht gerecht werden.

Im Ergebnis wird eine Finanzierung erreicht, an der sich die Anlieger in der üblichen Form angemessen über Erschließungsbeiträge beteiligen müssen, ohne dabei unangemessen hohe Beträge für Funktionen der Straße zahlen zu müssen, die nicht vorrangig den Anliegern zugute kommen.

Von den Beitragszahlungen sind 113 Grundstückseigentümer betroffen. Von einigen dieser Grundstückseigentümer müssen zudem noch Flächen für den Bau der Straße erworben werden.

Leuer

Anlage/n: keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

16-01742
Antrag (öffentlich)

Betreff:

Änderungsantrag: Planung und Bau der Stadtstraße Nord (16-01425)

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
01.03.2016

Beratungsfolge:	Datum:	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	08.03.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	15.03.2016	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Dem Ausbau einer Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg (Variante 2 im Rahmenplan Nördliches Ringgebiet 2013, S. 63 mit Abb.44) als Erschließungsstraße für das Baugebiet "Taubenstraße" wird zugestimmt.
2. Das zweite projektierte Baugebiet am Sackweg wird über eine Stichstraße ohne Verbindung zur Hamburger Straße erschlossen sowie im Süden über die Ludwigstraße.
3. Zur Entlastung der Kreuzung Mittelweg/Rebenring prüft die Verwaltung die Möglichkeit der Erschließung des dritten geplanten Baugebietes "ehemaliges Gelände der Braunschweiger Zeitung" ausschließlich über die Hamburger Straße.
4. Die schriftlichen Stellungnahmen von MOVE BS, des ADFC vom 08.02.2016 sowie vom Braunschweiger Forum vom 01.02.2016 und 07.02.2016 (s. Anlage) finden Berücksichtigung soweit sie die o.g. Planungen betreffen.
5. Infolge der Veränderungen im Verkehrsaufkommen (z.B. durch Verlagerung der VW-Lagerflächen aus Kralenriede in das neue Logistikzentrum nach Harvesse) erfolgen die Planungen auf Basis aktualisierter Verkehrszählung im betroffenen Planungsbereich und seinem Umfeld. Diese Verkehrszählungen werden unverzüglich durchgeführt.

Sachverhalt:

Mit der Entscheidung für o.g. Variante (Reduzierung der Stadtstraße Nord auf eine Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg und Ausbau als "Erschließungsstraße") wird den Aussagen der Verwaltung in früheren Stadien der Planung u.a. gegenüber Bürgern Rechnung getragen. Dort hieß es, die neue Stadtstraße "soll vorrangig der Erschließung des neuen Quartiers dienen" (B-Plan HA 135/ Anlage 6.1, S. 12 vom 27.03.2015). Zudem hieß es, eine Verkehrsverbindung von und zum Flughafen "ist nicht erkennbar".

Die Beschränkung auf eine Verbindung zwischen Mittelweg und Bienroder Weg und damit der Verzicht auf eine Verbindung Hamurger Straße - Mittelweg (-Bienroder Weg) mit Durchgangsstraßencharakter hat folgende Vorteile:- Nach dem Beschlussvorschlag der Verwaltung würde die Verbindung Hamurger Straße - Mittelweg am westlichen Ausgangspunkt Hamurger Straße eine Trichterwirkung entfalten (verstärkt durch die großzügige Gestaltung mit 21m Gesamtquerschnitt) und damit einen wesentlichen Teil des Verkehrs vom/zum Autobahnzubringer

der A 392 in und durch das Wohngebiet leiten. Dadurch verliert die Stadtstraße Nord die ursprüngliche Funktion vorrangig als Erschließungsstraße, sondern erhält den vorrangigen Charakter einer Durchgangsstraße mit Anbindung bis an den Flughafen, dokumentiert durch die bereits erfolgte Aufstufung zur Kreisstraße. Durch die Beschlüsse des hier vorliegenden Änderungsantrages könnte die Stadtstraße Nord keine Durchgangsstraße und keine Trichterwirkung entfalten, da keine Verbindung zwischen Hamburger Straße und Mittelweg hergestellt wird. Dies entlastet vor allem den westlichen Teil (zweiter Bauabschnitt zwischen Sackweg und Ludwigstraße) erheblich von Verkehrslärm und Verkehrsbelastungen.

- Nach WVI-Verkehrsgutachten wurde eine durchgehende Verbindung Hamburger Straße - Bienroder Weg (Verwaltungsvorschlag) vor allem als Chance gesehen, den LKW-Verkehr in der Siegfriedstraße zu reduzieren. **Bei der hier vorgeschlagenen Variante (Beschränkung auf Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg) ist nach WVI Verkehrsgutachten die Entlastung großer Teile der Siegfriedstraße in der gleichen Größenordnung gegeben wie bei dem Beschlussvorschlag der Verwaltung** (durchgehende Verbindung Hamburger Straße - Bienroder Weg).

Ungeachtet dessen ist zu berücksichtigen, dass sich nach dem Umzug der VW-Logistik aus Kralenriede nach Harvesse in 2015 der LKW-Verkehr in der Siegfriedstraße bereits um mehrere hundert Fahrten/Tag reduziert hat. Das WVI-Verkehrsgutachten bildet dies jedoch nicht ab, da die zugrunde liegenden Daten schon mehrere Jahre alt sind - sie stammen nach unserer Erkenntnis aus der Zeit vor 2013. daher sind aktuelle Verkehrszählungen als Grundlage aller Verkehrsplanungen, die das Baugebiet Nordstadt betreffen, dringend erforderlich.

- **Die durchgehende Verbindung Hamburger Straße - Bienroder Weg belastet den nördlichen Teil des Mittelweges (darunter insbesondere die Marktlage am Nibelungenplatz => viele querende Fußgänger) mit erheblichem Mehrverkehr** im Vergleich zu der in diesem Änderungsantrag vorgeschlagenen Alternativvariante (Beschränkung auf Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg) (s. hierzu: Abb. 46 und Abb. 47 im Rahmenplan Nördliches Ringgebiet 2013).

- als wesentliches Gegenargument gegen die hier vorgeschlagene Variante (Beschränkung auf Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg) wird im Rahmenplan von 2013 eine nach WVI-Gutachten prognostizierte Zunahme des Verkehrs am Knotenpunkt Mittelweg/Rebenring angeführt. Die Mehrbelastung dort beträgt tatsächlich dort 2000 Fahrbewegungen gegenüber dem Verwaltungsvorschlag (durchgehende Verbindung Hamburger Straße - Bienroder Weg). Diese Mehrbelastung ist aber vermeidbar, wenn die Erschließung des dritten Bauabschnittes (ehemaliges Gelände der Braunschweiger Zeitung) über die Hamburger Straße und nicht über den Mittelweg erfolgt. Auch hierzu sind allerdings aktuelle Verkehrszählungen erforderlich.

gez.

Dr. Dr. habil Wolfgang Büchs

Anlagen:

- Stellungnahme "braunschweiger forum" vom 01.02.2016
- Stellungnahme "braunschweiger forum" vom 07.02.2016

Anlagen:

- Stellungnahme "braunschweiger forum" vom 01.02.2016
- Stellungnahme "braunschweiger forum" vom 07.02.2016

Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet

Belastungsveränderungen im Kfz-Verkehr
Variante 2 zu Prognose-Nullfall



Auszug aus dem
Verkehrsbericht
WVI



Abbildung 46: Belastungsveränderungen im Kfz-Verkehr, Variante 2 zu Prognose-0-Fall

Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet

Belastungsveränderungen im Kfz-Verkehr
Variante 3.2 zu Prognose-Nullfall

Vollanschluss Hamburger Straße, Trassenversatz Spargelstraße

Auszug aus dem
Verkehrsgutachten
WVI

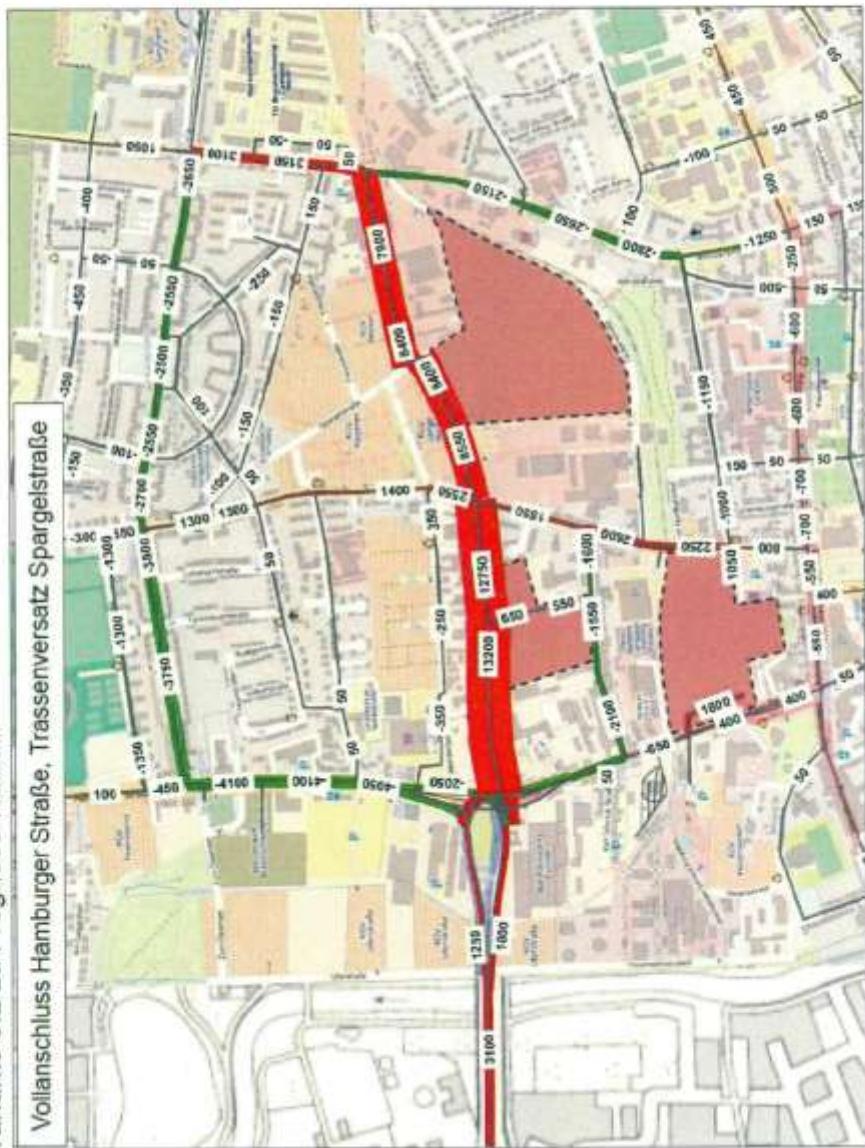


Abbildung 47: Belastungsveränderungen im Kfz-Verkehr, Variante 3.2 zu Prognose-0-Fall

An die Mitglieder
der Fraktionen im Rat der Stadt Braunschweig
- Neue Stadtstraße Nordstadt -

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage überreichen wir Ihnen zwei Schreiben zur o.g. Planungsabsicht:
Durchschriften, 1. An die Abt. Verkehrsplanung, und 2. an die Mitglieder des
Bez.-Rates Nordstadt.
Zur Verdeutlichung möchten wir hier stichwortartig die Problematik ansprechen.

- Eine Verkehrsverbindung von u. zum **Flughafen** „ist nicht erkennbar“.
 - Die neue **Stadtstraße** „soll vorrangig der Erschließung dienen“.
/ So lautet die schriftliche Aussage der Verwaltung im B-Plan HA 135/ Anlage 6.1
Seite 11 u. 12 / vom 27.3.15
- Dagegen stellt am 2. Februar d.J. die Bez.-Bürgermeisterin der Schunteraue heraus:
- „der Bienroderweg u. der Steinriedendamm sind der Verbindungsweg zum
Flughafen“.

Bereits aus dem Gutachten von 2013 geht hervor, dass die neue Stadtstraße zum
größten Teil dem Durchgangsverkehr dient.
/ Dennoch haben die Verkehrsplaner bis zum 16. Dez. 2015 gegenüber sich
beteiligenden Bürgern so getan, als handele es sich vorrangig um eine
Erschließungsstraße für das neue Baugebiet.
/ Es wurden mit den Bürgern 3 Varianten gewichtet u. diskutiert,
bis die Verkehrsplaner plötzlich verbreiteten: Der Straßenverlauf sei in geringem
Abstand entlang der Neuen Nordstadt im B-Plan beschlossen!
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dem nicht so ist; - im B-Plan, Seite 57
heißt es: „Dieses ist im Wesentlichen nur eine Flächensicherung.“

Folgerung. Mal abgesehen von der Irreführung engagierter Bürger, wird hier
1.) das Planziel des Stadtbaurates nach einem „Grünen Rand“ um die neue
Nordstadt unterlaufen, - die Möglichkeit eines landschaftlich gestalteten
Lärmschutz-Walles wurde nirgends abgewogen, - sowie 2.) die planungsrechtlichen
Vorgaben zur Vermeidung von Bürger- u. Energieverbrauch-belastenden Bauweisen
ignoriert.

/ Eine andere Art der Belastung zeigte sich in Treppen- und Haustür- Gesprächen
des bs-forum bei Bez.-Ratsmitgliedern: - Die eigene Entscheidungs-Last gegenüber
derzeitigen Garten-Pächtern aufgrund einer evtl. Überbauung von 15 Kleingärten
durch eine alternative Geländeführung der Stadtstraße.

Nach unseren Recherchen sind z.Z. 5 freie Gärten in den umliegenden Vereinen vorhanden. Außerdem gibt es mitten zwischen den vorhandenen Anlagen eine verwahrloste Grünfläche eines Mitbürgers (Pächters ?) aus Peine, die 10 weiteren Gärten entspricht.

Wer jedoch aus der Nibelungen Siedlung eine kleine Radtour über's künftige Ringgleis in das idyllische Riddagshausen nicht scheut, ...: Dort hat die Familie Borek dem „Triangel“-Verein eine Fläche für 10 Gärten angeboten,

- doch niemand will sie nutzen,*nun weiden Schafe d'rauf*.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-E. Rupp

Hans-E. Rupp

P.S. Noch ein Satz in eigener Sache :

Der Oberbürgermeister bat um mehr Bürger-Engagement,

- im Zusammenhang mit schwachem Wahlinteresse :

Mitglieder des bs-forum wurden im öffentlichen Raum (Einweihung des Jugendplatzes) von einem Ratsmitglied, - Arme rudernd, angemacht:

Alles Schrott, - nur über meine Leiche.

Die Schülerinnen und Schüler der Ricarda-Huch-Schule wollten, - unter den Fittichen der Vorsitzenden des bs-forum -, eigentlich lernen, wie sie sich zum 'Mut-Bürger' entwickeln können..



*Seit dem 8. Februar wird für die neue Stadtstraße gebaggert.
Worüber vollendete Tatsachen geschaffen?*

bs forum - AG Stadtgestaltung
H.E.Rupp
Am kleinen Schafkamp 24
38126 Braunschweig, den 1.Febr. 2016

An die Stadt Braunschweig
Verkehrsplanung
z.Hd. Herrn Pottgiesser
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

↳ an die Mitglieder des Bez.Rates Nordstau

Bürgerbeteiligung zur Planung der neuen Stadtstraße
zwischen Hamburger Straße und Bienroder Weg:

- Der B-Plan betreibt: "...bzgl. des Endausbaus der Stadtstraße im Wesentlichen vorerst eine Flächensicherung" (Zitat, Seite 57)
- Beim Rahmenplan vom 15. 04. 2013 wurde lediglich aus "Praktikabilitätsgründen" eine Abgrenzung des Gebietes vorgenommen

Sehr geehrter Herr Pottgiesser,
hiermit bedanke ich mich für Ihren Rückruf am 27. Jan. 2016 d.J. mit den
mutmachenden Aussagen bezügl. Ihrer Bereitschaft, als Spezialist immer offen für
Anregungen von Bürgern zu sein.
Nachfolgend unterbreite ich Ihnen 2 Planungsbereiche, die von Mitgliedern des
bs-forums seit 2 Jahren aktiv begleitet wurden.
Ich bitte um Überprüfung im Sinne des Wohlergehens der zukünftigen Bürger
unserer lebenswerten Stadt.
Über eine Antwort würden wir Ehrenamtlichen vom bs-forum uns freuen.

1. Eine attraktive und autofreie Fuss-Radweg-Verbindung zwischen Siegfriedsviertel und Innenstadt war ein Hauptanliegen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in mehreren Arbeitsgruppen. Diese wurde aktiv in der "Anger"-Gestaltung umgesetzt, sowie von den politischen Vertretern mit Zustimmung begleitet.
2. Bei der augenblicklichen Bürger-Einbindung in die neue Straßenplanung stellte sich am 16. Dezember 2015 heraus, (nach 2-maliger Nachfrage eines Mitgliedes des bs-forums) dass die im B-Plan nur angedachte "Erschliessungsstraße" zu 3/5 mit Durchgangsverkehr belastet sein wird.

/ Wir begrüßen die damit einhergehende Entlastung der Siegfriedstraße mit bis zu 40% ausdrücklich.

/ In der Folge müsste nach unserem Verständnis jedoch in den Bereichen

A) des Lärmschutzes der nördlichen Randbebauung, sowie

B) der massiven Unterbrechung der Nord-Südlichen Fuß-Radweg-Verbindung

- dem **Gebot der planerischen Konfliktbewältigung** jetzt von Seiten der Verkehrsplanung Folge geleistet werden.

zu A) Der Stadtbaurat hat in seinem Vorwort das Ziel ausgegeben, das "nördliche Ringgebiet1" mit einem "Grünen Rand!" (mit Ausrufungszeichen) zu begleiten.

Frage: Könnte dieses Ziel jetzt nicht von den Verkehrsplanern kreativ, unter Zuhilfenahme des **immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzipes** umgesetzt werden? (- ...nach dem bisherigen Alleingang der Stadtgestalter mit einer Riegel-Bebauung, - jetzt an einer Durchgangsstraße, mit passivem Lärmschutz mit Innenpegel-Werten.)

I) Das Trennungsgebot nach §50 BImSchG ist der elementare Grundsatz städtischer Planung: die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, -z.B Wohnen mit Durchgangsverkehr-, sind einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschliesslich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

II) An 2. Stelle steht die Regelung des § 41 Abs1 BImSchG zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

- Sie basiert auf vorrangig aktivem Schallschutz in Form von Lärmschutz-Wänden und -Wällen.

- Sie stellt auf Aussenpegel ab, um Räume und Nutzungen zu schützen.

III) Erst an 3. Stelle, wenn aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, kann passiver Lärmschutz mit Innenpegelwerten vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bewahren;

- mit nicht zu öffnenden Fenstern, oder Schlafzimmern mit elektrisch betriebenen Lüftern wie beim Hamburger Modell, das aber **nur bei heranrückender Bebauung** an schon **vorhandene** Lärmquellen Anwendung findet.

In Braunschweig dagegen, sollen, bei paralleler Neuplanung von Wohnen und Straße, die zukünftigen Bürger , -städtisch verordnet- höheren Energieverbrauch betreiben und auch die höheren Energiekosten selber tragen.

IV) Fazit: Wenn schutzwürdige Bebauung und Straßen parallel geplant werden, wie hier bei der neuen Nordstadt, hat die Gemeinde gegenüber dem isolierten Straßenbebauungsplan weitaus größere Möglichkeiten, den Schallschutz mit planerischen Mitteln zur Konfliktbewältigung zu betreiben.

/ Der vom Verkehrsgutachter frühzeitig (2013) angeregte aktive Schallschutz mit Hilfe eines Lärmschutz-Walles, wurde von der planenden Verwaltung bisher mit keinem Satz, - keiner Abwägung, gewürdigt. (Eine Lärmschutzwand wurde pauschal "aus stadtgestalterischen Gründen" abgelehnt.

zu B) Hier nun kommen wir vom bs-forum auf den o.g. Punkt 1., die attraktive und autofreie Fuss-Radweg-Verbindung zurück: Um der wachsenden Bedeutung einer bürgerlichen Fortbewegungsart eine gleichberechtigte Gewichtung zukommen zu lassen, bedarf es einer Untertunnelung oder einer Überführung der neuen Durchgangsstraße mit einem Fuss-Rad-Weg.

/ Wir bitten Sie um die Erstellung einer alternativen Straßenplanung mit Nutzung des vorhandenen Geländeabfalls. Diese sollte, verbunden mit einer wallartigen Aufschüttung gleichzeitig,

- a) dem Lärmschutz dienen, aber auch
- b) die Wegeführung mit einem Fuss-Rad-Weg-Steg über die Durchgangsstraße beinhalten und so eine Befriedung der belasteten Situation bewirken.

/ Betreffs der Verdeutlichung der Tragweite Ihrer Planung in Abhängigkeit von Bundesgesetzen, bitten wir Sie, beim Nds. Ministerium für Verkehr nachzufragen, ob die Richtlinienaussagen anderer Bundesländer -und Stadtstaaten-Ministerien an deren eigene Gemeinden aus dem Jahr 2014, in ihrer Rangfolge (I,II,III.) wie zuvor dargestellt, auch für die Stadt Braunschweig gelten, oder ob hier der planerischen Konfliktbewältigung auf Grund des immisionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips mit "III": "*passiver Lärmschutz mit Innenpegelwerten*" bereits Genüge getan wurde.

Sehr geehrter Herr Pottgiesser, wir bitten Sie:

- Unterstützen Sie den Stadtbaurat in seiner Zielstellung eines "grünen Randes";
- entwickeln Sie, entgegen häufigen anderen Planungen, schon jetzt ein Interesse für querende Fußgänger und Radfahrer;
- nehmen Sie sich zur Gestaltung einer städtischen Landschaft einen Landschaftsgestalter zur Seite, *- es soll doch für die nächsten 150 Jahre sein...*

Mit freundlichem Gruß,

✓ Hans-E. Rupp

Betreff:**92. Änderung des Flächennutzungsplans "Auf dem Anger Nord"
Auslegungsbeschluss
Stadtgebiet nördlich der Straße "Auf dem Anger"**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 11.02.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Vorberatung)	17.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	08.03.2016	N

Beschluss:

Dem Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Anger Nord“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:**Beschlusszuständigkeit**

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

Inhalt und Verfahren

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 5. Juni 2007 die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. Mai 2011 frühzeitig von der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 24. Juni 2011 zur Äußerung aufgefordert.

Die Planunterlagen standen in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis zum 14. Juni 2011 gemäß § 3 (1) BauGB in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. April 2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 8. Mai 2014 aufgefordert. Die vorgebrachten relevanten Stellungnahmen wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsplan
Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

**92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Auf dem Anger-Nord“**

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Rechtsgrundlagen (Stand: 11. Dezember 2015)
- 2 Gegenstand der Änderung
- 3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung
- 4 Umweltbericht
- 5 Begründung der Darstellungen / Gesamtabwägung
- 6 Verfahrensablauf

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 11. Dezember 2015

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI. I S. 2053)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBI S. 311)

1 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes im Stadtteil Bienrode. Er umfasst das Gebiet zwischen der Straße Auf dem Anger im Süden und der Regiobahntrasse Braunschweig - Gifhorn im Westen. Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dar. Der südwestliche Teil des Planbereichs liegt in der Siedlungsbeschränkungszone II. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Luftverkehr. Hier sind Bauhöhen bis maximal 109,00 m über NN bzw. 36,50 m über Niveau zulässig.

Die 92. Änderung hat zum Inhalt, dass zukünftig ca. 1,7 ha dieser Fläche als „Wohnbauflächen“ und ca. 1,6 ha zukünftig als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Gewerbebetriebe sind auf den vorhandenen Flächen südlich der Straße Auf dem Anger weitgehend erschöpft.

Deshalb erfolgte am 5. Juni 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“ durch den Verwaltungsausschuss mit dem Ziel, den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebsstandorte und der Verbleib im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Um eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die bislang überwiegend unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Um mögliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung durch Schallemissionen aus den gewerblichen Bauflächen vorab zu untersuchen, wurde das Schallgutachten (AMT 2011, 2016) erstellt. Das Gutachten ergab, dass bei uneingeschränkter gewerblicher Tätigkeit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entstehen könnten. Um dies zu vermeiden wird der Umfang der gewerblichen Schallemissionen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt.

Mit der Planung wird der nördliche Ortsrand Bienrodes definiert. Die Ausbildung eines Ortsrandes zur offenen Landschaft ist ein wesentlicher Belang des Landschaftsschutzes und Landschaftserlebens. Am nördlichen Rand der Baugebietesflächen soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Östlich des Maschwegs ist ein weiterer 10 m breiter Gehölzstreifen (Baum-/Strauchhecke) vorgelagert, der somit zu einem insgesamt 20 m breiten Landschaftsrand ergänzt wird. Die Ortsrandausbildung wird durch Festsetzungen auf Eben der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

4.1 Beschreibung des Bestands

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bienrode.

Die überplanten Flächen erstrecken sich nördlich der Straße Auf dem Anger zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und einem nach Norden zu einer Kleingartengelände führenden Fahrweg im Osten. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Naherholungsgebiet Bienroder See. Auf dem westlich des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) gelegenen Flächenteil wurde ein Gewächshaus errichtet, daneben befinden sich ein Grünlandbereich sowie eine kleine Ackerfläche. Zwischen der Weihnachtsbaumplantage östlich des Weges und der am östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen, mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude bebauten Parzelle wurde ein temporärer Parkplatz angelegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird dieser Bereich bisher als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt.

Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet soll zukünftig der Anlage von Betrieben und Wohnen dienen. Die Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung beträgt insgesamt 3,3 ha.

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von Verbotsverletzungen des Artenschutzrechts sind ca. 2,1 ha externe Flä-

chen im Geltungsbereich A und B des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Anger Nord“ erforderlich.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umnutzung extensiv genutzter Acker- und Plantagenflächen neben bereits bebauten und versiegelten Flächenbereichen zu Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgte im Wesentlichen zu folgenden Punkten mit den dargestellten Ergebnissen:

Eine Teilfläche wird entsprechend der Darstellung im F-Plan als Kleingartenfläche genutzt. Eine tatsächliche Nutzung als Dauerkleingärten im Geltungsbereich erfolgt allerdings nicht und ist bisher auch noch nie erfolgt. Die stadtweite Versorgung mit Kleingarten-Vorratsflächen ist derzeit vollkommen ausreichend. Auch im Stadtteil Bienrode besteht keine Nachfrage nach Kleingärten, die nicht befriedigt werden könnte. Aus diesem Grund kann die Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ einem neuen Nutzungszweck zugeführt werden.

Ein siedlungsbezogener Freiraumbedarf für den Ortsteil Bienrode lässt sich zusätzlich zu den Erholungsflächen am Bienroder See nicht ableiten.

Naturschutzflächen oder eine Biotopvernetzung liegen sinnvollerweise nördlich der Kleingartenfläche am Beberbach.

Für eine landwirtschaftliche Dauernutzung als Ackerflächen liegen die Flächen langfristig zu isoliert. Eine Anlage von Wald ist wegen der Beschattung der nördlich gelegenen Kleingartenanlage nicht sinnvoll.

Eine Ausweitung der auf einer Teilfläche vorhandenen Weihnachtsbaumkultur wäre möglich.

Verzicht auf Ausweisung als Wohnbau - und gewerbliche Baufläche (Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen würde der Lebensraum für die vorhandene Fauna und Flora weiterhin zur Verfügung stehen. Die Durchlässigkeit des Bodens und seine Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima würden erhalten bleiben. Der Wasserhaushalt in der Fläche würde nicht weiter verändert und die Bedeutung der Flächen für das Kleinklima bliebe erhalten.

4.3 Planerische Vorgaben

Neben den Zielen des RROP sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung und die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen Fachgesetze und die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Fachplanungen und Gutachten

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas (1998)
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, 2012
- Schalltechnische Untersuchung (AMT 2011, 2016)
- Verkehrsgutachten (Zacharias 2011)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Geltungsbereich als vorhandener Siedlungsbereich ausgewiesen. Östlich angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Im näheren Umfeld westlich kennzeichnet das RROP eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr).

Der Landschaftsrahmenplan sah in dem bereits bebauten östlichen Teil des Geltungsbereiches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet als erfüllt an. Als Teil des potentiellen Naturschutzgebiets N 16 „Bienroder Kiessee“ sollte der Schutzzweck der Erhalt von Ruderalvegetation und kleinen Gehölzstrukturen sein. Der Bereich sollte als Pufferzone für den Kiessee dienen.

Landschaftsrahmenplan wie auch die übrigen Fachplanungen und Gutachten sind im Weiteren schutzwertbezogen in Kapitel 4.5 ausgewertet.

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Sie schließen die Untersuchungen von Flora und Fauna innerhalb des Geltungsbereichs sowie die schalltechnischen Untersuchungen unter Berücksichtigung relevanter Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren der Umgebung mit ein. Diese Untersuchungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Umweltbelange werden insbesondere unter Auswertung der bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen (vgl. 4.3) erfasst und gewichtet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, bezogen auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung, sind auf Basis der verfügbaren Daten im vorliegenden Umweltbericht zusammengestellt.

4.5 Beschreibung der Bewertung der Umwelt und Prognosen

Durch die weitgehende Parallelität von Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren werden auf der Ebene der vorbreitenden Bauleitplanung Erkenntnisse aus der verbindlichen Bauleitplanung mit eingestellt.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand:

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Eine Nutzung der Fläche als Gartenland erfolgt jedoch nicht und ist auch noch nie erfolgt.

Gliederndes Element ist ein landwirtschaftlicher Weg (Maschweg), der auf der Westseite von einer hauptsächlich aus älteren Eichen und Birken gebildeten Baumreihe begleitet wird.

Der Geltungsbereich ist für die Erholung von untergeordneter Bedeutung, da er nicht durch Wege erschlossen ist. Mit Ausnahme der entlang des landwirtschaftlichen Wegs verlaufenden Baumreihe aus hohen und älteren Einzelbäumen sind keine für das Landschaftserleben attraktiven Strukturen vorhanden. Neben einem östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fahrweg bildet der Maschweg jedoch die Zuwegung zu den für die landschaftsbezogenen Erholung wichtigen Bereichen südlich des Beberbachs und zu den bestehenden Kleingärten.

Der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Fahrweg ermöglicht zudem einen Zugang zum Erholungsgebiet Bienroder See, welches eine große Bedeutung für die Naherholung mit einer entsprechend starken Inanspruchnahme der Ressource hat.

Maßgebliche Vorbelastungen des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete entstehen durch die Lärmbelastung aus dem benachbarten vorhandenen Gewerbe und von den überörtlichen Verkehrsverbindungen, insbesondere der BAB A 391 und der Regiobahntrasse Braunschweig-Gifhorn.

Nullvariante:

Die derzeitige Struktur des Plangebiets bliebe bestehen. Die Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Lärmimmissionen bliebe unverändert.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die freie Landschaft wird bei Bebauung des Plangebiets um ca. 85 m nach Norden verschoben und ihre Erreichbarkeit dadurch erschwert.

Die für das Landschaftserleben wichtige Baumreihe entlang des Maschwags bleibt jedoch erhalten und kann als Leitlinie in die freie Landschaft dienen. Die für die Erholung wichtigen Bereiche am Beberbach und das Kleingartengebiet bleiben unbeeinflusst. Die Zugänglichkeit des Erholungsgebiets Bienroder See bleibt ebenfalls unbeeinflusst.

Die Anlage eines von Gehölzen verschiedener Wuchshöhe gebildeten und aufgelockerten Landschaftsrandes entlang der Nordseite des Geltungsreichs vermindert die visuelle Beeinträchtigung der erholungsrelevanten Bereiche durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung.

Die Bautätigkeit löst eine zeitlich begrenzte visuelle Beeinträchtigung und erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung im Randbereich von Bienrode sowie auf erholungsrelevanten Flächen am Bienroder See aus.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Lieferverkehr auf den hierfür vorgesehenen Straßen zunehmen. Andererseits besteht durch die Änderung und Verbesserung der Erschließung die Möglichkeit der Entlastung der Ortslage von Bienrode von Werksverkehren.

Zusammenfassend können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsmöglichkeiten und die Gesundheit als insgesamt **unerheblich** gewertet werden.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand:

Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“.

Zur Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet wurde je ein Gutachten zur „Erfassung der gefährdeten Gefäßpflanzen und Einschätzung des Habitatpotentials für verschiedene Tiergruppen“ und „zur Erfassung der Zaudrechse (Lacerta agilis)“ und eine Brutvogelkartierung erarbeitet, welche aufgrund der ermittelten Biotoptypen zu einer artenschutzrechtlichen Potentiabschätzung führten. Die Erfassung / Abschätzung bildet die Grundlage der Eingriffsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Östlich des Maschwags werden große Teile der momentan noch unbebauten Bereiche des Plangebiets von einer extensiv genutzten Weihnachtsbaumkultur eingenommen. Um die Fläche begehbar zu machen, werden Streifen gemäht. In den gemähten Bereichen haben sich in geringen Anteilen artenreiche Grünlandbereiche mit Magerkeitszeigern entwickelt; in den ungemähten Bereichen dominiert das Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*). Die Weihnachtsbaumkultur hat eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz.

In der Weihnachtsbaumkultur wurden drei Exemplare des im Tiefland stark gefährdeten Goldklee *Trifolium aureum* ssp *aureum* (Rote Liste, Gefährdungskategorie 2) gefunden. Weitere Exemplare sind nicht auszuschließen. Aufgrund der starken Gefährdung der gefundenen Pflanzenart besitzt die Kultur eine mittlere – hohe Bedeutung als Pflanzenlebensraum.

Durch eine Brutvogelkartierung wurden in der Weihnachtsbaumkultur neben sog. Allerweltsarten wie Ringeltaube oder Amsel Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen als Brutvögel nachgewiesen. Der Bluthänfling ist eine Art der Vorwarnliste, die Goldammer und das Schwarzkehlchen stehen nicht auf der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. Auf Grund der hohen Besiedlungsdichten von Goldammer und Bluthänfling sowie dem Vorkommen des Schwarzkehlchens hat die Weihnachtsbaumkultur eine mittlere bis hohe Bedeutung als Tierlebensraum.

Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind auf dem Gebiet der Stadt Braunschweig vereinzelte Brutvögel. Das Schwarzkehlchen ist im Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept der Stadt Braunschweig nicht als Brutvogel aufgelistet, wurde aber in der Wabeniederung und den Rieselfeldern festgestellt. Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Alle europäischen Vogelarten sind nach der EG-Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Trotz geeigneter Strukturen an einigen Stellen wie einem Steinhaufen, besonnten Brachflächen und kleinflächigen sandigen Offenbodenbereichen, wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen festgestellt.

Nullvariante:

Tiere und Pflanzen:

Bei Verzicht auf die Planung bliebe es bei den in der Bestandsbeschreibung dargestellten Nutzungen. Die beschriebenen Biotoptypen hätten weiterhin Bestand. Allerdings wäre jederzeit eine Intensivierung der Weihnachtbaumkultur und der Grünlandfläche oder deren Umwandlung in Ackerflächen möglich.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Tiere und Pflanzen:

Durch die Planung gehen auf ca. 2,5 ha die vorhandenen Biotoptypen verloren.

Auf versiegelten/ bebauten Flächen (ca. 1,8 ha) gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren.

In privaten Hausgärten (ca. 0,5 ha) und auf den im Umfeld der Gewerbegebauten angelegten Extensivrasenflächen (ca. 0,24 ha) werden die z. Zt. vor kommenden Tier- und Pflanzenarten im Wesentlichen vollständig verdrängt und durch ein Artenspektrum ersetzt, das gegenüber menschlichen Nutzungen und Störeinflüssen unempfindlich ist.

Der Wuchsraum des Goldklee wird zerstört.

Jeweils drei Brutplätze bzw. Reviere von Bluthänfling und Goldammer sowie das Brutrevier des Schwarzkehlchens gehen verloren.

Der Verlust der Lebensstätten von Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen werden durch die Neuschaffung und Optimierung von Habitatstrukturen auf externen Ausgleichsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert. Die gemäß Artenschutzrecht erforderliche Entwicklung der Habitatstrukturen für die Vogelarten dient auch dem Ausgleich der gemäß Eingriffsregelung auszugleichenden Eingriffe.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen nach einem Zeitraum von 5 Jahren auch Funktionen als Ausweichhabitate für das Schwarzkehlchen übernehmen können.

Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan vom Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und ab Herstellung der Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten.

Die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit erheblich, werden aber kompensiert, sodass die Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit sind.

Bestand:

Landschaft

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebiets.

Laut Landschaftsrahmenplan sind im gesamten Plangebiet die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Als Teil des potentiellen Landschaftsschutzgebiets L 20 „Beberbachaue“ sollte der Schutzzweck gemäß LRP der Erhalt der Ruderalvegetation sowie der Erhalt wenig eingeschränkter klimatischer Ausgleichsräume sein.

Durch die über das Plangebiet hinausreichende Weihnachtsbaumkultur, die im Norden an ein Kleingartengebiet stößt, wird das Plangebiet nicht als Teil der freien Landschaft sondern als Teil eines aufgelösten und von der Kleingartenkolonie begrenzten Siedlungsrandes wahrgenommen.

Auf Grund fehlender sichtabschirmender Gehölzstrukturen ist die auf der Südseite der Straße Auf dem Anger befindende Gewerbefläche weit sichtbar.

Entsprechend wird der nördliche Ortsrand Bienrodes im LRP als städtebaulich negativer Rand vermerkt.

Nullvariante:

Landschaft:

Keine Veränderungen gegenüber dem Bestand.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Landschaft:

Das Landschaftsbild verändert sich mit der Bebauung dahingehend, dass die Siedlung in den Bereich des aufgelösten Siedlungsrandes vordringt.

Als Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tier und Pflanzen bleibt die Baumreihe am Maschweg erhalten.

Ebenfalls erhalten bleibt die westlich des Maschwegs wachsende Baum-/ Strauchhecke, die in einen Gehölzstreifen integriert wird und der größere Teil der in der östlichen Parzelle des Plangebiets als Ausgleich für die bereits erfolgte Bebauung angelegte Baum-/ Strauchhecke.

Die Minimierungsmaßnahmen für das Landschaftsbild dienen gleichzeitig als Kompensationsmaßnahmen für einen Teil der Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Erheblichkeit für das Schutzgut „Landschaft“ wird als groß bewertet.

4.5.3 Boden

Bestand:

Im Geltungsbereich kommen hauptsächlich sandige Sedimente vor, im Ostteil mit Schmelzwassersedimenten, im Westteil mit Talsanden der Niederterrasse.

Auf den Sanden haben sich Podsole entwickelt. Diese besitzen das Standortpotential für eine spezialisierte und schutzwürdige Vegetation trockener und magerer Standorte. Durch die extensive Nutzung der Weihnachtsbaumkultur und des Grünlandes im Plangebiet hat sich diese kleinflächig bereits entwickelt.

Die Sande bilden in aller Regel einen guten Baugrund. Die Versickerung von Niederschlagswasser dürfte flächig möglich sein.

Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet mehrere Alttablagerungen und Altlasten verzeichnet. Die Alttablagerung im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist untersucht und in einem mit der Abteilung Umweltschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmten Verfahren beseitigt worden. Darüber hinaus sind keine Schadstoffe zu erwarten.

Nullvariante:

Wird die Planung nicht verwirklicht, bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand mit ihrem Standortpotential erhalten.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Umsetzung der Planung entstehen bis zu 1,8 ha Neuversiegelungen. Unter bebauten / versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren.

Das Standortpotential des Bodens für spezialisierte und schutzwürdige Vegetation wird aber insgesamt nicht mehr zum Tragen kommen.

Kampfmittel:

Im Plangebiet gab es eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet flächendeckend auf Kampfmittel zu sondieren. Im Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover ein Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg geborgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bombenblindgänger vorhanden sind.

Die für das Schutzgut Boden zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit **erheblich**. Unter den entstehenden Garten- und Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen mit Einschränkungen erhalten.

4.5.4 Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Oberflächengewässer vorhanden:

Landwirtschaftliche Wegeseitengräben des Maschweges (Gewässer 3. Ordnung). In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Gewässerökologische Funktionen sind nicht vorhanden.

Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist flächig möglich.

Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser wird im Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt dargestellt.

Die Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen des Plangebietes ist gering bis sehr gering.

Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist aufgrund einer verminderten Schutzwirkung der Deckschichten hoch.

Die Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers ist damit insgesamt stark eingeschränkt.

Nullvariante:

Ohne Durchführung der Planung bleiben die Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt mit den bestehenden Vorbelastungen und Empfindlichkeiten im Wesentlichen unverändert bestehen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch neu entstehende Versiegelung und Bebauung gehen ca. 1,8 ha bisher offene Bodenflächen verloren und verlieren damit ihre Versickerungsfähigkeit. Durch grundstücksbezogene Rückhaltung und Versickerung des auf im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers kann dieser Funktionsverlust minimiert werden. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die

Gefahr der Grundwasserverschmutzung sind durch geeignete Maßnahmen (Bodenfilter/ dezentrale Versickerung/ Retention) zu vermeiden.

Aufgrund der im Bestand bereits stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser **unerheblich**.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand:

Das Plangebiet ist ein Gebiet mit mittlerer Kaltluftproduktivität und wirksamen Übergangsbereich von mikroskalischen Austauschströmungen (Strukturwind, Kaltluftabflüsse) zur Bebauung. Es gibt keine Überschreitungen von Grenzwerten im Hinblick auf Luftsickstoffe. Laut Klimaatlas ist der Geltungsbereich als Ausgleichsraum mit mittlerer Kaltluftentstehung einzustufen.

Nullvariante:

Ohne Verwirklichung der Planung bleibt das Gebiet mit seiner heutigen Funktion unverändert erhalten.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Planung dient u. a. der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet. Da diese Betriebe ohne größere Luftsickstoffimmissionen arbeiten, sind Überschreitungen von lufthygienischen Grenzwerten nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als **gering** einzustufen.

4.5.6 Schall

Bestand:

Maßgebliche Vorbelastungen im Plangebiet entstehen durch die Verkehrs lärmelastung von der BAB 391 und durch den Anlieferverkehr auf der Straße „Auf dem Anger“ sowie durch den Schienenverkehr der Bahntrasse Braunschweig - Gifhorn. Außerdem wird der Untersuchungsraum durch Gewerbelärm der Betriebe südlich der Straße „Auf dem Anger“ belastet.

Nullvariante:

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die Einwirkungen in das Plangebiet in bestehenden Umfang erhalten.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei der Umsetzung der Planung sind die Schutzansprüche der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung (z.T. Reine Wohngebiete) z. B. durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln zu berücksichtigen. Durch geeignete Maßnahmen für den Erschließungsverkehr des Gewerbegebietes sind die Immissionen aus Verkehrslärm auf der Straße „Auf dem Anger“ für die umgebende Wohnbebauung zu minimieren. Insofern sind die Eingriffsfolgen als **unerheblich** einzustufen.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Untersuchungsraum sind keine Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt.

Nullvariante:

Im Prognose-Nullfall sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Planung ist kein kulturhistorisch bedeutsames Objekt betroffen, Umweltauswirkungen somit nicht zu erwarten.

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

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1 a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind für die geplante Flächennutzungsplanänderung mit folgenden Ergebnissen angewendet worden. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans.

Im Kap. 4.5 sind die mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Es gehen auf ca. 2,5 ha Fläche Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Biotopschutz verloren. In Teilbereichen besitzen sie eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Pflanzen- und Tierartenschutz und sind Lebensraum für besonders geschützte Arten.

Auf ca. 1,8 ha Fläche führt Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushalts.

Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine weitergehende vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes sowie eine Bewertung auf Basis eines anerkannten Kompensationsmodells zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen (s. a. 4.8).

Gemäß gegenwärtigem Planungsstand des parallel bearbeiteten Bebauungsplans kann ein Ausgleich der möglichen Eingriffe durch die Festsetzung von zeichnerischen und textlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erzielt werden.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten. Dieses sogenannte Monitoring ist notwendig für die Überwachung des Erfolges der erforderlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen. (s. auch Punkt 4.6).

4.8 Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Bienrode soll für eine Fläche von ca. 3,3 ha eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Die derzeit als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellte Fläche soll zukünftig als „gewerbliche Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Es werden Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz überbaut. Teilflächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Pflanzenartenschutz und sind Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten.

Negative Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden durch das Ergreifen von Verminderungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle verringert.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen in externen Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert. Ein Teil der Maßnahmen dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auch der Schaffung von Ausweichlebensräumen für die besonders geschützten Vogelarten.

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	unerheblich
Tiere und Pflanzen	mittel
Landschaft	groß
Boden	erheblich
Wasser	unerheblich
Klima/ Luft	gering
Schall	unerheblich
Kultur und Sachgüter	Keine Umweltauswirkungen

5

Begründung der Darstellungen, Gesamtabwägung

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

In den zentralen Orten sind zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teirläufen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und zu entwickeln. Neben sozialen, kulturellen, administrativen und Versorgungseinrichtungen sind auch Arbeits- und Wohnstätten zu konzentrieren. Der Neubau von ausreichenden Flächen für Arbeitsplätze die gut an den ÖPNV angeschlossenen Standorten geschaffen werden, und die Entwicklung als Wohnstandort, stehen im Einklang mit diesen Zielen der Raumordnung.

Für den Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das derzeit geltende RROP keine dem Planungsziel zuwiderlaufende Festlegungen getroffen. Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bereits am 5. Juni 2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren durch den Verwaltungsausschuss. Ziel ist, den betreffenden Firmen Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Betriebsstandorte zu geben und einen Verbleib im Stadtgebiet zu sichern. Mit dem Ziel, eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erlangen, wurden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

Durch die Bereitstellung von Baugrundstücken wird auch der Notwendigkeit entsprochen, einem Oberzentrum die für die Sicherung oberzentraler Einrichtungen notwendige Einwohnerzahl und -struktur zu erhalten.

Die ca. 3,3 ha großen Flächen im Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Braunschweiger Flächennutzungsplan bisher als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zeitlich parallel mit dieser Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan BI 40 „Auf dem Anger-Nord“ bearbeitet. Die nach der allgemeinen Art der Nutzung in der 92. Änderung des Flächennutzungsplans als „Wohnbauflächen“ dargestellten Bauflächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Baugebietstyp konkretisiert.

Durch die Umsetzung der 92. Flächennutzungsplanänderung sollen keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes begründet werden.

Gesamtabwägung:

Mit den Planungen zum Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“ reagiert die Stadt Braunschweig auf den Wunsch nach Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Betriebe zur Sicherung des Standortes sowie dem stadtweit bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen

Demgegenüber steht die erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. In der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Zielen werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festgelegt, mit dem Ziel nach Möglichkeit die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen. Da dies innerhalb des für die Entwicklung vorgesehenen begrenzten Flächenpotentials nicht vollständig gelingt, wird darüber hinaus ein Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen nötig. Diese wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) auf Ebene der Bebauungsplanung sollen ausreichende Schutzabstände lärmintensiver Anlagen gegenüber den schützenswerten Nutzungen gewährleistet werden.

Durch diese Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden so mögliche Nutzungskonflikte gelöst, da für die gewerblichen Betriebe ihre Schallabstrahlung exakt definiert wird.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

6

Verfahrensablauf

Es ist beabsichtigt, dass die GbR Auf dem Anger-Nord die Entwicklung des Gebietes durchführt und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko übernimmt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 05. Juni 2007 den Aufstellungsbeschluss zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.05.2011 frühzeitig von der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 24.06.2011 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungen zur 92. Änderung und zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“ BI 40 gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.05.2011 bis 14.06.2011 statt. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 06.05.2014 bis 06.06.2014 stattgefunden.

92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf dem Anger - Nord

Rechts-
grundlagen siehe Begründung

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

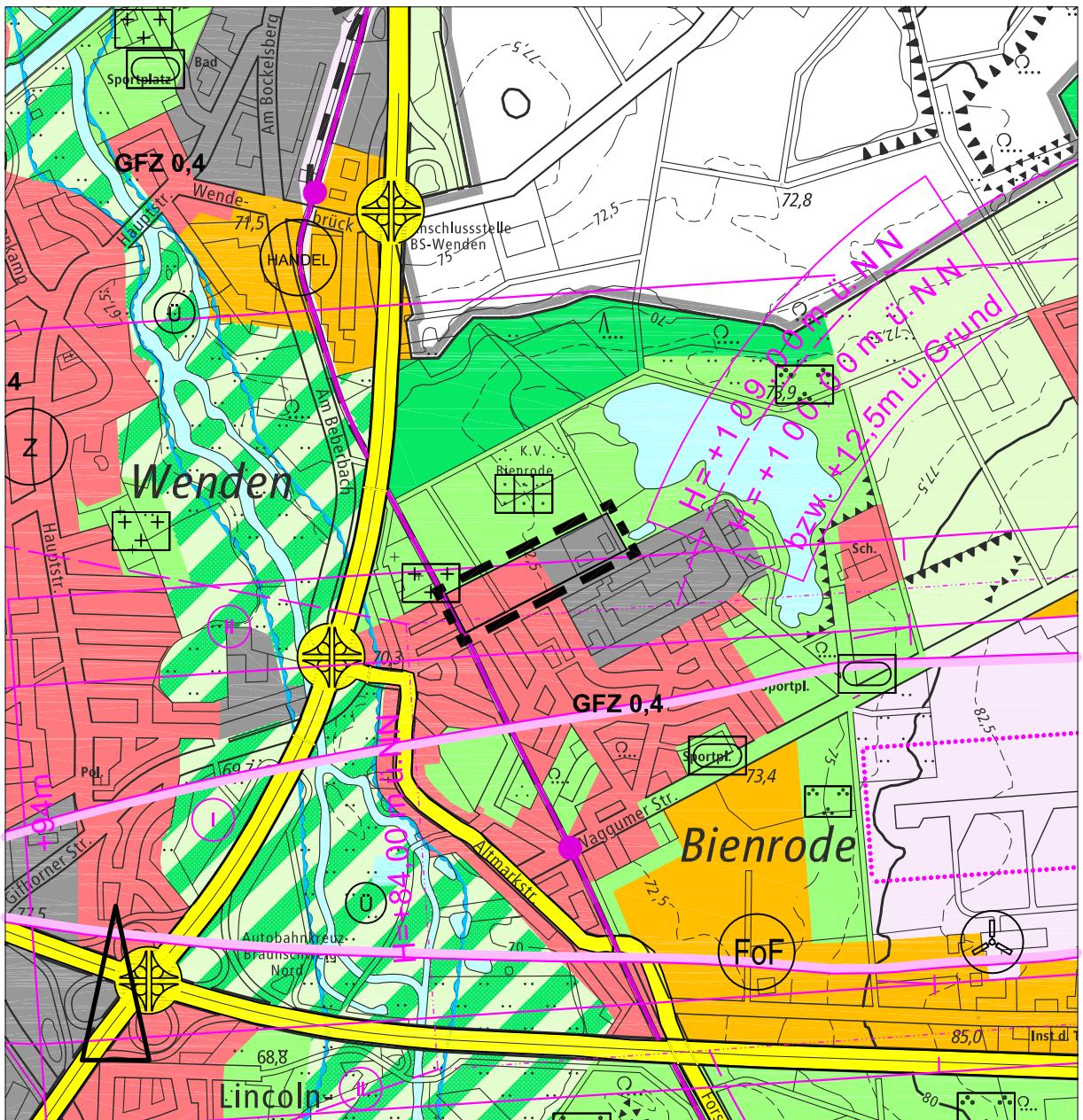
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs



Wohnbauflächen



Gewerbliche Bauflächen

Betreff:**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Auf dem Anger-Nord",
Bl 40****Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger (Geltungsbereich A)
Teilbereich des Flurstückes 91, Flur 3, Gemarkung Waggum
(Geltungsbereich B)****Auslegungsbeschluss, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
für einen Teilbereich****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

03.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Vorberatung)	17.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	08.03.2016	N

Beschluss:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Auf dem Anger-Nord“, Bl 40, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
2. Für den in der Anlage 5 dargestellten Teilbereich wird der Aufstellungsbeschluss vom 5. Juni 2007 aufgehoben.“

Sachverhalt:**Beschlusszuständigkeit**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Gewerbebetriebe sind auf den vorhandenen Flächen südlich der Straße Auf dem Anger weitgehend erschöpft. Grundsätzlich soll den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebs-

standorte und der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren erfolgte am 5. Juni 2007 durch den Verwaltungsausschuss.

Zu Beginn des Jahres 2011 haben sich die Eigentümer je eines Grundstücks an der Straße Auf dem Anger zu einer Planungsgesellschaft zusammengeschlossen, um das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu verfolgen. Die Planungsgesellschaft führt die Entwicklung der Bauflächen durch und übernimmt die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Schutzansprüche des nahegelegenen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde im Nachgang der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB das Flurstück westlich der Verlängerung des Maschweges als Allgemeines Wohngebiet (anstelle eines Mischgebietes) festgesetzt.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sind besondere Maßnahmen aufgrund der Nähe zum Erholungsgebiet Bienroder See zu treffen. Die Ausbildung eines Ortsrandes zur offenen Landschaft ist außerdem ein wesentlicher Belang des Landschaftsschutzes und Landschaftserlebens.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. Mai bis zum 24. Juni 2011 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 6. Mai bis zum 6. Juni 2014 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Planunterlagen standen in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis zum 14. Juni 2011 in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 5. Juni 2007 für einen Teilbereich

Der in der Anlage 5 dargestellte Teilbereich wird für die Planung nicht mehr benötigt. Daher wird hierfür der Aufstellungsbeschluss vom 5. Juni 2007 aufgehoben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Auf dem Anger-Nord“, BI 40

Leuer

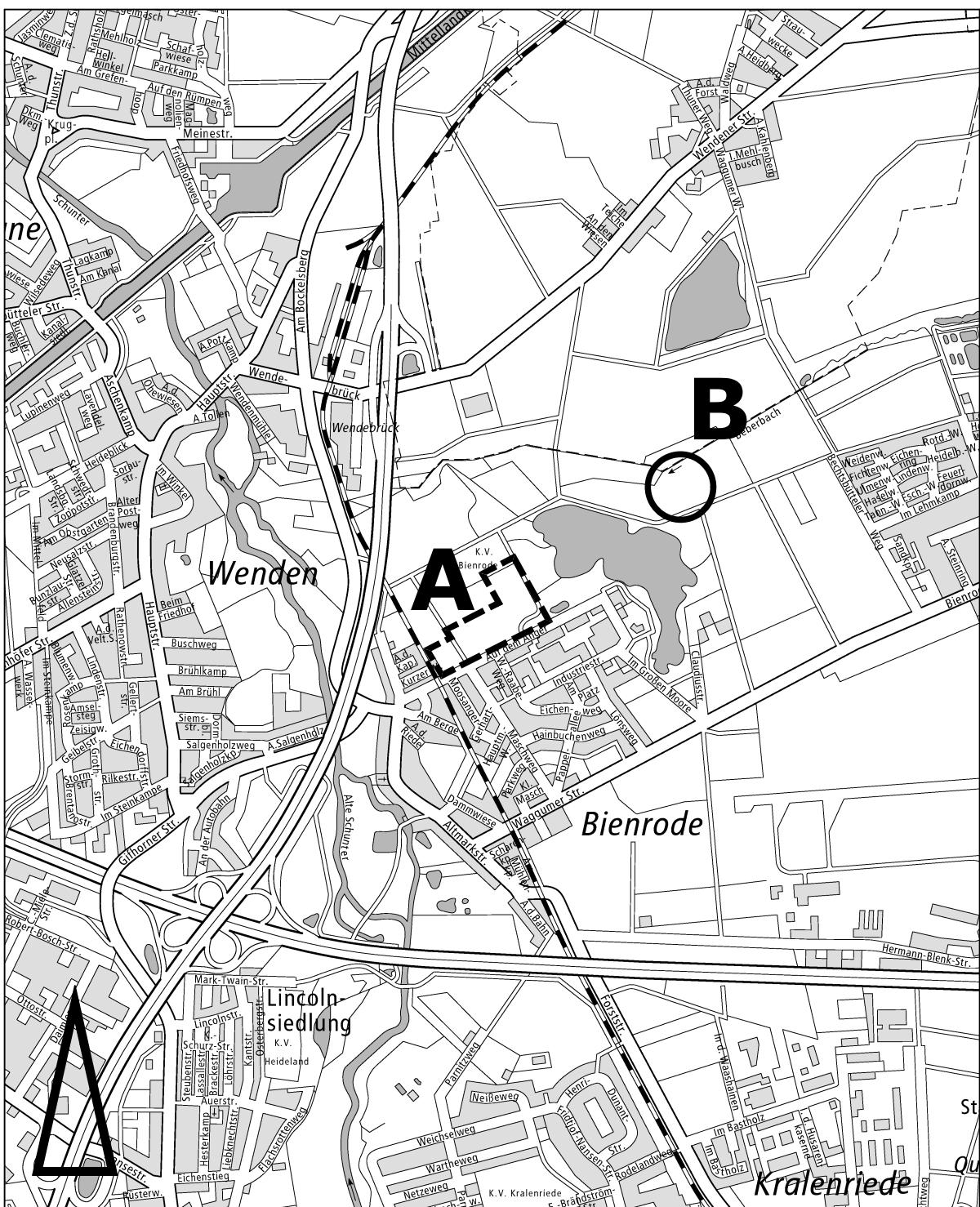
Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A und B im Stadtgebiet
- Anlage 2 a: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 2 b: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 2 c: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Bereich der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 5. Juni 2007
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord**BI 40**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A und B



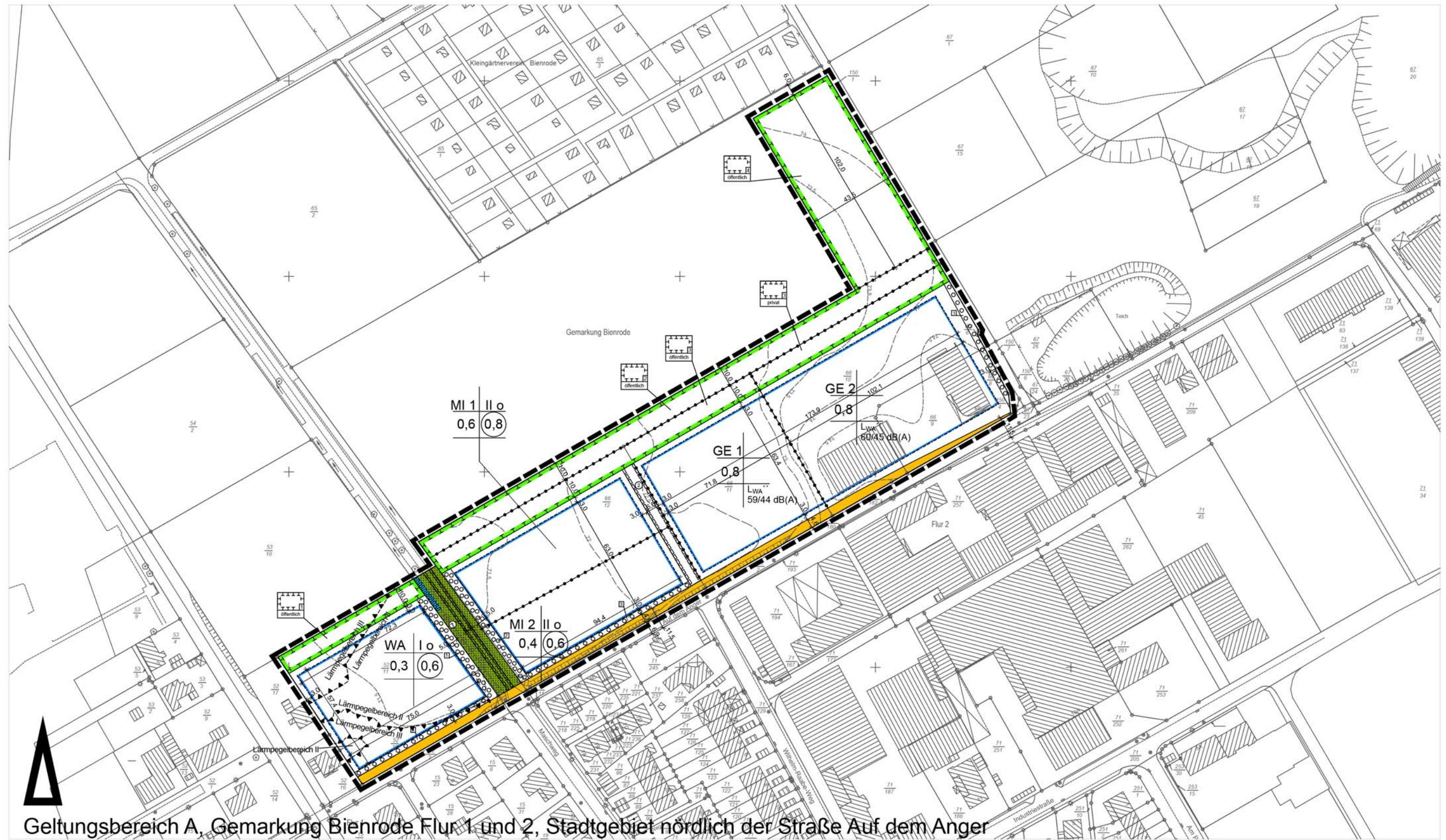
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

BI 40



Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

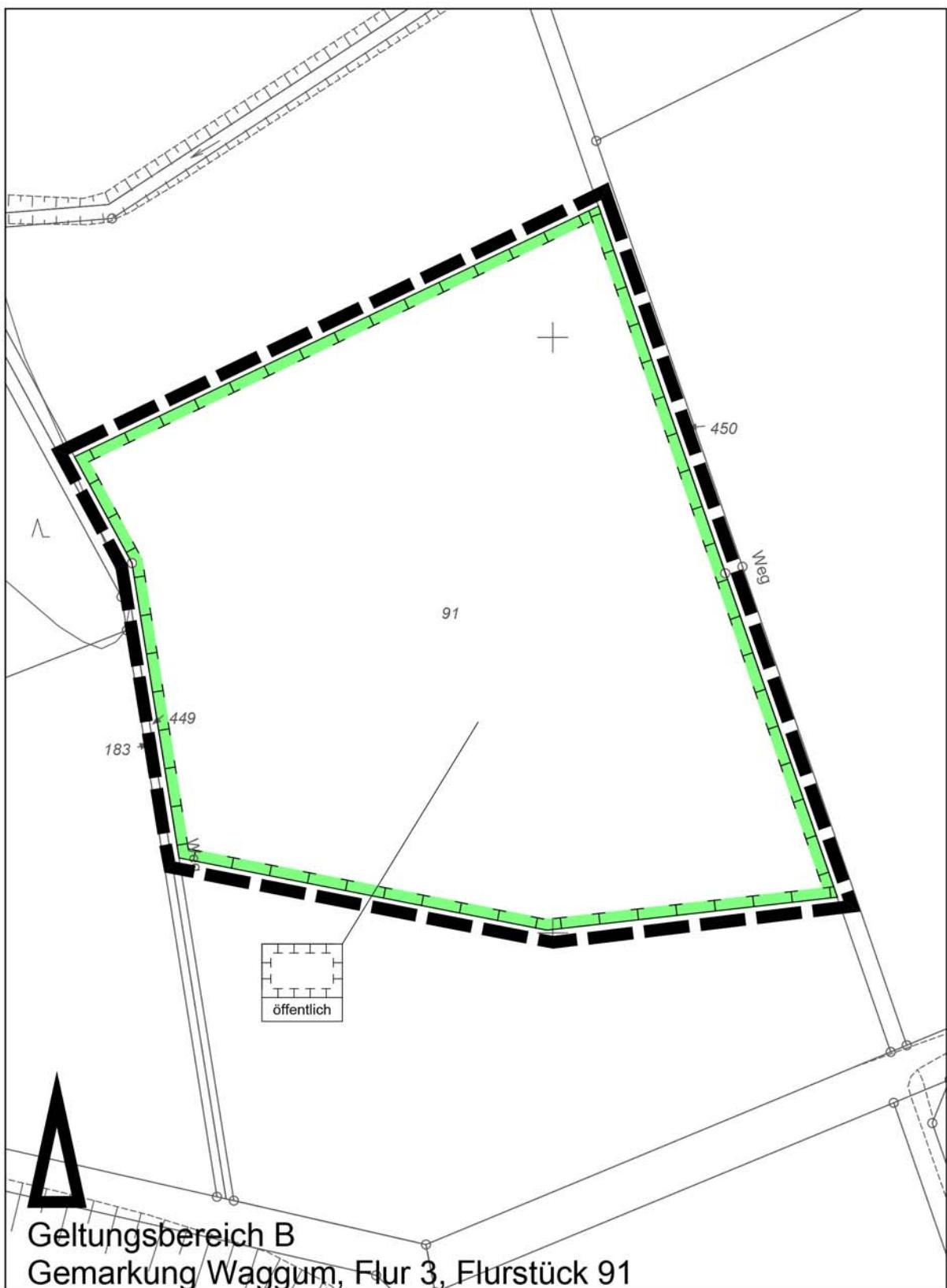
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord**BI 40**

Geltungsbereich B, Stand: 17. Dezember 2015, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 30 40 50
vorgelegt vonStadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Meißner Architekten BDA
Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord**BI 40**

Planzeichenerklärung, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet



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

Maß der baulichen Nutzung

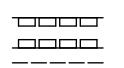
- z.B. (0,6)** Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches



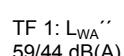
Nutzungsabgrenzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Bauweise

- o** offene Bauweise
 Baugrenze



Teilfläche mit zulässigem flächenbezogenem Schallleistungspegel je m² Tag/ Nacht



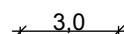
Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen

Hinweise

- z.B. ① ②** Hinweis auf textliche Festsetzung
s.t.F. VI



Maßangaben

Wasserflächen

-  Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Bestandsangaben

Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



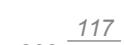
Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



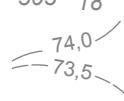
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

-  Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (öffentliche)

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Auf dem Anger-Nord

BI 40

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Die einzelnen Mischgebiete werden in Bezug auf die Nutzungsmischung wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.

2.1 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

2.2 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.3 In den Mischgebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

3. Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)

3.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.3 In den Gewerbegebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

II Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten GE sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

III Höhe baulicher Anlagen

1. In den Mischgebieten MI dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.
In den Gewerbegebieten GE darf die Gesamthöhe baulicher Anlagen maximal 12,00 m betragen.
2. In den Mischgebieten MI darf bei Wohngebäuden durch geneigte Dächer oder durch Staffelgeschosse die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m überschritten werden, wenn die Gebäude eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten.
3. In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.

4. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

IV Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der direkt an die Pflanzgebotsflächen angrenzenden Bereiche durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu 1,5 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

2. Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder

den dafür festgesetzten Flächen nur wie folgt zulässig:

- Einfriedungen,
- Müllboxen, Fahrradständer, Briefkastenanlagen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten.

V Verkehrsflächen

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine größere Zufahrtsbreite oder eine zweite Zufahrt zulässig, wenn verkehrliche oder betriebliche Belange dies erfordern.

VI Grünordnung

1. Flächen für die Landwirtschaft

- 1.1 Die innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft bestehenden fünf Laubbäume sind zu erhalten.

Bei Abgang einzelner Bäume ist an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Gehölzart nachzupflanzen.

2. Begrünung privater Flächen:

- 2.1 Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.
- 2.2 Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.

Dabei sind in der der westlichen Grundstücksgröße am nächsten liegenden Pflanzreihe fünf Einzelbäume als großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) stehenden Laubbaumreihe zu orientieren, so dass sie mit diesen eine Allee bilden.

- 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI sind die mit 3 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenzen vollflächig mit halbhohen Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mind. 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölz-sträuchern zu integrieren. Die Bestimmungen gemäß A VI 2.4 sind zu beachten.

- 2.4 Unterbrechungen der gemäß A VI 2.3 festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung durch erforderliche Grundstückszufahrten sind bis zu

einer Gesamtbreite von max. 8,0 m je Grundstück zulässig.

In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

- 2.5 In den Gewerbegebieten GE und den Mischgebieten MI sind jeweils mindestens 10 % der gesamten Grundstücksflächen wie folgt qualifiziert zu begrünen:

Je angefangene 100 m² der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksfläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbaren Einzelflächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,0 m aufweisen.

Die Flächen mit Pflanzbindung und die darauf vorzunehmenden Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen angerechnet werden, sofern sie die festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 2.6 Bei Neuanlage oder Umbau von Stellplatzanlagen ist zusätzlich zu den gemäß A VI 2.2 und 2.5 anzupflanzenden Bäumen auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i. d. R. 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.

- 2.7 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

3. Ausführung der Begrünung:

- 3.1 Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU), von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.2 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung einzubeziehen.

- 3.3 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Inge-

brauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

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

Im Geltungsbereich A sind die festgesetzten Flächen bzw. Teillächen der Flurstücke 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1, Gemarkung Bienrode durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln:

1. Innerhalb der mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand mit nördlich vorgelagerten Saumzonen aus halbruderalem Gras- und Staudenfluren aufzubauen. Je angefangene 150 m² der Fläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Saumzonen sind unter Erhalt vorhandener Laubgehölzstrukturen in wechselnder Breite von mindestens 2,5 m auszubilden.

Innerhalb der mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen. Auf der öffentlich festgesetzte Fläche mit der Nr. 3 ist zusätzlich je angefangene 150 m² der Fläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

- 1.1 Auf den Maßnahmenflächen mit den Nummern 1, 2 und 3 ist zwischen der Gehölzpfanzung und den privaten Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breiter Saum als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- 1.2 Die Anpflanzungen gemäß der Festsetzung A VII – Geltungsbereich A, Nummern 1 sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen.
2. Innerhalb der mit der Nummer 4 gezeichneten Fläche ist aus der vorhandenen Brachfläche durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland von 4.000 m² zu entwickeln und zu erhalten.

Parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 66/12 ist eine 500 m² umfassende, 5,0 m breite Hecke aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten auszubilden.

Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich B ist eine 9.925 m² große Teilfläche des Flurstücks 91, Flur 3, Gemarkung Wagum, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln.

1. Auf einem Flächenanteil von 8.650 m² ist auf einer vorhandenen Ackerfläche aus dem Diasporenvorrat durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
2. Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
3. Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch bei Bedarf auszuführende Rückschnitte sicherzustellen.
4. Parallel zur südlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer 1.275 m² umfassenden, 7,5 m breiten Hecke aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu entwickeln. Die Hecke hat sich in geschwungenem Verlauf von einem westlich des Flurstücks gelegenen Waldrand in Richtung eines südöstlich des Flurstücks gelegenen Wegekreuzes zu erstrecken und dann in ostwestliche Richtung einzuschwenken. An der östlichen Grenze des Flurstücks ist sie auf einer Länge von 30,0 m nach Norden fortzuführen.

Geltungsbereiche A und B

1. Die Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und die Flächen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einer Fertigstellungs- und einer fünfjährigen Entwicklungspflege herzustellen.

2. Für die festgesetzten Baum-, Strauch-, und Heisterpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß A VI 3.1 vorzusehen.
3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen mit folgenden Ausnahmen unzulässig:
Die privat festgesetzte Fläche Nr. 3 in Geltungsbereich A darf mit einer für Kleintiere durchlässigen Einfriedung eingezäunt werden.

Die Fläche mit der Nummer 4 in Geltungsbereich A sowie die Fläche in Geltungsbereich B dürfen zum Zwecke der Beweidung eingefriedet werden.

Die Regelungen unter A VII – Geltungsbereiche A und B, Nummer 1 bleiben hiervon unberührt.

4. Die festgesetzten Flächen mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In allen Gebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI sind Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) auf der zur Geräuschequelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzutragen. Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung der schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z.B. nach VDI 2719 [17]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.

- 1.3 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der zur Geräuschequelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 bis 1.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, Lw[“]) dürfen nicht überschritten werden:

Baugebiet	Lw [“] in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	59	44
GE 2	60	45

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0,5$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 1$ m (über Geländeoberkante (GOK)) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abweichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in seiner Gesamtwirkung nicht überschritten wird.

IX Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- ① Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) zu belastende Fläche.
- ② Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gelten für die baulichen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40.

II Werbeanlagen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, in den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, müssen 1,0 m unterhalb der Oberkante des Gebäudes enden.
3. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine Größe von insgesamt maximal 15 m² nicht überschreiten.
4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammellanlage. Die Werbefläche darf maximal 6 m² betragen.
5. Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m² nicht überschreiten. Hierbei sind alle Flächen mit Werbung mitzurechnen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A III Nummer 3 nicht überschreiten:

- Fahnenmasten bis max. 6,0 m,
- sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4,0 m.

6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, City-Light-Boards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED -Boards) sind unzulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun.
2. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Einfriedung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

IV Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensorierung mit EDV-Aufzeichnung).
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VIII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen 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“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

3. In den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger-Nord

Begründung und Umweltbericht

Bl 40

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	- Stand: 11. Dezember 2015 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse		3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes		4
4	Umweltbericht		4
5	Begründung der Festsetzungen		24
6	Gesamtabwägung		41
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten		42
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes		43
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll		43

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 11. Dezember 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI. I S. 2053)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBI. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region festgelegt. Dabei soll sich den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) entsprechend Braunschweig als verkehrlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Region weiter zum hochqualifizierten Dienstleistungs-, Forschungs- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang und als Wohnstandort entwickeln.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Geltungsbereich als vorhandener Siedlungsbereich ausgewiesen. Östlich angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Im näheren Umfeld westlich kennzeichnet der Plan eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr).

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dar.

Der westliche Teil des Planbereichs liegt in der Siedlungsbeschränkungszone II und innerhalb des Bauschutzbereichs für den Luftverkehr. Hier sind Bauhöhen bis maximal 109,00 m über NN zulässig.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesen Darstellungen nicht entwickelt werden können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha.

Zukünftig ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ vorgesehen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches existiert kein gültiger Bebauungsplan. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Gewerbebetriebe sind auf den vorhandenen Flächen südlich der Straße Auf dem Anger weitgehend erschöpft. Grundsätzlich soll den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebsstandorte und der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger bis zu einer Tiefe von ca. 80 m in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren erfolgte am 5. Juni 2007 durch den Verwaltungsausschuss.

Zu Beginn des Jahres 2011 haben die Eigentümer je eines Grundstücks an der Straße Auf dem Anger sich zu einer Planungsgesellschaft zusammengeschlossen, um das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu betreiben. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im westlichen Teilbereich südlich der Straße Auf dem Anger wird das Gebiet durch die Anordnung von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung und gebietstypischen Einschränkungen von Emissionen ergänzt.

Die Planungsgesellschaft führt die Entwicklung der Bauflächen durch und übernimmt in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Schutzzansprüche des nahegelegenen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sind besondere Maßnahmen aufgrund der Nähe zum Erholungsgebiet Bienroder See zu treffen. Die Ausbildung eines Ortsrandes zur offenen Landschaft ist außerdem ein wesentlicher Belang des Landschaftsschutzes und Landschaftserlebens.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bienrode. Die überplanten Flächen erstrecken sich nördlich der Straße Auf dem Anger zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und einem nach Nor-

den zu einem Kleingartengelände führenden Fahrweg im Osten. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Naherholungsgebiet Bienroder See.

Das Planungsgebiet dient der Anlage von Betrieben und Wohnen sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Fläche des Geltungsbereiches A dieses Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,98 ha. Eine weitere Ausgleichsfläche ist mit 0,99 ha im Geltungsbereich B festgesetzt.

Die Größe der versiegelbaren Flächen (unter Einbeziehung des genehmigten Bestands) beträgt insgesamt ca. 1,98 ha (Verkehrsfläche: ca. 0,18 ha, Wohngebiet WA ca. 0,23 ha, Mischgebiet MI 1 ca. 0,32 ha, Mischgebiet MI 2 ca. 0,21 ha, Gewerbegebiet: ca. 1,04 ha).

Zur Sicherung der Erschließung der nördlich anschließenden Feldmark wird der in der Verlängerung des Maschweges liegende landwirtschaftliche Weg als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Gehrecht (Fußgänger und Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit und Wasserfläche mit ca. 0,1 ha festgesetzt.

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und zur Vermeidung von Verbotsverletzungen des Arten- schutzrechts sind ca. 2,12 ha interne und externe Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B erforderlich.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ein siedlungsbezogener Freiraumbedarf für den Ortsteil Bienrode lässt sich zusätzlich zu den Erholungsflächen am Bienroder See nicht ableiten.

Naturschutzflächen oder eine Biotopvernetzung liegen sinnvollerweise nördlich der Kleingartenfläche am Beberbach.

Für eine landwirtschaftliche Dauernutzung als Ackerflächen liegen die Flächen langfristig zu isoliert. Eine Anlage von Wald ist wegen der Be- schattung der nördlich gelegenen Kleingartenanlage nicht sinnvoll.

Eine Ausweitung der auf einer Teilfläche vorhandenen Weihnachts- baumkultur wäre möglich.

Eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen verbietet sich aufgrund der unterschiedlichen Lärmimmissio- nen.

Eine Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe auf den bestehenden Flächen hat zu keinem positiven Ergebnis geführt. Der Bedarf an Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe der beste- henden Betriebe ist gegeben. Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplans besteht die Gefahr der Abwanderung von Betrieben.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen Fachgesetze und die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Niedersächsisches Wassergesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Fachplanungen und Gutachten:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas, 1998
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept Stadt Braunschweig (2008)
- Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“ in Braunschweig (GeräuscheRechner, 2015)
- Verkehrsgutachten (Zacharias 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Lagerhalle, Seiflechter-Tauwerk GmbH in Braunschweig, Stadtteil Bienrode (LaReG 2007)
- Erfassung der gefährdeten Gefäßpflanzen und Einschätzung des Habitatpotentials für verschiedene Tiergruppen (Kling, 2012)
- Erfassung der Zauneidechse (Lacerta agilis) (Kling, 2012)
- Brutvogelkartierung (Kling, 2012)

Der Landschaftsrahmenplan sah in dem bereits bebauten östlichen Teil des Geltungsbereiches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet als erfüllt an. Als Teil des potentiellen Naturschutzgebiets N 16 „Bienroder Kiessee“ sollte der Schutzzweck der Erhalt von Ruderalvegetation und kleinen Gehölzstrukturen sein. Der Bereich sollte als Pufferzone für den Kiessee dienen.

Der Landschaftsrahmenplan wie auch die übrigen Fachplanungen und Gutachten sind im Weiteren schutzbefugt bezogen in Kapitel 4.5 ausgewertet.

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, sofern räumliche und funktionale Beziehungen dies erfordern. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Im Schallschutzbauauftrag sind die relevanten Lärmquellen der Umgebung mit in die Untersuchungen einzubeziehen.

Die Umweltbelange sind unter Auswertung der vorliegenden Fachpläne und Untersuchungen (vgl. 4.3) erfasst und gewichtet worden. Die Bestandsdaten zu Biotoptypen, Flora und Fauna sind durch Kartierungen aktuell erhoben worden.

Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung erfolgte eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sog. Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffssfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass für die zu bilanzierenden Planbereiche bei dem Vergleich zwischen Bestand und Planung von dem baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad auszugehen ist.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf Basis der verfügbaren Daten sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die vorhandene Bebauung auf der östlichen Parzelle des Bebauungsplangebiets eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Bestandteil der Baugenehmigung war ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LaReG 2007).

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,8 für diesen Bereich vor. Die zusätzlich mögliche Bebauung ist nach der Eingriffsregelung zu bewerten.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand und Bewertung: Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Eine Nutzung der Fläche als Gartenland erfolgt nicht.

Auf dem westlich des landwirtschaftlichen Weges „Maschweg“ gelegenen Flächenteil wurde ein Gewächshaus errichtet, daneben befinden sich ein Grünlandbereich sowie eine kleine Ackerfläche. Entlang der

nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes BI 40 „Auf dem Anger-Nord“ wächst eine junge Strauch-Baumhecke.

Der Maschweg wird auf der Westseite von einer hauptsächlich aus älteren Eichen und Birken gebildeten Baumreihe begleitet.

Eine östlich des Wegs angelegte Weihnachtsbaumkultur weist auf Grund ihrer extensiven Nutzung ein unregelmäßiges Mosaik aus unterschiedlich hohen Nadelbäumen verschiedener Arten auf. Die Krautschicht der Kultur wird von Landreitgrasbeständen, in die Grünlandbereiche eingestreut sind, gebildet.

Zwischen der Weihnachtsbaumplantage und der am östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen und mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude bebauten Parzelle wurde ein provisorischer Parkplatz angelegt. Dieser wird nach Norden durch einen Erdwall abgeschirmt, auf dem sich Ruderalfuren entwickelt haben.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist für die Erholung von untergeordneter Bedeutung, da es nicht durch Wege erschlossen ist. Mit Ausnahme der entlang des landwirtschaftlichen Wegs verlaufenden Baumreihe aus hohen und älteren Einzelbäumen sind keine für das Landschaftserleben attraktiven Strukturen vorhanden.

Der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Fahrweg erschließt die Kleingärten und ermöglicht zudem einen Zugang zum Erholungsgebiet Bienroder See.

Das Erholungsgebiet Bienroder See hat eine große Bedeutung für die Naherholung mit einer entsprechend starken Inanspruchnahme der Ressource.

Maßgebliche Vorbelastungen des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete entstehen durch die Lärmbelastung aus dem benachbarten vorhandenen Gewerbe und von den überörtlichen Verkehrsverbindungen, insbesondere der BAB A 391 und der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Die derzeitige Struktur des Plangebietes bliebe bestehen. Die Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Lärmimmissionen bliebe unverändert.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Der Rand zur freien Landschaft wird bei Bebauung des Plangebietes um ca. 85 m nach Norden verschoben und ihre Erreichbarkeit dadurch erschwert.

Die für das Landschaftserleben wichtige Baumreihe entlang des Maqschwags bleibt jedoch erhalten und kann als Leitlinie in die freie Landschaft dienen. Die für die Erholung wichtigen Bereiche am Beber-

bach und das Kleingartengebiet bleiben unbeeinflusst. Die Zugänglichkeit des Erholungsgebiets Bienroder See bleibt ebenfalls unbeeinflusst.

Die Anlage eines von Gehölzen verschiedener Wuchshöhe gebildeten und aufgelockerten Landschaftsrandes entlang der Nordseite des Plangebiets vermindert die visuelle Beeinträchtigung der erholungsrelevanten Bereiche durch die bereits vorhandene und geplante Gewerbebebauung.

Die Bautätigkeit löst eine zeitlich begrenzte visuelle Beeinträchtigung und erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung im Randbereich von Bienrode sowie auf erholungsrelevanten Flächen am Bienroder See aus.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Lieferverkehr auf den hierfür vorgesehenen Straßen zunehmen. Zusätzlich besteht durch die Änderung und Verbesserung der Erschließung die Möglichkeit der Entlastung der Ortslage von Bienrode von Werksverkehren.

Ausnahmsweise ist eine Abweichung von den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln möglich, wenn nachgewiesen wird, dass durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Abschirmung durch Gebäude oder Orientierung derselben, das entsprechende Immissionskontingent der Anlage an den Immissionsorten nicht überschritten wird.

Zusammenfassend können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsmöglichkeiten und die Gesundheit als insgesamt unerheblich gewertet werden.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet liegt naturräumlich im „Niedersächsischen Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“.

Pflanzen

Östlich des Maschwags werden große Teile der momentan noch unbauten Bereiche des Plangebiets von einer extensiv genutzten Weihachtsbaumkultur eingenommen.

In dieser wachsen Nadelgehölze verschiedener Arten und unterschiedlicher Höhe. Um die Fläche begehbar zu machen, werden in mehr oder weniger regelmäßigem Abstand Streifen gemäht.

Die Neuanpflanzungen werden ausgemäht. Die Krautschicht unter den älteren Bäumen bleibt sich selbst überlassen.

In den gemähten Bereichen haben sich in geringen Anteilen artenreiche Grünlandbereiche mit Magerkeitszeigern entwickelt; in den ungemähten Bereichen dominiert das Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Die Fläche wird zeitweise mit Schafen in geringer Stückzahl beweidet. Die Weihnachtsbaumkultur hat eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz.

In der Weihnachtsbaumkultur wurden drei Exemplare des im Tiefland stark gefährdeten Goldklees *Trifolium aureum* ssp *aureum* (Rote Liste, Gefährdungskategorie 2) gefunden. Weitere Exemplare sind nicht auszuschließen.

Obwohl nur wenige Exemplare des Goldklees gefunden wurden, besitzt die Kultur aufgrund der starken Gefährdung der gefundenen Pflanzenart eine mittlere bis hohe Bedeutung als Pflanzenlebensraum.

Tiere

Durch eine Brutvogelkartierung wurden in der Weihnachtsbaumkultur neben sog. Allerweltsarten wie Ringeltaube oder Amsel, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen als Brutvögel nachgewiesen.

Der Bluthänfling ist eine Art der Vorwarnliste, die Goldammer und das Schwarzkehlchen stehen nicht auf der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel.

Der Bluthänfling und die Goldammer besiedeln die Weihnachtsbaumkultur mit jeweils 6 Paaren, das Schwarzkehlchen mit einem Paar.

Auf Grund der hohen Besiedlungsdichten von Goldammer und Bluthänfling sowie dem Vorkommen des Schwarzkehlchens hat die Weihnachtsbaumkultur eine mittlere bis hohe Bedeutung als Tierlebensraum.

Das Schwarzkehlchen wurde in der weiteren Umgebung des Plangebiets nicht festgestellt.

Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind auf dem Gebiet der Stadt Braunschweig vereinzelte Brutvögel. Das Schwarzkehlchen ist im Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept (LaReG, 2008) der Stadt Braunschweig nicht als Brutvogel aufgelistet, wurde aber in der Wabeniederung und den Rieselfeldern festgestellt.

Dorngrasmücke, Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Alle europäischen Vogelarten sind nach der EG-Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Landschaft

Halbruderale Gras-/ Staudenfluren mittlerer Standorte bewachsen die Wegesietenräume des Maschwes, die entlang des Wegs verlaufenden Entwässerungsgräben sowie einen Bereich nördlich eines geschotterten Parkplatzes. Für den Parkplatz besteht eine befristete Genehmigung aufgrund § 35 (2) BauGB. Für die Umweltprüfung ist der ursprünglich auf der Fläche vorhandene Biotoptyp, eine halbruderale

Gras-/ Staudenflur mittlerer Standorte zu bewerten (Quelle: Luftbild aus dem Jahr 2014).

Westlich des Maschwegs befindet sich ein durch häufige kleinflächige Mahd genutzter, relativ junger Grünlandbereich mit einem Gewächshaus. Vereinzelt haben sich junge Brachestadien entwickelt. Die Struktur des Grünlands entspricht, hervorgerufen durch die ungeregelte Mähnutzung, eher einer gelegentlich gemähten halbruderalen Gras-/ Staudenflur mittlerer Standorte. Die Fläche wird durch Befahren und Begehen regelmäßig gestört. Als Strukturelement mit potentieller Lebensraumfunktion ist ein aus Betonsteinen aufgeschütteter Steinhaufen vorhanden.

Für das Gewächshaus besteht eine positiv beschiedene Bauvoranfrage. Für die Umweltprüfung ist der ursprünglich auf der Fläche vorhandene Biotoptyp, mutmaßlich Grünland, zu Grunde zu legen.

Die halbruderalen Gras-/ Staudenfluren und das Grünland besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz. Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen wurden nicht festgestellt. Sie besitzen daher auch für den Pflanzen- und Tierartenschutz eine mittlere Bedeutung.

Das Grünland wird im Süden von einer kleineren Ackerfläche mit einer geringen Bedeutung für den Biotopschutz begrenzt.

Nach Norden wird das Grünland von einer außerhalb des Plangebiets liegenden Ackerfläche durch eine augenscheinlich über Anflug entstandene Baum-Strauchhecke abgegrenzt. Auf Grund ihres geringen Alters ist die Hecke zwar noch relativ licht, besitzt aber bereits eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz.

Eine hohe Bedeutung besitzt auch die im Bereich des Plangebiets aus alten Eichen (*Quercus robur*) aufgebaute Baumreihe am Maschweg.

Häufiger gemähte Gras-/ Staudenfluren sind entlang der Straße Auf dem Anger als Verkehrsbegleitgrün zu finden.

Aufgrund der aus dem Straßenverkehr resultierenden Belastungen hat das Verkehrsbegleitgrün eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz.

Die Freiflächen der mit einer Einzelbaugenehmigung bebauten östlichen Parzelle sind von Extensivrasen, einem Siedlungsgehölz und einem Ziergebüsch aus einheimischen Gehölzarten bewachsen. Trotz der vom Gewerbebetrieb ausgehenden Störungen besitzt der Extensivrasen aufgrund des trockenen und mageren Standortes eine mittlere Bedeutung für den Biotopschutz. Das Siedlungsgehölz und das Ziergebüsch werden von der freien Landschaft durch einen Metallstabzaun abgegrenzt bzw. liegen am östlich des Plangebiets verlaufenden Weg. Sie haben daher eine mittlere Bedeutung für den Biotopt- aber eine geringe Bedeutung für den Artenschutz.

Trotz geeigneter Strukturen an einigen Stellen wie einem Steinhaufen, besonnten Brachflächen und kleinflächigen sandigen Offenbodenbereichen, wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen festgestellt.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebiets.

Laut Landschaftsrahmenplan sind im gesamten Plangebiet die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Als Teil des potentiellen Landschaftsschutzgebiets L 20 „Beberbachaue“ sollte der Schutzzweck gemäß LRP der Erhalt der Ruderalvegetation sowie der Erhalt wenig eingeschränkter klimatischer Ausgleichsräume sein.

Landschaftsbild:

Durch die über das Plangebiet hinausreichende Weihnachtsbaumkultur, die im Norden an ein Kleingartengebiet stößt, wird das Plangebiet nicht als Teil der freien Landschaft, sondern als Teil eines aufgelösten und von der Kleingartenkolonie begrenzten Siedlungsrandes wahrgenommen.

Auf Grund fehlender sichtabschirmender Gehölzstrukturen ist die auf der Südseite der Straße Auf dem Anger befindliche Gewerbefläche weit sichtbar. Entsprechend wird der nördliche Ortsrand Bienrodes im LRP als städtebaulich negativer Rand vermerkt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei Verzicht auf die Planung bliebe es bei den in der Bestandsbeschreibung dargestellten Nutzungen. Die beschriebenen Biotoptypen hätten weiterhin Bestand. Allerdings wäre jederzeit eine Intensivierung der Weihnachtsbaumkultur und der Grünlandfläche oder deren Umwandlung in Ackerflächen möglich.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die Planung gehen auf ca. 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und Offenland die vorhandenen Biotoptypen mit daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten verloren.

Auf den unter Einbeziehung des Bestandes maximal zu versiegelnden Flächen (1,98 ha) gehen die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen vollständig und nachhaltig verloren.

Auf den im Umfeld der Gewerbegebiete angelegten Freiflächen (ca. 0,5 ha) und Extensivrasenflächen (ca. 0,24 ha) werden die zzt. vor kommenden Tier- und Pflanzenarten im Wesentlichen vollständig verdrängt und durch ein Artenspektrum ersetzt, das gegenüber menschlichen Nutzungen und Störeinflüssen unempfindlich ist.

Der Wuchsraum des Goldklee wird zerstört.

Jeweils drei Brutplätze bzw. Reviere von Bluthänfling und Goldammer sowie das Brutrevier des Schwarzkehlchens gehen verloren.

Die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild verändert sich mit der Bebauung dahingehend, dass die Siedlung in den Bereich des aufgelösten Siedlungsrandes vordringt.

Als Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild bleibt die Baumreihe aus alten Eichen und Birken entlang des Maschwegs erhalten.

Die westlich des Maschwegs am Rand des Plangebietes wachsende Baum- und Strauchhecke wird so weit wie möglich in den geplanten Gehölzstreifen integriert. Erhalten bleibt darüber hinaus die in der östlichen Parzelle des Plangebietes als Ausgleich für die bereits erfolgte Bebauung angelegte Baum- und Strauchhecke.

An Teilen der Straße Auf dem Anger wird eine randliche Eingrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Strauchhecken festgesetzt.

Mit der Anlage von Extensivrasenflächen und Pflanzung von Gehölzen wird eine innere Durchgrünung des Gebiets erzielt.

Auf Maßnahmenflächen am nördlichen Rand der Bauflächen ist eine strukturreiche Baum-/ Strauchhecke anzulegen, die sowohl Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die entstehende Bebauung auf ein unerhebliches Maß reduziert als auch dem Ausgleich für den Verlust von Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen dient.

Der Verlust der Lebensstätten von Bluthänfling, Goldammer und Schwarzkehlchen werden durch die Neuschaffung und Optimierung von Habitatstrukturen auf internen und externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Die gemäß Artenschutzrecht erforderliche Entwicklung der Habitatstrukturen für die Vogelarten dient auch dem Ausgleich der sonstigen, gemäß Eingriffsregelung auszugleichenden Eingriffe. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen nach einem Zeitraum von 5 Jahren auch Funktionen als Ausweichhabitare für das Schwarzkehlchen übernehmen können.

Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan vom Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und ab Herstellung der Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten.

Bei satzungsgemäßer Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich daher aus dem Artenschutz ein Regelungsbedarf für den befristeten Fortbestand der Weihnachtsbaumplantage auf den verbleibenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und auf einem entsprechend großen Teil der östlich anschließenden Ackerbrache, bis die Ausgleichsflächen auch Funktionen als Ausweichhabitare für das Schwarzkehlchen übernehmen. Diese Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt.

4.5.3 Boden

Bestand und Bewertung: Im Geltungsbereich kommen hauptsächlich sandige Sedimente vor, im Ostteil mit Schmelzwassersedimenten, im Westteil mit Talsanden der Niederterrasse.

Auf den Sanden haben sich Podsole entwickelt. Diese gehören nicht zu den seltenen Böden, besitzen aber das Standortpotential für eine spezialisierte und schutzwürdige Vegetation trockener und magerer Standorte.

Durch die extensive Nutzung der Weihnachtsbaumkultur und des Grünlandes im Plangebiet hat sich diese kleinflächig bereits entwickelt.

Die Sande bilden in aller Regel einen guten Baugrund. Die Versickerung von Niederschlagswasser dürfte flächig möglich sein.

Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet mehrere Alttablagerungen und Altlasten verzeichnet.

Die Alttablagerung im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist untersucht und in einem mit der Abteilung Umweltschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmten Verfahren beseitigt worden. Darüber hinaus sind keine Schadstoffe zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wird die Planung nicht verwirklicht, bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand mit ihrem Standortpotential erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:

Mit Umsetzung der Planung entstehen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung bis zu ca. 1,98 ha Neuversiegelungen. Unter bebauten/ versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Die für das Schutzgut Boden zu erwartenden Eingriffsfolgen sind damit erheblich. Unter den entstehenden Garten- und Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen mit Einschränkungen erhalten. Auf den internen und externen Maßnahmenflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Aufgabe bisheriger Nutzungen gestärkt.

Das Standortpotential des Bodens für spezialisierte und schutzwürdige Vegetation wird aber insgesamt nicht mehr zum Tragen kommen.

Kampfmittel:

Im Plangebiet gab es eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet flächendeckend auf Kampfmittel zu sondieren. Im Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover ein Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg geborgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bombenblindgänger vorhanden sind.

4.5.4 Wasser

Bestand und Bewertung:

Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser wird im Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt dargestellt.

Die Grundwassererneubildungsrate auf den Flächen des Plangebietes ist gering bis sehr gering.

Das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist aufgrund einer verminderten Schutzwirkung der Deckschichten hoch.

Die Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers ist damit insgesamt stark eingeschränkt.

Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist flächig möglich.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit entsprechender Drosselung des Abflusses notwendig wird.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Oberflächengewässer vorhanden:

Landwirtschaftliche Wegeseitengräben des Maschweges (Gewässer 3. Ordnung). In den Gräben steht nur sporadisch Wasser. Gewässerökologische Funktionen sind nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Durchführung der Planung bleiben die Funktionen der Fläche für den Wasserhaushalt mit den bestehenden Vorbelastungen und Empfindlichkeiten im Wesentlichen unverändert bestehen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehende Versiegelung und Bebauung gehen ca. 1,98 ha bisher offene Bodenflächen verloren und verlieren damit ihre Versickerungsfä-

higkeit. Durch grundstücksbezogene Rückhaltung und Versickerung des auf den Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebietflächen anfallenden Niederschlagswassers kann dieser Funktionsverlust minimiert werden. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Gefahr der Grundwasserverschmutzung sind durch geeignete Maßnahmen (Bodenfilter/ dezentrale Versickerung/ Retention) zu vermeiden.

Aufgrund der im Bestand bereits stark eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Flächen für den quantitativen und qualitativen Erhalt des Grundwassers sind damit die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser unerheblich.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Wasser sind somit als unerheblich zu werten.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand und Bewertung: Gebiet mit mittlerer Kaltluftproduktivität und wirksamem Übergangsbereich von mikroskalischen Austauschströmungen (Strukturwind, Kaltluftabflüsse) zur Bebauung. Es gibt keine Überschreitungen von Grenzwerten im Hinblick auf Luftschadstoffe.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Verwirklichung der Planung bleibt das Gebiet mit seiner heutigen Funktion unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, Überschreitungen von lufthygienischen Grenzwerten sind bei Betrieben ohne größere Luftschadstoffemissionen nicht zu erwarten.

4.5.6 Lärm

Bestandsaufnahme:

Auf das Plangebiet wirken folgende Geräuschimmissionen ein:

- Straßenverkehrslärm: BAB 391, Altmarkstraße, Auf dem Anger, Gifhorner Straße, Maschweg und Nebenstraßen,
- Schienenverkehrslärm (Regionalbahn Braunschweig-Gifhorn),
- Fluglärm (Flughafen Braunschweig-Wolfsburg),
- Anlagen-/ Gewerbelärm (Gewerbegebiet Bienrode).

Im Rahmen der Planung sind diese Lärmquellen, die sich unmittelbar auf das Plangebiet, sowie die Lärmimmissionen des Plangebiets, die sich auf die bestehende umliegende Bebauung auswirken, zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten (ORW) gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005:

Nutzungsart	Orientierungswerte gem. 18005			
	Straße/ Schiene		Gewerbe	
	dB(A)		dB(A)	
WR	50	40	50	35
WA	55	45	55	40
MI	60	50	60	45
GE	65	55	65	50

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die Einwirkungen in das Plangebiet in bestehenden Umfang erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung (siehe auch: Kapitel 5.7):

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (GeräuscheRechner, Bericht-Nr.: P25/15 v. 05.08.2015).

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der relevanten Immissionsorte der Umgebung wurde entsprechend den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne bzw. entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung gemäß § 34 BauGB vorgenommen.

Straßenverkehrslärm:

Die Ermittlung der Schallemissionspegel zur Berechnung des Einflusses des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

In Bezug auf die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Verkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmodell Braunschweig für das Prognosejahr 2025 im Werktagsverkehr zu Grunde gelegt.

Durch den Straßenverkehr sind im geplanten Mischgebiet (MI) Unterschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags unterschritten und von 45 dB(A) nachts leicht überschritten. Es werden dabei Lärmimmissionen von maximal 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts erreicht, so dass die Orientierungswerte mindestens um 1 dB(A) bzw. 3 dB(A) tags unterschritten werden, während sie nachts um höchstens 2 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im bzw. zum Plangebiet führt zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gem. 16. BlmSchV an den nächstgelegenen Wohnnutzungen.

Schienenverkehrslärm:

Die Berechnung der Schienenverkehrsgeräusche erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 unter Zugrundelegung der Streckenbelastungen für den Prognosezeitraum 2025/2030, die auf Basis des Fahrplans 2017 ermittelt wurden.

Durch den Schienenverkehr sind sowohl tags als auch nachts keine Lärmimmissionen oberhalb der genannten Orientierungswerte zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen tagsüber bei maximal 49 dB(A) bzw. nachts bei 43 dB(A), so dass die Orientierungswerte jeweils um mindestens 2 dB(A) unterschritten bleiben.

Fluglärm:

Die Beurteilung des Fluglärms im Bereich des Plangebiets erfolgt auf Basis des im Jahr 2005 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Forschungsflughafens erstellten Schallgutachtens. Im Plangebiet ergeben sich tagsüber am nördlichen Rand Immissionen von 55 dB(A), so dass am Tag im weit überwiegenden Teil des Plangebiets Fluglärmelastungen von < 55 dB(A) bestehen. Aufgrund der geringen Flugbewegungen in der Nacht, kann die Fluglärmelastung während der Nacht gegenüber den weiteren Lärmquellen (v. a. Straßenverkehrslärm) vernachlässigt werden.

Anlagen-/ Gewerbelärm:

In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet Bienrode) wurden nachfolgende flächenbezogene Schallleistungspegel unterstellt, die die typischerweise zu erwartenden Geräuschemissionen durch die bestehenden Betriebe abbilden:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{w..}$	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	dB(A)	dB(A)
GE	65	50

Aufgrund der prognostizierten Geräuschemissionen treten unabhängig von der Immissionspunkthöhe im Plangebiet weder tags noch nachts Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE) auf. Unter den getroffenen Annahmen sind tagsüber und nachts Unterschreitungen um mindestens 4 dB(A) bzw. 6 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Neben der Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets wurden zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA}	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	dB(A)	dB(A)
GE 1	59	44
GE 2	60	45

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung: Im Untersuchungsraum sind keine Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Im Prognose- Nullfall sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die Planung ist kein kulturhistorisch bedeutsames Objekt betroffen.

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

Nach § 13 und § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von festgestellten Eingriffen in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Landschaft, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/ Luft bewertet.

Im Kap. 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Es gehen unter Einbeziehung von bereits bebauten Flächen auf ca. 2,5 ha Fläche Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Biotopschutz verloren. In Teilbereichen besitzen sie eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Pflanzen- und Tierartenschutz und sind Lebensraum für besonders geschützte Arten.

Auf ca. 1,98 ha Fläche führt die Versiegelung unter Einbeziehung des Bestandes zu einem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushalts.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. zu mindern, werden die folgenden städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen ergriffen:

Innere Durchgrünung des Gebiets durch die Anlage von Extensivrasenflächen und Pflanzung von Gehölzen.

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter.*

Erhalt einer Baumreihe, von Baum-/ Strauchhecken und temporär wasserführender Gräben.

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser.*

Randliche Eingrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Strauchhecken am Maschweg und an Teilen der Straße Auf dem Anger

→ *Verringerung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild.*

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange nicht berührt. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen werden daher keine Festsetzungen getroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft (s.a. Kap. 4.5) und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (s.a. Kap. 7) wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwar gemindert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Boden. Daher werden nach planungsrechtlicher Abwägung Ausgleichsmaßnahmen auf Flä-

chen außerhalb der Eingriffsfläche in den Geltungsbereichen A und B festgesetzt: Mit der Neuanlage von Biotopen z. B. extensivem Grünland und Anlage von Gehölzstreifen werden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, und das Landschaftsbild in hohem Maße aufgewertet. Unter Berücksichtigung der privaten Maßnahmenfläche und Ortsrandbegrünung auf dem Grundstück Seiflechter besteht bei den festgelegten Maßnahmen ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ca. 2,12 ha.

Daher werden nach planungsrechtlicher Abwägung folgende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Geltungsbereich A soll auf den Flurstücken 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1 und 2, Gemarkung Bienrode am nördlichen Rand der Baugebietesflächen ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Östlich des Maschwegs ist auf dem nördlich anschließenden Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode ein weiterer 10 m breiter Gehölzstreifen (Baum-/ Strauchhecke) vorgelagert, der somit zu einem insgesamt 20 m breiten Landschaftsrand ergänzt wird. Innerhalb dieses Streifens wird die Anlage einer geschwungenen Gehölzpflanzung aus Arten unterschiedlicher Wuchshöhe auf einer derzeit als extensive Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche und einer Ackerbrache mit Gras-/ Staudenfluren festgesetzt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen öffentlich festgesetzt. Im östlichen Abschnitt ist die aus einer vorangegangenen Baugenehmigung im Bestand vorhandene Gehölzpflanzung als private Maßnahmenfläche in das Konzept eingebunden. In dieser privaten Maßnahmenfläche liegt eine Anlage zur Regenwasserversickerung, die Bestandsschutz genießt.

Auf der nordöstlich angrenzenden Ackerbrache (Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode) soll eine ca. 4.500 m² große Fläche durch die Anlage von mageren Grünlandflächen mit Strukturelementen (Einzelbüschchen, Altgras-/ Hochstaudenbereiche) sowie abschirmenden Gehölzpflanzungen nach Osten zu Lebensräumen für Arten strukturreicher Offenlandbereiche entwickelt werden, die somit auch als Ausweichhabitat für das Schwarzkehlchen dienen können.

→ *Ausgleich von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Schaffung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ermöglichen einer ungestörten Bodenentwicklung, landschaftsgerechte Neugestaltung des Siedlungsrandes.*

Im Geltungsbereich B ist auf dem Flurstück 91, Flur 3, Gemarkung Waggum, auf einer Gesamtgröße von ca. 9.925 m² ebenfalls die Entwicklung einer Ackerfläche und einer von Gras-/ Staudenfluren bewachsenen Ackerbrache zu einem Mosaik aus Magerrasen, mageren Grünlandflächen, Gras-/ Staudenfluren und Einzelbüschchen durch Ansaat und gelegentlichen Mahd zu entwickeln. Nach Süden ist die Fläche durch Anpflanzung einer Hecke abzuschirmen.

→ Ausgleich von Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Boden. Durch die Schaffung von Gehölzstrukturen und extensivem, magerem Grünland kann Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung können die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt werden.

Durch die Maßnahmen werden außerdem die Lebensraumfunktionen für Vögel des Halboffenlandes auf einer angrenzenden Magerrasenfläche verbessert.

c) Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung

Unter der Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich A und B des Bebauungsplans sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Biotop- und Lebensraumverlust im Geltungsbereich A des Bebauungsplans stehen Maßnahmen zur Biotop- und Habitatentwicklung im Geltungsbereich A und B gegenüber.

Durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotopstrukturen werden im vom Eingriff betroffenen Raum die Lebensraumfunktionen aufgewertet. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen dienen auch der Herstellung von geeigneten Ausweichlebensräumen für nach Artenschutzrecht besonders geschützte Vogelarten. Um das Artenschutzrecht nicht zu verletzen, müssen diese als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ihre Funktion erfüllen, bevor die bisherigen Lebensräume (siehe Brutvogelerfassung) durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen steht hier die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf den Ausgleichsflächen gegenüber.

Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch Maßnahmen zur Ver-

meidung und Verringerung von Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft können durch die Anlage von lufthygienisch wirksamen Gehölzpflanzungen im unmittelbar an die Baugebietsflächen anschließenden Teil des Geltungsbereiches A auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch die Anlage von Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich A, die zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung führen, auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

Zur Überprüfung der für die Beurteilung getroffenen Annahmen werden einzelne Maßnahmen nach ihrer Umsetzung mit einem Monitoring begleitet.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen in Geltungsbereich A und B sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen. Verletzungen des Artenschutzrechts erfolgen nicht.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert.

4.8 Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Bienrode soll für eine Fläche von ca. 2,85 ha ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet aufgestellt werden. Die maximal überbaubare Fläche beträgt ca. 1,98 ha. Zusätzlich dient ein ca. 2,12 ha großer Bereich zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Es werden Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz überbaut. Teilflächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung

für den Artenschutz in Bezug auf Pflanzen und Tiere und sind Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten.

Negative Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Luft/ Klima - die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Maßnahmenflächen am Ortsrand / Neugestaltung ausgeglichen- werden durch das Erreichen von Verminderungsmaßnahmen unter die Erheblichkeits-schwelle verringert.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B kompensiert. Die Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild werden durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auf Maßnahmenflächen in Geltungsbereich A ausgeglichen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dient ein Teil der Maßnahmen auch der Schaffung von Ausweichlebensräumen für die besonders geschützten Vogelarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.0 Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfes

Das wesentliche Kriterium für die Standortsicherung des Gewerbegebietes Bienrode ist das direkte Gegenüber von gewerblichen Nutzungen und schützenswerten Wohnnutzungen. Um eine insgesamt verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, ist vorgesehen, im östlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet und im westlichen Bereich Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrandes festzusetzen. Um die Schutzansprüche der südlich der Straße Auf dem Anger und westlich des Wilhelm-Raabe-Weges gelegenen Wohngebiete in Bezug auf die Immissionen aus den geplanten Nutzungen zu berücksichtigen, werden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass hier ein Bereich entsteht, der zwar ‚vorwiegend dem Wohnen‘ dient, in welchem jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung zu vereinbarende 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.

Weiterhin sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, da hier nur Betriebe mit einer geringen Betriebsfläche zu entwickeln sind, die typischerweise nicht zu

Konflikten mit benachbarter Wohnnutzung führen und ein solcher Betrieb bereits vorhanden ist und als anerkannt gelten kann.

Anlagen für Verwaltungen sind, ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da die verkehrliche Situation hier keinen Einzelhandelsstandort zulässt. Als Nahversorgungsstandort ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet. Daher ist der Standort auch im Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig nicht als Standort für die Nahversorgung gekennzeichnet.

Um Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, werden die gemäß § 4 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinreichend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Betriebe bestehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen, insbesondere in den Abendstunden.

Mischgebiete

Durch die Festsetzung „Mischgebiet“ sollen unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden, die nichtstörendes Gewerbe und Wohnnutzungen gleichermaßen zulassen. Somit übernehmen diese Gebiete durch ihre Nutzungsmischung die Funktion eines „Puffers“ zwischen dem westlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet, den südlich gegenüberliegenden z. T. Reinen Wohngebieten und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

In den Mischgebieten MI sind sowohl Wohnnutzungen als auch Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sicherzustellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen. Damit soll erreicht werden, dass zwar die Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht wird, andererseits

keine Zweckentfremdung des Gebietes durch Gaststätten oder Restaurants mit übergreifendem Einzugsbereich stattfindet. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da die verkehrliche Situation hier keinen Einzelhandelsstandort zulässt. Als Nahversorgungsstandort ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet.

Da sie dem Charakter des Gebietes widersprechen, sind Tankstellen in diesem Baugebiet unzulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenso unzulässig, da sie in aller Regel mit mannigfaltigen Belästigungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, einhergehen. Außerdem sind derartige Betriebe von ihrem Charakter her an anderer Stelle besser geeignet.

Gewerbegebiete

Für die geplanten Erweiterungsflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet ist vornehmlich für den produzierenden und den Dienstleistungssektor vorgesehen. Aufgrund der Lage in relativer Nähe zu Wohngebieten erfolgt die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel, sodass die Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehen sind, im Wesentlichen zugelassen werden können. Für folgende Nutzungsarten werden jedoch spezielle, vom Regelkatalog gemäß § 8 BauNVO abweichende Regelungen getroffen:

Betriebsbedingte Wohnungen können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert sind. Die Genehmigung der Betriebswohnung wird dabei automatisch mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

Die Wohnnutzung im Gewerbegebiet soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden, damit das Gebiet möglichst uneingeschränkt den Gewerbebetrieben zur Verfügung steht. Auch Wohnungen in Gewerbegebieten genießen einen gewissen Schutzanspruch in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse. Um diesen Schutz sicherzustellen, sind die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe eingeschränkt. Diese Einschränkungen bzw. potentiellen Konfliktsituationen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Auf der anderen Seite ist der Schutzanspruch von Wohnungen in Gewerbegebieten geringer als z.B. in Misch- oder Wohngebieten. Es sollen so wenig Menschen wie möglich unter diesen geringeren Schutzansprüchen wohnen. Vom Antragsteller ist daher die

Notwendigkeit der engen räumlichen und funktionalen Nähe zwischen Betrieb und Betriebswohnung darzulegen.

Wohnungen müssen in das betriebliche Hauptgebäude integriert werden. Dadurch soll die Errichtung von Einfamilienhäusern vermieden werden. Es sind keine Gründe dafür erkennbar, dass eine betriebsbedingte Wohnnutzung zwingend in einem Einfamilienhaus untergebracht werden muss bzw. im Umkehrschluss, dass der Wunsch z.B. des Betriebsinhabers, in einem Einfamilienhaus zu wohnen, zwingend auf seinem Gewerbegrundstück realisiert werden muss und nicht in einem Wohngebiet verwirklicht werden kann. Einfamilienhäuser fügen sich nicht in die Bau- und Nutzungsstruktur von Gewerbegebieten ein. Vor allem aber besteht die Gefahr, dass sich die Wohnnutzung später verständigt, wie es in bestehenden Gewerbegebieten häufig der Fall ist: Die betriebsbedingte Wohnnutzung wird aufgegeben, der Grundstücksteil mit dem Einfamilienhaus wird abgeteilt und verkauft. Das Grundstück wird als vermeintliches Wohngrundstück von nichtgewerblichen Nutzern erworben/ gemietet. Später werden Immissionsschutzzansprüche gegenüber den benachbarten Betrieben vorgebracht. Auch wenn diese Entwicklung prinzipiell unzulässig ist, kann sie im Regelfall nicht rechtzeitig verhindert werden, da der Verkauf oder die Vermietung nicht genehmigungspflichtig sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll eine gewisse Nutzungsvielfalt und die Nutzung durch die allgemeine Öffentlichkeit ermöglicht werden. Insbesondere können hier Einrichtungen untergebracht werden, die der Wohnbevölkerung der benachbarten Wohngebiete und darüber hinaus dienen.

Ferner ist Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör ausnahmsweise zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einer Kraftfahrzeugwerkstatt. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die örtlichen Versorgungsbereiche sind von diesen Nutzungen nicht zu erwarten.

Der Ausschluss von Einzelhandel begründet sich wie unter den Ausführungen zum Mischgebiet dargestellt. Lediglich Kioske können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, dass eine Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten ermöglicht werden kann. Kioske sind durch ein bestimmtes Sortiment geprägt, das in der Regel aus einem begrenzten Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Zeitungen und Zeitschriften besteht. Von diesen Betrieben gehen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf die in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Nutzungen aus, da sie lediglich der Versorgung innerhalb des Gebiets dienen und keinen übergreifenden Einzugsbereich bedienen.

Da sie dem Charakter des Gebietes widersprechen, sind Tankstellen in diesem Baugebiet unzulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bor-

dellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ebenfalls unzulässig.

Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt.

Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ sieht in Bezug auf diesen Bebauungsplanbereich keinen Standort vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Für das Wohngebiet WA und die Mischgebiete MI werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,6 festgesetzt. Diese entsprechen einerseits einer für die Ortsrandlage angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung. Andererseits berücksichtigen die Dichtewerte ein harmonisches Nebeneinander mit den benachbarten Wohngebieten.

Für das Wohngebiet WA und die Mischgebiete MI wird die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht eingeschränkt, ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich ist durch Maßnahmen außerhalb des Baugebietes sichergestellt.

Für die Gewerbegebiete GE wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da für das bestehende Gewerbegebiet mit diesem Verfahren eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden kann, soll eine ausreichend intensive Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke sichergestellt, zum anderen erreicht werden, dass ausreichend große Flächen verbleiben, die nicht durch Hochbauten in Anspruch genommen werden und dadurch eine gewisse Auflockerung der Gebäudestruktur sicherstellen. Da die zulässige Grundflächenzahl bereits mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene maximale Versiegelung von 0,8 festgesetzt wird, sind Überschreitungen dieser durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird eine übliche gewerbliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht; andererseits wird Raum für Begrünungsmaßnahmen gesichert.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Während in dem Wohngebiet dem Bestand der südlich der Straße Auf dem Anger liegenden Wohngebiete entsprechend eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt wird, wird in den Mischgebieten MI eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl von einer GFZ von 0,8 im Mischgebiet MI 1 auf 0,6 in dem Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 abgestuft.

In den dem Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI wird durchgängig eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Eine solche Höhe erlaubt in den Mischgebieten z. B. im Falle von Wohngebäuden und Bürogebäuden eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. In den Gewerbegebieten GE wird die Höhe auf 12,0 m festgesetzt, diese Höhe orientiert sich an einer für Hallenbauten in einem Gewerbegebiet üblichen Nutzung.

Mit dieser Höhenfestsetzung orientieren sich die Gewerbegebiete an der Höhenentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes.

Für Wohngebäude in den Mischgebieten wird ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch geneigte Dächer oder ein Staffelgeschoss bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m zugelassen, wenn die Gebäude dabei eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten. Mit dieser Regelung werden Wohngebäude mit geneigtem Dach und zwei Vollgeschossen ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen orientieren sich die Mischgebiete an der zulässigen Geschossigkeit und der daraus resultierenden Höhenentwicklung in den angrenzenden Wohngebieten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen und Grundstücksaufteilung zu. Von der Überbauung sind im Wesentlichen lediglich die Pflanzstreifen zur Fläche für Landwirtschaft und zum östlichen Abschluss des geplanten Gebietes, die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die erforderlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen und den Maßnahmenflächen im Norden des Plangebietes ausgeschlossen.

5.4 Stellplätze

In Bezug auf Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Anzahl und Ausführung werden in der Nds. Bauordnung geregelt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit der Buslinie 413 über die Haltestelle Lönsweg oder mit der Buslinie 424 über die Haltestelle Am Berge.

Die maximale Entfernung vom Planungsgebiet bis zur Haltestelle Lönsweg beträgt ca. 850 m und bis zur Haltestelle Am Berge ca. 650 m, so dass eine vertretbare Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbebereichen ist die Vermeidung unerwünschter Schwerverkehrsfahrten durch die anliegenden Wohnstraßen vorrangiges Ziel einer Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Bienrode. Aus Anlass der Erweiterung dieses Gewerbegebietes durch Nutzung von Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger wurde im Rahmen einer Verkehrsstudie die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete an das vorhandene Hauptstraßennetz untersucht. Wesentliche Hauptverbindungen sind bislang die

- Altmarkstraße, u.a. Richtung A 391/ B 4 AS-BS-Wenden und AS-BS-Hansestraße,
- Hermann-Schlichting-Straße, Hermann-Blenk-Straße u.a. Richtung A2 AS-BS-Flughafen und Innenstadt BS,
- Waggumer Straße, u.a. Richtung Waggum.

Durch eine Reihe von Lkw-Fahrverboten und die Einrichtung von Tempo-30-Zonen mit z. T. engen Straßenquerschnitten in den angrenzenden Wohngebieten stehen dem Lkw-Verkehr lediglich die Straßen Auf dem Anger (für die Abfahrt) und Im Großen Moore (für die An- und Abfahrt) zur Verfügung, während der Pkw- und Lieferwagenverkehr mit Bezug zu den Gewerbegebieten somit alle Straßen nutzen kann. Grundsätzlich dürfen Lkw die Gewerbegebiete nur über die Straße Im Großen Moore anfahren. Die Abfahrt von den Straßen Auf dem Anger und Wilhelm-Raabe-Weg kann sowohl über Im Großen Moore, als auch über die westliche Straße Auf dem Anger erfolgen.

Fahrten von der Industriestraße dürfen hingegen nur über Im Großen Moore abfließen. Eine Ausfahrt über den Wilhelm-Raabe-Weg und den westlichen Abschnitt Auf dem Anger ist durch das Lkw-Verbot im Wilhelm-Raabe-Weg nicht möglich. Ebenso können Lkw-Fahrten von der Straße Auf dem Anger nicht über den Wilhelm-Raabe-Weg und die Industriestraße ablaufen.

Auf diesen Anbindungen liegen allerdings zwei Konfliktpunkte: So müssen die Fahrzeuge auf der Straße Auf dem Anger einen unbeschränkten Bahnübergang queren. Von der Straße Im Großen Moore führt eine

Fuß- und Radwegeverbindung zur nahen Schule und dem angrenzenden See.

Die Straßenzüge Auf dem Anger (östlich Wilhelm-Raabe-Weg), Industriestraße und Im Großen Moore sind grundsätzlich noch in der Lage, die bestehenden Lkw-Verkehre aufzunehmen. Alternative Wegeführungen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind auch unter Berücksichtigung der bereits länger währenden Bestandssituation hinnehmbar.

Für die Straßenzüge im Bereich der Gewerbegebäuden (östlicher Abschnitt Auf dem Anger und Industriestraße) stehen z.T. nur ca. 5 m schmale Fahrbahnen und keine oder schmale Gehwege zur Verfügung. Für die Lkw-Begegnungsverkehre sind diese Fahrbahnen nicht ausreichend.

Insbesondere die Kurve an der nördlichen Ecke der Straße Auf dem Anger ist gemäß überschläglicher Prüfung mit Schleppkurven des Lkw-Verkehrs nicht ausreichend dimensioniert. Zum Teil wurde die Asphaltfläche auf das nördlich angrenzende Grundstück erweitert.

Die Anlage einer vollkommen neuen Straßenverbindung in nördlicher oder nordwestlicher Richtung ist aufgrund des Landschaftsschutzgebiets L 20 „Beberbachaue“ nicht realistisch.

Einbahnstraßenregelungen könnten die Situation aufgrund der kleinen Fahrbahnbreite insbesondere der Straße Auf dem Anger verbessern. Allerdings führen Einbahnstraßenregelungen immer zu teilweise erheblichen Umwegfahrten und Suchverkehren. Dies ist gerade aufgrund der vorhandenen Gemengelage Wohnbereich/ Gewerbebereich nicht wünschenswert.

Eine Entlastung des westlichen Abschnitts der Straße Auf dem Anger durch ein Lkw-Fahrverbot in Fahrtrichtung Westen würde dazu führen, dass Fahrten aus dem östlichen Abschnitt der Straße Auf dem Anger dann über die Straße Auf dem Anger und die Straße Im Großen Moore abfließen, was aufgrund des geringen Fahrbahnquerschnitts zu einem problematischen zusätzlichen Begegnungsverkehr in der Straße Auf dem Anger führen würde.

Durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Flächenerweiterungen des Gewerbegebietes Bienrode nördlich der Straße Auf dem Anger werden die bestehenden Mängel und Probleme noch verschlechtert. Ein- und Ausfahrten und Zielverkehr belasten die Straße Auf dem Anger zusätzlich.

Zur nunmehr notwendigen Verbesserung der Verkehrssituation in den östlichen Abschnitten der Straße Auf dem Anger ist ein Straßenausbau erforderlich, um eine ausreichende Fahrbahnbreite, breitere oder neue Fußwege oder großzügigere Kurvenausrundungen zu gewährleisten.

Um die Verkehrssituation auch für Lkw-Begegnungsverkehre zu verbessern, erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Verbreiterung von Fahrbahn und Gehwegen der Straße Auf dem Anger. Ein weiterer Straßenausbau erfordert allerdings auch Eingriffe in angrenzende Privatgrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Eine Sperrung der Straße in westlicher Richtung für den abfließenden LKW-Verkehr erscheint aus verkehrsplanerischer Sicht nicht notwendig, wird aber durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb der übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breite Geh- und Radwege vorhanden. Im Zuge des Ausbaus wird ein je 2,50 m breiter Gehweg entlang der Fahrbahn Auf dem Anger ergänzt.

Bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen existieren durch den landwirtschaftlichen Weg Maschweg und den östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fahrweg. Diese erschließen die Kleingärten und führen in die Landschaft, insbesondere zum Naherholungsgebiet Bienenroder See.

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

5.6.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

Zur Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen von Funktionen der Schutzgüter im Plangebiet gemäß den Zielen des Naturschutzgesetzes und dem Anforderungskatalog des Baugesetzbuches an die Planung (§§1,1a) sind insbesondere folgende Maßnahmen aus Sicht der Grünordnung zu nennen:

- Erhalt einer prägenden Baumreihe am Maschweg,
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen – mittelkronige Bäume und Sträucher, Anlage von Extensivrasenflächen,
- Festsetzung zur Stellplatzbegrünung,
- Pflanzbindungen angrenzend an Wege und an den Straßenraum in Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Der in der Verlängerung des Maschweges liegende landwirtschaftliche Weg wird auf der Westseite von einer hauptsächlich aus fünf älteren Eichen und Birken gebildeten Baumreihe begleitet. Die für das Landschaftserleben wichtige Baumreihe entlang dieses Weges bleibt erhalten und kann als Leitlinie in die freie Landschaft dienen.

Ebenfalls erhalten bleiben soll die westlich des landwirtschaftlichen Weges wachsende Baum-/ Strauchhecke, die in einen Gehölzstreifen integriert wird und der größere Teil der in der östlichen Parzelle des Plangebiets als Ausgleich für die bereits erfolgte Bebauung angelegte Baum-/ Strauchhecke.

Um zum Landschaftsrand hin eine einheitliche gestaltprägende Begrünung zu erzielen, wird für die privaten Flächen, die direkt an den Maschweg und an den östlich tangierenden Fahrweg zu den Kleingärten und zum Bienroder See grenzen, eine randliche Pflanzbindung festgesetzt. Auf den betreffenden Teilflächen ist ein geschlossener Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten aufzubauen. Um mit den vorhandenen Eichen und Birken auf der Westseite des Maschweges eine Allee bilden zu können, sind in der Pflanzbindung östlich des Maschweges zusätzlich fünf großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des Maschweges stehenden Laubbaumreihe zu orientieren.

Für die Gestaltqualität in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen wird für das Wohngebiet und die Mischgebiete zusätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Auf dem Anger eine randliche Pflanzbindung festgesetzt.

Für die Mischgebiete und das Gewerbegebiet wird eine qualifizierte Begrünung von mindestens 10% der Grundstücksfläche festgesetzt. Pro angefangene 100 m² der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksflächen sollen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher gepflanzt werden. Anrechenbar hierauf sind die auf den Grundstücken festgesetzten Flächen für Anpflanzungen. Durch die Festsetzung einer qualitativen und quantitativen Mindestbegrünung wird, ohne die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken unzumutbar einzuschränken, eine gewisse kleinklimatische, ökologische, gestalterisch/ gliedernde Funktion auf den Grundstücken sichergestellt.

Für das Gewerbegebiet wird zusätzlich für die Freiflächen ein Auftrag von autochthonem Oberboden mit einer Extensivraseneinsaat festgesetzt. Hier sollen Maßnahmen weitergeführt werden, die im bebauten Teil des Gewerbegebiets bereits realisiert sind. Die Maßnahmen resultieren aus der Biotopkartierung und sind in ihrer Bewertung nah am Ausgangszustand.

Um einem negativen Erscheinungsbild von Stellplatzanlagen auf den Grundstücken entgegenzuwirken, werden auf neu anzulegenden größeren Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt, die die Anlagen gliedern und optisch in das Umfeld integrieren. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen. In den Festsetzungen sind Anforderungen an die Ausbildung der Baumstandorte formuliert (Mindestgröße, Anfahrschutz), um eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes zu ermöglichen.

Mit der zeitlichen Bindung für die Umsetzung der Anpflanzungen und Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und dem Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert.

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

Das unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung der grün-ordnerischen Maßnahmen im Baugebiet verbleibende Ausgleichsdefizit wird nach planungsrechtlicher Abwägung durch Kompensationsmaßnahmen auf Flächen innerhalb der Geltungsbereiche A und B ausgeglichen (siehe auch Umweltbericht). Die Flächen im Geltungsbereich A werden Eigentum der Stadt Braunschweig. Lediglich die innerhalb des Flurstücks 66/10 liegende Maßnahmenfläche, die bereits durch Baugenehmigung gesichert ist, verbleibt im privaten Eigentum. Die Ausgleichsflächen und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern zugeordnet.

Geltungsbereich A

Im Geltungsbereich A soll auf den Flurstücken 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1 und 2, Gemarkung Bienrode am nördlichen Rand der Baugebietflächen ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Östlich des Maschwegs ist auf dem nördlich anschließenden Flurstück 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode ein weiterer 10 m breiter Gehölzstreifen (Baum-/ Strauchhecke) vorgelagert, der sich somit zu einem insgesamt 20 m breiten Landschaftsrand ergänzt.

Innerhalb dieses Streifens wird die Anlage einer geschwungenen Gehölzpflanzung aus Arten unterschiedlicher Wuchshöhe auf einer derzeit als extensive Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche und einer Ackerbrache mit Gras-/ Staudenfluren festgesetzt.

Auf der nordöstlich angrenzenden Ackerbrache (Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode) wird eine ca. 4.500 m² große Fläche durch die Anlage von mageren Grünlandflächen mit Strukturelementen (Einzelbüschchen, Altgras-/Hochstaudenbereiche) sowie abschirmenden Gehölzpflanzungen nach Osten zu Lebensräumen für Arten strukturreicher Offenlandbereiche entwickelt, die somit auch als Ausweichhabitat für das Schwarzkehlchen dienen kann.

Zur Erhaltung von Lebensstätten geschützter Vogelarten bis zur Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitatem wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, die Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität auf einer Teilfläche der Flurstücke 66/12 und 66/11, Flur 2, Gemarkung Bienrode außerhalb des Geltungsbereichs A zu belassen und nach der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten.

Geltungsbereich B

Auf dem Flurstück 91, Flur 3, Gemarkung Waggum, auf einer Gesamtgröße von ca. 9.925 m² ist ebenfalls die Entwicklung einer Ackerfläche und einer von Gras-/ Staudenfluren bewachsenen Ackerbrache zu einem Mosaik aus Magerrasen, mageren Grünlandflächen, Gras-/Staudenfluren und Einzelbüschchen durch Ansaat und gelegentliche Mahd durchzuführen. Nach Süden ist die Fläche durch Anpflanzung einer Hecke abzuschirmen.

Bei der Neuanlage von Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft haben sich als Pflanzqualität bei Sträuchern und Heistern relativ kleine Sortierungen bewährt. Diese haben einen hohen Anwuchserfolg und sind preisgünstig.

Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen nach einem Zeitraum von 5 Jahren auch Funktionen als Ausweichhabitate für das Schwarzkehlchen übernehmen können.

Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan vom Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und ab Herstellung der Ausgleichsflächen für einen Zeitraum von 5 Jahren zu erhalten.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Maßnahmen in den Geltungsbereichen A und B sind durch das breite Spektrum an Standorten und neuen Lebensräumen (extensives Grünland - Feldgehölz - Einzelbaumpflanzungen) geeignet, den Verlust an Lebensräumen (Gehölz-, Ruderal-, Sukzessions-, Grünlandflächen) durch vergleichbare oder höherwertige Biotope auszugleichen. Mit dem Aufbau einer strukturreichen Baum-/ Strauchhecke wird der Siedlungsrand landschaftsgerecht gestaltet, sodass für das Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Geräusche untersucht.

Die Beurteilung der Geräuschsituuation erfolgt unter Beachtung von VVBauG (‘Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz’) i.V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 (‘Schallschutz im Städtebau’).

Verkehrslärm

Wie unter Nr. 4.5.6 beschrieben werden aufgrund des Straßenverkehrslärms die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005 (60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts) im geplanten Wohngebiet WA im Erdgeschoss tags leicht unter- und nachts leicht überschritten und im Mischgebiet (MI) tags und nachts im Erdgeschoss jeweils um mindestens 6 dB(A) bzw. 3 dB(A) Tag/Nacht unterschritten. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets (GE) sind keine Überschreitungen zu erwarten. Im Bereich des Plangebiets sind der unmittelbar angrenzende Straßenabschnitt der Straße Auf dem Anger und die Bundesautobahn BAB 391 pegelbestimmend.

Aus dem Schienenverkehr sind tags und nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Fluglärmbelastungen liegen tagsüber im weit überwiegenden Teil des Plangebietes unter 55 dB(A) und sind nachts wegen der geringen Flugbewegungen gegenüber den anderen Lärmquellen zu vernachlässigen.

Gewerbelärm

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und einer Bodendämpfung $G = 0,5$ unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 1 m.

In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet Bienrode) wurden für Gewerbegebiete typische immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts unterstellt. Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass unter den getroffenen Annahmen tags und nachts Unterschreitungen um mindestens 8 dB(A) bzw. 3 dB(A) Tag/Nacht der Richtwerte gem. TA Lärm bzw. der DIN 18005 im Plangebiet zu erwarten sind.

Neben der Ermittlung der Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets wurden in der schalltechnischen Untersuchung für die vorgesehnen baulichen Nutzungen im Plangebiet geeignete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}^*) ermittelt, die die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleis-

ten (siehe auch Kap. 4.5.6). Damit ist sichergestellt, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhundprinzip“).

Unabhängig davon besteht für die Nutzer des Gewerbegebietes die Möglichkeit von den festgesetzten IFSP abzuweichen, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass - z. B. mittels geeigneter Abschirmmaßnahmen - die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung ($L_{WA}^{ges} = L_{WA} + 10 \lg F/F_0$; mit F = relevante Betriebsfläche in m^2 und $F_0 = 1m^2$) nicht überschritten werden.

Ausweisung von Lärmpegelbereichen

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Innerhalb des Plangebietes sind in 5,5 m Höhe (1. OG) maßgebliche Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 61 dB(A) bzw. entsprechend Lärmpegelbereich II und III schalltechnisch ermittelt worden. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 aus den Gewerbelärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen, wobei der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend ist. Dabei ist der weit überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet als Lärmpegelbereich II einzustufen, lediglich eine Teilfläche der vorgesehenen Baufläche MI 1 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Aufgrund der hohen nächtlichen Straßenverkehrsgeräusche besteht keine Differenz von 10 dB(A) zwischen Tag- und Nachtzeitraum. Daher erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage des um 10 dB(A) erhöhten resultierenden Außenlärmpegels aller Schallquellen zur Nachtzeit. Somit werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Plangebiet Lärmpegelbereiche (LPB) II und III in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet.

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm- Maße ($R'_{w, res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Diese sind je nach Gebäudenutzung unterschiedlich, so wird z.B. in Gewerbegebieten zwischen Büros und Werkstatträumen differenziert.

Entsprechend sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche auszubilden. Eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel derart verringert wird, dass sich besondere bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren.

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

Im Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Freisitze, Balkone und Loggien auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten, so dass zum Schutz dieser Bereiche weitest möglich der direkte Schallschatten des Gebäudes genutzt werden kann. Unter Nachweis, dass der erforderliche Schallschutz (Einhaltung des Orientierungswertes zur Tagzeit) eingehalten wird, können diese Bereiche auch alternativ durch andere Abschirmmaßnahmen geschützt werden. Adäquate Abschirmmaßnahmen können z.B. Wände oder sinnvoll angeordnete Nebengebäude mit einer Mindesthöhe von 2 m oder aber auch eine Schallschutzverglasung („Wintergarten“) sein.

Innerhalb der Bauflächen im westlichen Plangebiet ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 61 dB(A) im 1. OG und während der Nacht Beurteilungspegel aufgrund des Straßenverkehrs von bis zu 47 dB(A). An den Fassaden an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung zu empfehlen. Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) sind auf der zur Geräuschquelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzutragen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzulegen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die in Höhe des Maschweges liegende Zufahrt zu den verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen nördlich des Geltungsbereiches wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) gesichert.

Um die zukünftigen Nutzungen in den relativ tiefen Baufeldern der Mischgebiete MI 1 und MI 2 erschließen zu können, wird diese Funktion durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

5.8.2 Wasserflächen

Bei dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden offenen Seitengraben des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) handelt es sich um ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung.

5.9 Technische Infrastruktur

Durch eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Auf dem Anger kann die Ver- und

Entsorgung der im Plangebiet befindlichen Nutzungen gewährleistet werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers soll in das Kanalnetz in den Vorfluter in der Straße Auf dem Anger erfolgen.

Eine Ableitung des Niederschlagwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal ist ohne Drosselung derzeit nicht möglich. Alternativ ist eine Versickerung des Oberflächenwassers z. B. durch Rigolen auf den Grundstücken einzuplanen.

Elektro- und Wasserversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt über eine Netzerweiterung in der Straße Auf dem Anger.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Wohngebiet WA, die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 im Plangebiet.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild innerhalb des Bebauungsplans BI 40 wird maßgeblich durch den Übergang von den gewerblichen Grundstücken zum anschließenden Freiraumbereich im Norden sowie durch das südlich angrenzende Gebiet mit I- bis II geschossigen Wohngebäuden bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B. Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift insbesondere zu den Aspekten „Werbeanlagen“ getroffen.

5.10.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung zum Freiraum und zur benachbarten Wohnnutzung soll aber vermieden werden.

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

Während diese Festsetzung in den direkt gegenüber dem Wohnbestand liegenden Wohngebiet WA und den Mischgebieten MI begründet

ist, bedeutet diese für die Gewerbegebiete GE eine deutliche Beschränkung gegenüber den allgemeinen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung, wonach in Gewerbegebieten auch die sogenannte „Fremdwerbung“ zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Gewerbegebiet entstehungsgeschichtlich bedingt um eine relativ isoliert liegende gewerbliche Fläche handelt. Deshalb soll das Gebiet sich zwar in seinem Bestand erneuern und entwickeln können, jedoch keine nennenswerten Außenwirkungen entfalten, da diese sich auch negativ auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auswirken würde.

Werbeanlagen sind im Regelfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf öffentliche Verkehrsflächen und auf den Freiraum reduziert werden.

Als Ausnahme hiervon sind jedoch Hinweisschilder auf ansässige Betriebe im Bereich der Grundstückszufahrten und damit auch im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Hiermit kann die Orientierung im Gebiet erleichtert werden. Um die im Übrigen angestrebte Abgrenzung des Standortes von seinen benachbarten Nutzungen nicht zu erschweren, sind diese Werbeanlagen innerhalb der Pflanzflächen in ihrer Größe begrenzt. Sie sollen bei mehreren ansässigen Betrieben als Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die zulässige Gesamtfläche von 6 m² ermöglicht z.B. eine Werbesteile in einer Abmessung von 1,5 x 4 m und bietet somit ausreichend Präsentationsfläche. Im unmittelbaren Grundstückszugangsbereich steht nicht mehr die Auffindbarkeit eines Gewerbestandortes im Vordergrund, vielmehr ist der kleinräumige Orientierungsgedanke an dieser Stelle von Bedeutung. Mit den getroffenen Abmessungen kann diesem Erfordernis ausreichend Rechnung getragen werden.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Anlage getroffen. Dabei muss die Oberkante der Werbeanlage 1,0 m unterhalb der Oberkante des zugehörigen Gebäudes enden. Damit wird erreicht, dass Gewerbebetriebe zwar auch aus der weiteren Entfernung wahrgenommen bzw. identifiziert werden können, zugleich wird aber verhindert, dass sich Fernwirkungen von Werbeanlagen über weitere Strecken entfalten.

Die Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größe begrenzt. Die Begrenzung auf 15 m² stellt sicher, dass die Werbeanlage gegenüber dem Gebäude keine Dominanz entfaltet. Der Bebauungsplan verfolgt hier das Ziel, die Eigenschaft der Werbeanlage als Nebenanlage zu sichern, die insgesamt als Einheit mit dem Gebäude wahrgenommen wird.

Im Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft, die eine erhebliche Bedeutung für die Naherholung besitzt, sollen weitere störende Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Ziel der Festsetzungen ist ebenfalls, das bewohnte Gebiet mit I- bis II-geschossigen Wohngebäuden in der näheren Umgebung westlich und südlich des Plangebie-

tes vor einer unangemessenen Fernwirkung und einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes zu schützen.

Aus diesem Grund sind Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, nicht zulässig. Sie würden mit ihrer optischen Wirkung eine zu große Unruhe in die Nachbarschaft bringen.

Durch die getroffenen Festsetzungen erhalten Werbeanlagen eine Begrenzung in ihrer Fernwirkung. Fahnenmasten sind in einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Mit der Beschränkung auf 6,0 m soll vermieden werden, dass künftig höhere Masten aufgestellt werden mit weitreichenderen städtebaulichen Auswirkungen, z.B. zur Umgehung der eingeschränkten Gesamthöhe von Werbetürmen. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind in einer Gesamthöhe von maximal 4,0 m zulässig.

Aus den gleichen Gründen wird für freistehende Werbeanlagen eine Festsetzung in Bezug auf die Größe getroffen. Dadurch kann erreicht werden, dass die Anzahl und Höhe von freistehenden Werbeanlagen in einem angemessenen und stadtbildverträglichen Verhältnis zu dem dazugehörigen Gewerbebetrieb und dessen Grundstück steht und Fernwirkungen berücksichtigt werden.

5.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf das Straßenbild. Ebenso ist ihre Wirkung im Übergang vom besiedelten Bereich zum angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund dürfen Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.

6 Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“ reagiert die Stadt Braunschweig auf den Wunsch nach Entwicklungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet Bienrode ansässigen Betriebe zur Sicherung des Standortes.

Demgegenüber steht die erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. In der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Zielen werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich festgelegt, mit dem Ziel nach Möglichkeit die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs kann auf den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen in Gel-

tungsbereich A erfolgen. Für den über dieses Flächenpotential hinausgehenden Bedarf wird ein Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen in Geltungsbereich B nötig. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von Misch- und Gewerbeflächen mit Wohnnutzung wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet wird ein „Lärmkottingent“ festgesetzt. Für die Gebiete wird auf diese Weise ihre Schallabstrahlung exakt definiert. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Zuge der Planung werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen soweit wie möglich vermieden.

Es zeigte sich, dass diese Problematik durch Lärmschutzmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, zu lösen ist.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Absolute Werte

<u>Plangebiet insges.</u>	4,97 ha	100,00 %
---------------------------	----------------	-----------------

Nettobauland:

Wohngebiet WA	0,52 ha	10,46 %
Mischgebiet MI 1	0,40 ha	8,05 %
Mischgebiet MI 2	0,35 ha	7,04 %
Gewerbegebiet GE 1	0,51 ha	10,26 %
Gewerbegebiet GE 2	0,79 ha	15,90 %

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen	0,18 ha	3,62 %
------------------------	---------	--------

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft	0,09 ha	1,99 %
Wasserflächen	0,01 ha	0,02 %

Geltungsbereich A

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,13 ha	22,74 %
--	---------	---------

Geltungsbereich B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,99 ha	19,92 %
--	---------	---------

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind Straßenausbaumaßnahmen und technische Erschließungsmaßnahmen, wie Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch die Vorhabenträger des Verfahrens entwickelt, die auch die Kosten für die aus dem Baugebiet begründeten Maßnahmen übernimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Darin werden zugleich die Kostenansätze für den Grunderwerb durch bzw. die Grundstücksübertragung an die Stadt Braunschweig der Flächen für die äußere Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

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

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

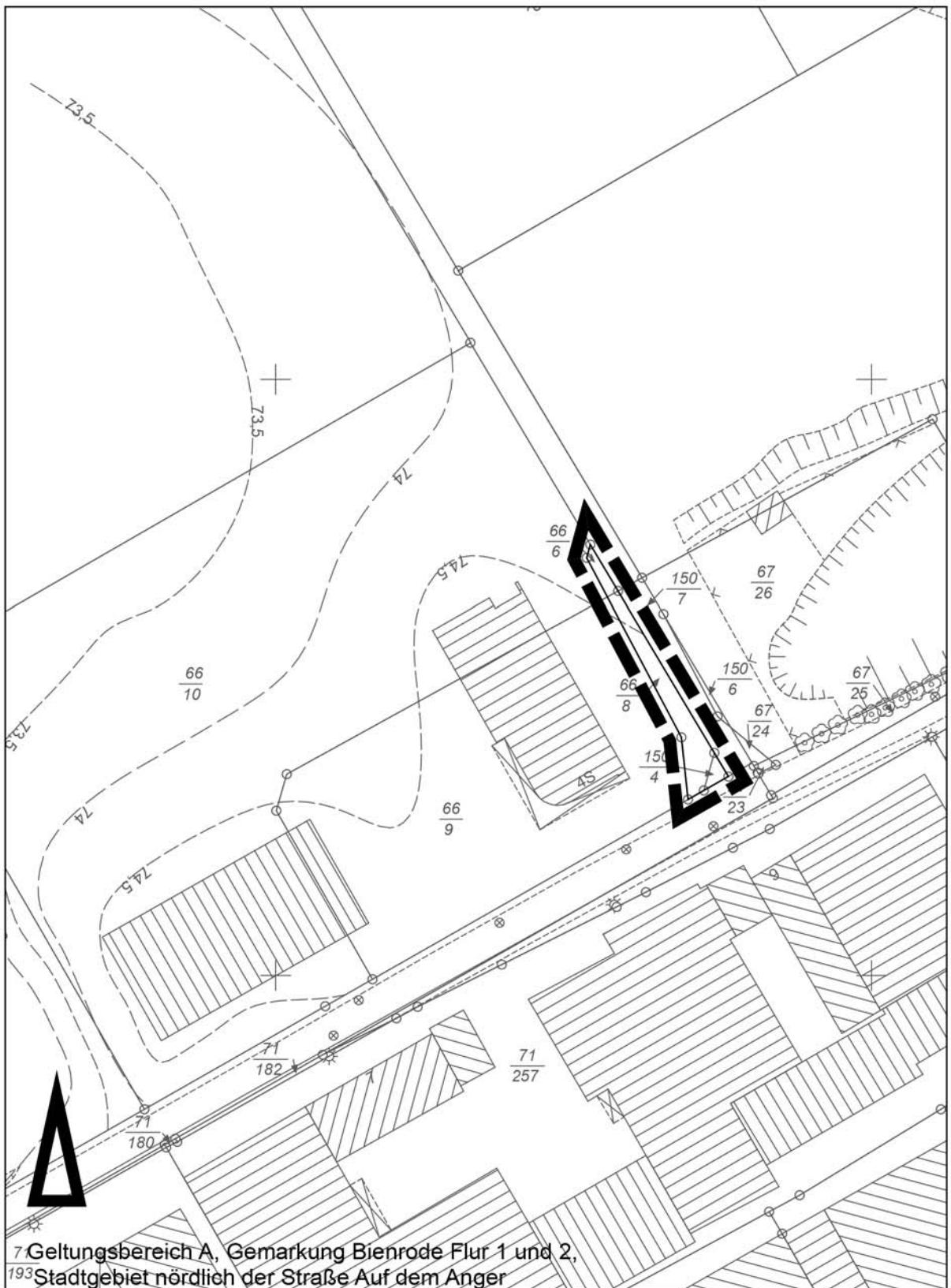
Die Vorhabenträger haben die Bauflächen erworben und werden diese entsprechend der Festsetzungen nutzen, wobei die Flächen für öffentliche Zwecke der Stadt Braunschweig unentgeltlich, kosten- und lastenfrei übertragen werden.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord

BI 40

Bereich der Aufhebung des Planungsbereiches vom 05. Juni 2007



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 30 40 50
vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Auf dem Anger - Nord“

BI 40

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 30.05.2011. bis 14.06.2011 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Auf dem Anger – Nord“, BI 40 informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

4 Interessierte haben sich schriftlich und 1 Interessierter telefonisch über die Inhalte des Bebauungsplanes bei der Stadt Braunschweig geäußert. Die nachfolgenden Fragen wurden mehrfach gestellt.

1. Frage/ Stellungnahme: Durch Gewerbebetriebe ist mit einer Lärmentwicklung zu rechnen. Aus diesem Grund wird ein adäquater Schallschutz eingefordert.

Antwort: Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auch die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Geräusche untersucht. Für die vorgesehnen baulichen Nutzungen im Plangebiet werden geeignete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, die die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleisten.

2. Frage/ Stellungnahme: Benachbarte Gewerbebetriebe beleuchten bereits jetzt aus Gründen des Diebstahlschutzes ihr Gelände während der gesamten Nacht. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes würde die helle Beleuchtung direkt auf die Schlafräume einfallen.

Antwort: Grundsätzlich sind Beleuchtungsanlagen so zu betreiben, dass eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft verhindert wird, die nach dem Stand der Technik vermeidbar ist bzw. dass die nach dem Stand der Technik nicht vermeidbaren Belästigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Hierzu ist die Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, Stand 28.10.2014, anzuwenden. Regelungen hierzu werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren getroffen.

3. Frage/ Stellungnahme: Durch einen Ausbau der Gewerbebetriebe wird die starke Belastung der Straße Auf dem Anger durch LKW-Verkehr weiter verschärft. Eine Einbahnstraßenregelung und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h werden durch bauliche Maßnahmen notwendig.

Antwort: Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Verkehrssituation untersucht und ein Konzept erstellt. Der Bebauungsplan ist aber kein Mittel gegen rechtswidriges Verhalten der Fahrer. Der Hinweis wird in das weitere Verfahren eingespeist, eventuell mögliche bauliche Lösungen werden mit dem zuständigen Fachbereich erörtert.

4. Frage/ Stellungnahme: Die Straße Auf dem Anger ist ein frequentierter Schulweg. Das Risiko für Schulkinder ist hoch, da Einbahnstraßenregelung und Geschwindigkeitsbegrenzung durch LKW- Fahrer selten beachtet werden.

Antwort: Von der Straße Im Großen Moore führt eine Fuß- und Radwegeverbindung zur nahen Schule und dem angrenzenden See. Zur Entspannung der Gesamtsituation ist

die Einrichtung einer Querungshilfe für die Kreuzung des Schulweges in der Straße Im großen Moore zu erwägen. Diese Maßnahme kann im flankierenden städtebaulichen Vertrag verankert werden.

5. Frage/ Stellungnahme: Eine Alternative zu der geplanten Erweiterung kann die Umsiedlung von Betrieben in das benachbarte Gewerbegebiet am Flughafen und ein Flächentausch mit anderen Betrieben im bestehenden Gewerbegebiet sein.

Antwort: Durch das Bauleitplanverfahren soll den betreffenden Firmen die Erweiterung ihrer Betriebsstandorte und der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden. Um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine befriedigende Arrondierung des nördlichen Ortsrandes Bienrodes zu erzielen, werden die übrigen bislang unbebauten Flächen nördlich der Straße Auf dem Anger in den Geltungsbereich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen.

6. Frage/ Stellungnahme: Bleibt die Kleingartenanlage?

Antwort: Die Kleingartenanlage ist durch den Bebauungsplan BI 37 planerisch gesichert.

7. Frage/ Stellungnahme: Wie hoch werden die künftigen Häuser?

Antwort: In den Mischgebieten MI wird dem Bestand der südlich der Straße Auf dem Anger liegenden Wohngebiete entsprechend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. In den Mischgebieten MI wird durchgängig eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE darf die Gesamthöhe baulicher Anlagen maximal 12,0 m betragen. Mit dieser Höhenfestsetzung reagieren die Mischgebiete angemessen auf die Siedlungsrandlage innerhalb des Ortsteiles Bienrode und nehmen außerdem Rücksicht auf die Höhenentwicklung der benachbarten Wohnbebauung während sich und die Gewerbegebiete an der Höhenentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes orientieren.

gez.
Meißner

Betreff:**Städtebaulicher Vertrag "Auf dem Anger-Nord", BI 40
Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 05.02.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.03.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, zwischen der Stadt und der Planungsgemeinschaft Auf dem Anger-Nord GbR mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4.d der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 5. Juni 2007 die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, beschlossen. Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen zur Erweiterung der örtlichen Betriebe im Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 92. Flächennutzungsplanänderung für die ca. 3 ha große Fläche durchgeführt.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, befindlichen Grundstücke haben sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen und beabsichtigen, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu entwickeln. Lediglich die Feldmarksinteressentschaft (FMI) Bienrode als Eigentümerin von Straßen- und Wegeparzellen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, ist nicht Mitglied der GbR.

Zur Regelung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, soll ein städtebaulicher Vertrag mit der GbR abgeschlossen werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die GbR verpflichtet sich, alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung

des neuen Baugebietes erforderlichen Folgemaßnahmen durchzuführen.

- a. Dazu gehört der Bau eines 2,00 m breiten, provisorischen Gehweges auf der Nordseite der Straße Auf dem Anger. Die Herstellung des provisorischen Gehweges muss spätestens bis zur Ingebrauchnahme weiterer Bebauung auf den Grundstücken im Vertragsgebiet erfolgen. Der grundhafte Ausbau der Straße Auf dem Anger auf 6,50 m Fahrbahnbreite mit jeweils 2,50 m breiten Fußwegen auf beiden Seiten der Straße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt.
 - b. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, besteht Verdacht auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Vor Erdbewegungen und/oder weiterer Bebauung in den Geltungsbereichen A und B sind die Flächen vollständig auf Kampfmittel zu sondieren und zu bereinigen. Vor Beginn von Erdbewegungen ist der Stadt eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover vorzulegen.
2. Die GbR verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten
- a. Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
 - b. die erstmalige Herstellung der Flächen einschl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. die Herstellung einer Überfahrtmöglichkeit über den Wegeseitengraben westlich des Feldweges (Maschweg) zur Erschließung der mit der Nr. 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche.
3. Die zukünftigen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B werden nach einem Zeitraum von fünf Jahren voraussichtlich auch Funktionen als Ausweichhabitare für die im Geltungsbereich A vorkommenden Schwarzkehlchen übernehmen können. Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan von Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur nördlich des Geltungsbereiches A auf einer Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode, für einen befristeten Zeitraum zu erhalten (siehe Anlage 4, Fläche der Ausgleichshabitate).
- a. Die GbR und der Eigentümer dieser Fläche verpflichten sich, die Weihnachtsbaumkultur innerhalb der in der Anlage gekennzeichneten Fläche in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und nach Herstellung und Ablauf der Fertigstellung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten und wie bisher zu bewirtschaften.
 - b. Bei Verstößen gegen die genannte Regelung hat die GbR je Verstoß eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu zahlen.
4. Die GbR trägt die Kosten für alle in den Nrn. 1 bis 3 genannten Maßnahmen.
5. Die GbR trägt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Ausgleichsflächen.
6. Die nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet werden von der GbR mit einem separaten Grundstücksübertra-

gungsvertrag unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

7. Bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages, d. h. bei Herstellung der Ausgleichsflächen im Sinne des Vertrages auf Kosten der GbR und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der zukünftigen öffentlichen Maßnahmenflächen auf die Stadt werden von der Stadt für die im Vertragsgebiet nach diesem Vertrag durchgeführten Maßnahmen keine Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben.
8. Der Vertrag bezieht sich nicht auf Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen, die nicht Vertragsgegenstand sind. Das betrifft insbesondere den straßenausbaubeitragspflichtigen, endgültigen Ausbau der Straße Auf dem Anger, der zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt erfolgen wird.
9. Die GbR wird bei Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft als Sicherheitsleistung vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der GbR.

Leuer

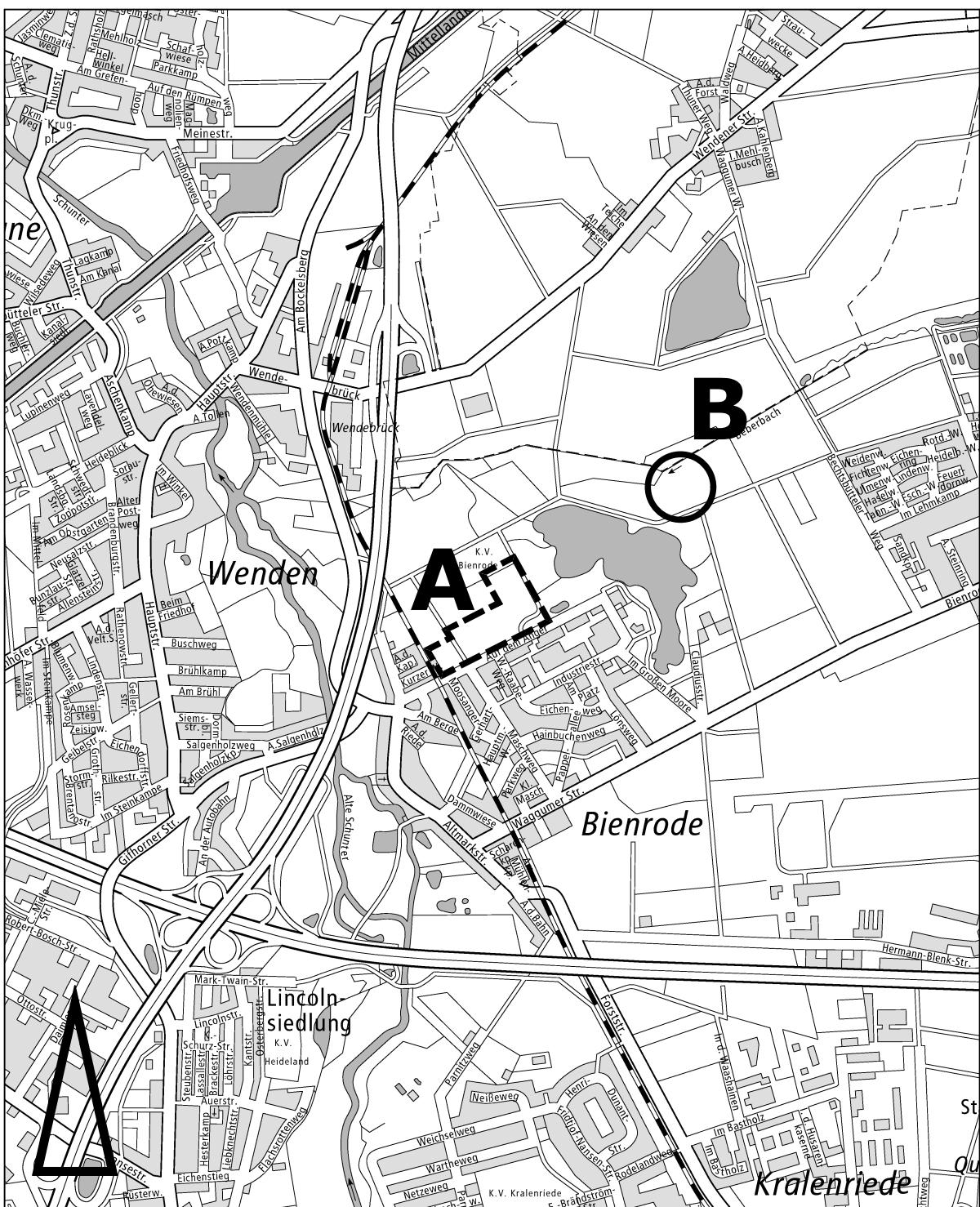
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2a: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich A
Anlage 2b: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich B
Anlage 2c: Planzeichenerklärung
Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“
Anlage 4: Fläche der Ausgleichshabitate

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord**BI 40**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A und B



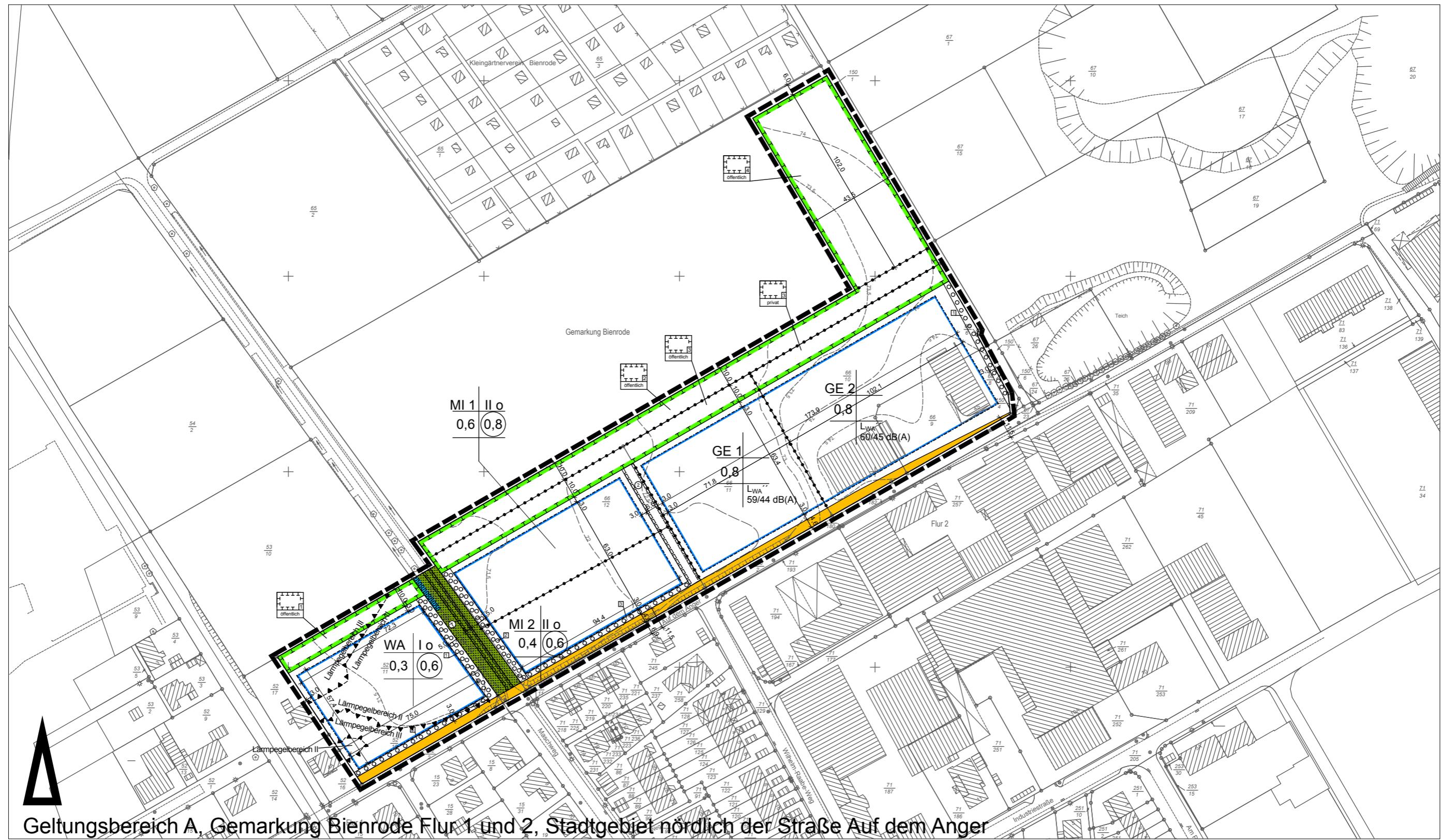
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

BI 40



Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
vorgelegt von

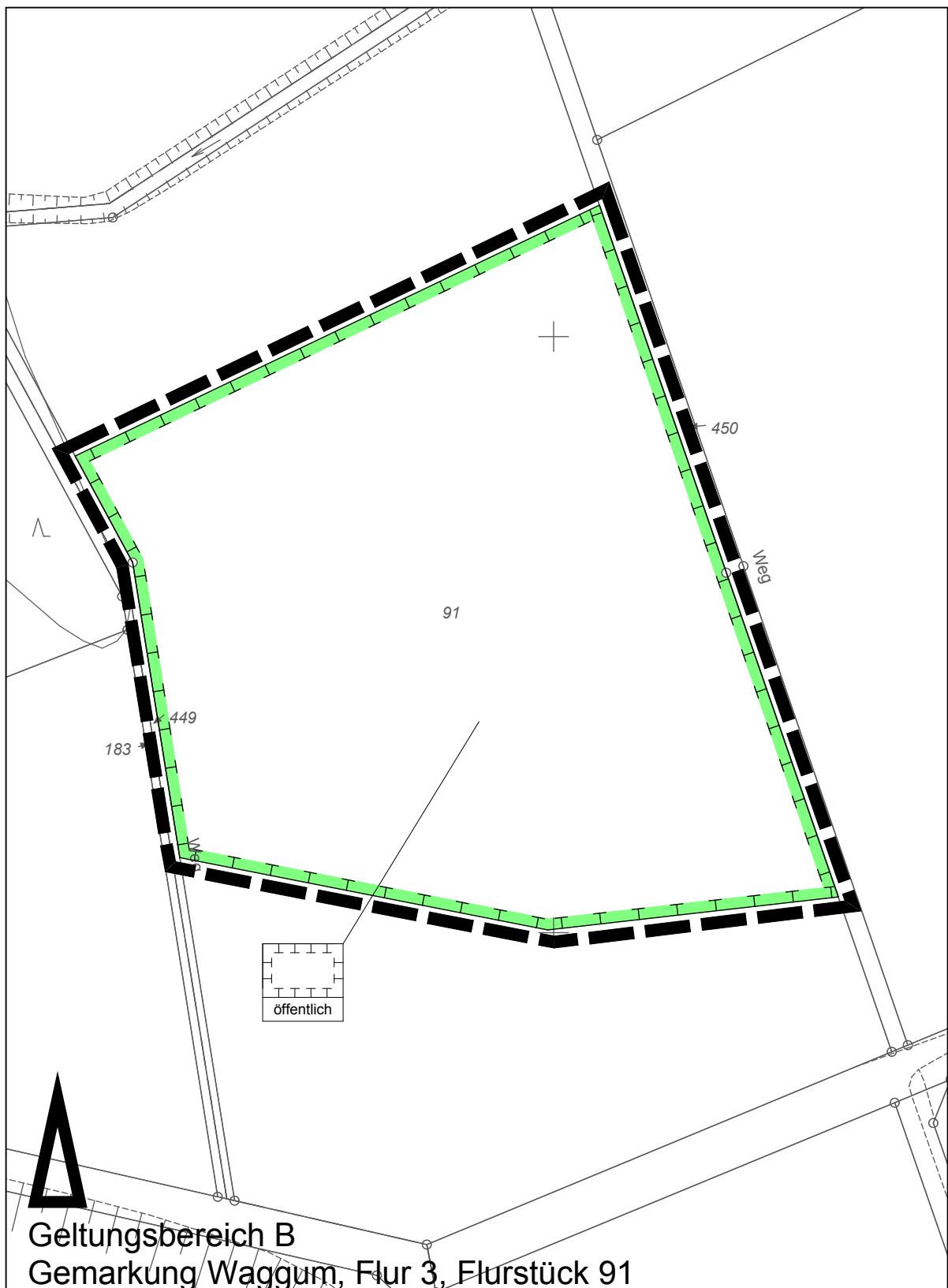
Meißner Architekten BDA
Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord**BI 40**

Geltungsbereich B, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 30 40 50

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
BraunschweigStadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Auf dem Anger - Nord

BI 40

Planzeichenerklärung, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet



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

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. (0,6)** Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsabgrenzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung



Bauweise

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

TF 1: $L_{WA}^{''}$
59/44 dB(A)

Teilfläche mit zulässigem flächenbezogenem Schalleistungspegel je m^2 Tag/ Nacht

Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

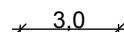
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Hinweise

- z.B. ① ②** Hinweis auf textliche Festsetzung
- s.t.F. VI**



Maßangaben

Wasserflächen



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



II

Flurstücksgrenze

$303 \frac{117}{18}$

Flurstücksnummern

$74,0$
 $73,5$

Höhenangaben über NN



Böschung

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen für Natur und Landschaft



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (öffentl)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Auf dem Anger-Nord

BI 40

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Die einzelnen Mischgebiete werden in Bezug auf die Nutzungsmischung wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.

2.1 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

2.2 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.3 In den Mischgebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

3. Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)

3.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.3 In den Gewerbegebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

II Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten GE sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

III Höhe baulicher Anlagen

1. In den Mischgebieten MI dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten GE darf die Gesamthöhe baulicher Anlagen maximal 12,00 m betragen.

2. In den Mischgebieten MI darf bei Wohngebäuden durch geneigte Dächer oder durch Staffelgeschosse die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m überschritten werden, wenn die Gebäude eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten.
3. In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.

4. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

IV Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der direkt an die Pflanzgebotsflächen angrenzenden Bereiche durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu 1,5 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

2. Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder

den dafür festgesetzten Flächen nur wie folgt zulässig:

- Einfriedungen,
- Müllboxen, Fahrradständer, Briefkastenanlagen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten.

V Verkehrsflächen

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine größere Zufahrtsbreite oder eine zweite Zufahrt zulässig, wenn verkehrliche oder betriebliche Belange dies erfordern.

VI Grünordnung

1. Flächen für die Landwirtschaft

- 1.1 Die innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft bestehenden fünf Laubbäume sind zu erhalten.

Bei Abgang einzelner Bäume ist an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Gehölzart nachzupflanzen.

2. Begrünung privater Flächen:

- 2.1 Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.
- 2.2 Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.

Dabei sind in der westlichen Grundstücksbegrenzung am nächsten liegenden Pflanzreihe fünf Einzelbäume als großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) stehenden Laubbaumreihe zu orientieren, so dass sie mit diesen eine Allee bilden.

- 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI sind die mit 3 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenzen vollflächig mit halbholzigen Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mind. 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. Die Bestimmungen gemäß A VI 2.4 sind zu beachten.

- 2.4 Unterbrechungen der gemäß A VI 2.3 festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung durch erforderliche Grundstückszufahrten sind bis zu

einer Gesamtbreite von max. 8,0 m je Grundstück zulässig.

In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindrende Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

- 2.5 In den Gewerbegebieten GE und den Mischgebieten MI sind jeweils mindestens 10 % der gesamten Grundstücksflächen wie folgt qualifiziert zu begrünen:

Je angefangene 100 m² der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksfläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbaren Einzelflächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,0 m aufweisen.

Die Flächen mit Pflanzbindung und die darauf vorzunehmenden Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen angerechnet werden, sofern sie die festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 2.6 Bei Neuanlage oder Umbau von Stellplatzanlagen ist zusätzlich zu den gemäß A VI 2.2 und 2.5 anzupflanzenden Bäumen auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i. d. R. 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.

- 2.7 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

3. Ausführung der Begrünung:

- 3.1 Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU), von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.2 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung einzubeziehen.

- 3.3 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Inge-

brauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

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

Im Geltungsbereich A sind die festgesetzten Flächen bzw. Teillächen der Flurstücke 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1, Gemarkung Bienrode durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln:

1. Innerhalb der mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand mit nördlich vorgelagerten Saumzonen aus halbruderale Gras- und Staudenfluren aufzubauen. Je angefangene 150 m² der Fläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Saumzonen sind unter Erhalt vorhandener Laubgehölzstrukturen in wechselnder Breite von mindestens 2,5 m auszubilden.

Innerhalb der mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen. Auf der öffentlich festgesetzte Fläche mit der Nr. 3 ist zusätzlich je angefangene 150 m² der Fläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

- 1.1 Auf den Maßnahmenflächen mit den Nummern 1, 2 und 3 ist zwischen der Gehölzpfanzung und den privaten Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breiter Saum als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- 1.2 Die Anpflanzungen gemäß der Festsetzung A VII – Geltungsbereich A, Nummern 1 sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen.
2. Innerhalb der mit der Nummer 4 gezeichneten Fläche ist aus der vorhandenen Brachfläche durch ein- bis zweisjährige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland von 4.000 m² zu entwickeln und zu erhalten.

Parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 66/12 ist eine 500 m² umfassende, 5,0 m breite Hecke aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten auszubilden.

Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich B ist eine 9.925 m² große Teilfläche des Flurstücks 91, Flur 3, Gemarkung Wagum, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln.

1. Auf einem Flächenanteil von 8.650 m² ist auf einer vorhandenen Ackerfläche aus dem Diasporenvorrat durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
2. Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
3. Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch bei Bedarf auszuführende Rückschnitte sicherzustellen.
4. Parallel zur südlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer 1.275 m² umfassenden, 7,5 m breiten Hecke aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu entwickeln. Die Hecke hat sich in geschwungenem Verlauf von einem westlich des Flurstücks gelegenen Waldrand in Richtung eines südöstlich des Flurstücks gelegenen Wegekreuzes zu erstrecken und dann in ostwestliche Richtung einzuschwenken. An der östlichen Grenze des Flurstücks ist sie auf einer Länge von 30,0 m nach Norden fortzuführen.

Geltungsbereiche A und B

1. Die Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und die Flächen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einer Fertigstellungs- und einer fünfjährigen Entwicklungspflege herzustellen.

2. Für die festgesetzten Baum-, Strauch-, und Heisterpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß A VI 3.1 vorzusehen.
3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen mit folgenden Ausnahmen unzulässig:
Die privat festgesetzte Fläche Nr. 3 in Geltungsbereich A darf mit einer für Kleintiere durchlässigen Einfriedung eingezäunt werden.

Die Fläche mit der Nummer 4 in Geltungsbereich A sowie die Fläche in Geltungsbereich B dürfen zum Zwecke der Beweidung eingefriedet werden.

Die Regelungen unter A VII – Geltungsbereiche A und B, Nummer 1 bleiben hiervon unberührt.

4. Die festgesetzten Flächen mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In allen Gebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI sind Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) auf der zur Geräuschequelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzutragen. Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung der schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z.B. nach VDI 2719 [17]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.

- 1.3 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der zur Geräuschequelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 bis 1.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP, Lw") dürfen nicht überschritten werden:

Baugebiet	Lw" in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	59	44
GE 2	60	45

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0,5$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 1$ m (über Geländeoberkante (GOK)) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abweichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in seiner Gesamtwirkung nicht überschritten wird.

IX Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- ① Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) zu belastende Fläche.
- ② Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gelten für die baulichen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40.

II Werbeanlagen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, in den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, müssen 1,0 m unterhalb der Oberkante des Gebäudes enden.
3. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine Größe von insgesamt maximal 15 m² nicht überschreiten.
4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammellanlage. Die Werbefläche darf maximal 6 m² betragen.
5. Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m² nicht überschreiten. Hierbei sind alle Flächen mit Werbung mitzurechnen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A III Nummer 3 nicht überschreiten:

- Fahnenmasten bis max. 6,0 m,
- sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4,0 m.

6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, City-Light-Boards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED -Boards) sind unzulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun.
2. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Einfriedung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

IV Ordnungswidrigkeiten

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

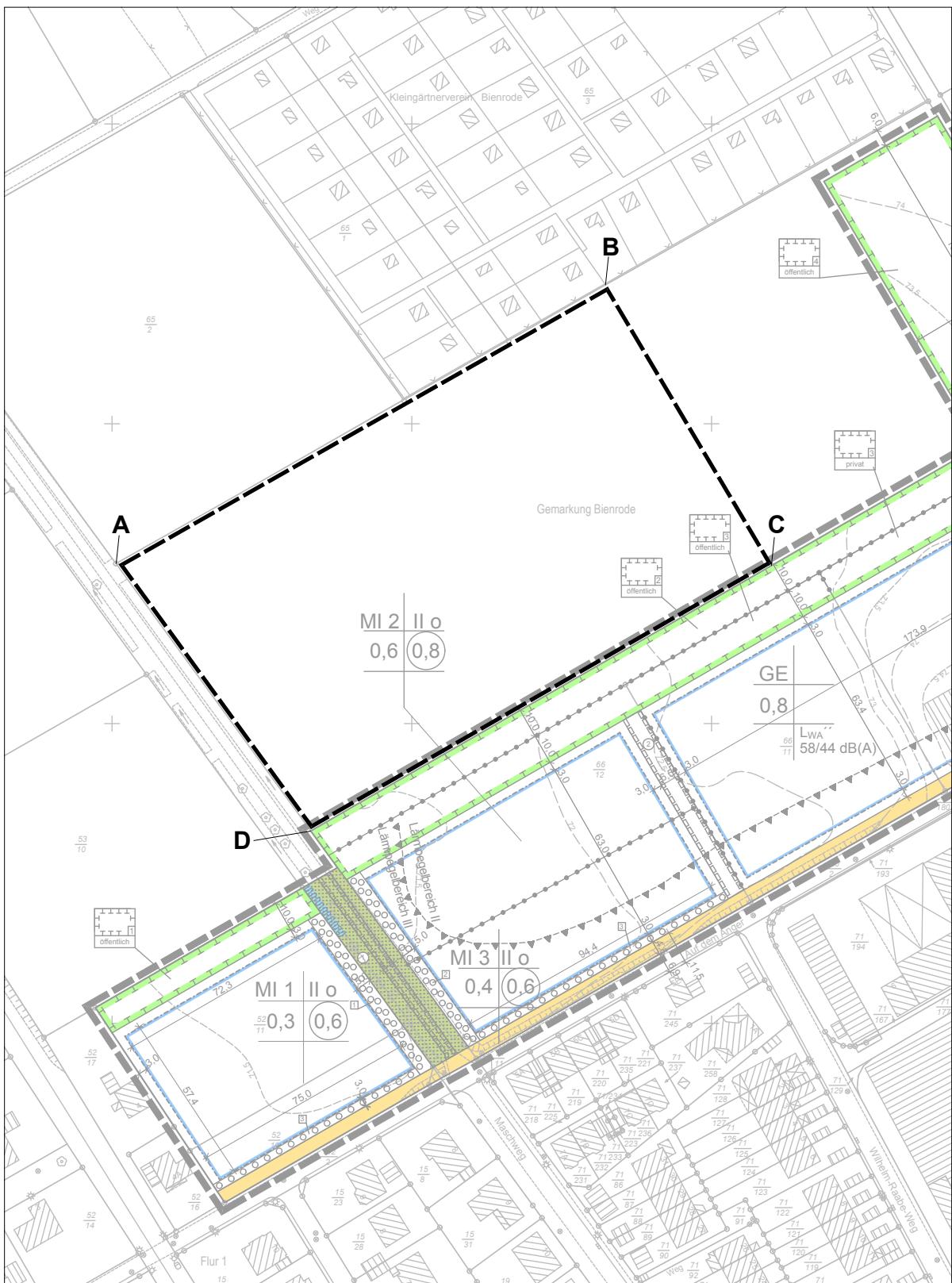
C Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensonierung mit EDV-Aufzeichnung).
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VIII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen 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“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

3. In den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Fläche der Ausgleichshabitate gemäß § 7 Absatz 1 des städtebaulichen Vertrages
Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode



Maßstab 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Betreff:**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Warnekamp", RH 59
Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule
und der Straße "Am Schwarzen Berge"
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

05.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	08.03.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	15.03.2016	Ö

Beschluss:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 zu behandeln.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Warnekamp“, RH 59, bestehend aus der Planzeichnung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht und den textlichen Festsetzungen wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, Stadtbezirk Nordstadt, im Siedlungsgebiet Am Schwarzen Berge. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist einen lückigen Gehölzbestand auf. Es umfasst eine Teilfläche des früheren Schulgrundstückes der Grundschule mit einer Größe von rund 7.200 m². Durch den Neubau der Grundschule auf einem benachbarten Grundstück und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld ist durch Wohn- und Schulnutzungen geprägt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan RH 46 setzt für den Bereich der Neuplanung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das geplante Bauvorhaben eines Nahversorgungsmarktes widerspricht dieser Festsetzung und ist z. Z. planungsrechtlich nicht zulässig. Für die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Der Verwaltungsausschuss hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Warnekamp", RH 59, gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an der Straße „Am Schwarzen Berge“ zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Schwarzer Berg ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmittel-Einzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am „Ligusterweg“ als nicht zufriedenstellend einzustufen. Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation dieses Stadtteiles erörtert. Bemühungen, durch Ausweitung der Verkaufsfläche diesen Markt auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, scheiterten. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten.

Da im Nahversorgungszentrum selbst keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines entsprechenden Nahversorgungsmarktes bestehen, hat die Stadtverwaltung untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kommen. Der Standort „Warnekamp“ wurde für geeignet erachtet, da schräg gegenüber bereits Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist, der südliche Teil des Plangebietes in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig von 2010 als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist.

Errichtet werden soll ein architektonisch ansprechendes Gebäude, das mit seiner Stellung und Gestaltung auf die heterogene, umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abgestimmten Planungsentwürfe wurden Bestandteil des Grundstückskaufvertrags und bilden die Grundlage des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger hat am 2. September 2013 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war noch davon ausgegangen worden, dass ein Normalverfahren durchgeführt wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch eine städtische Fläche, die dem Vorhaben nicht unmittelbar zugeordnet und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Sie wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Auf dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sinnvoll ergänzen und den bestehenden Fehlbedarf an Kinderspielfläche reduzieren.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dient.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar 2015 bis 26. März 2015 durchgeführt.

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

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Reduzierung der Zufahrtsbreite zur Stellplatzanlage gefordert. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollen keine getrennten Links- und Rechtsabbiegespuren für die Ausfahrt vorgehalten werden. Das Ausfahren von LKW nach rechts durch das Wohngebiet soll auf jeden Fall unterbleiben. Die Fahrkurve für rechts ausbiegende LKW ist deshalb nicht notwendig. Dies entspricht auch der Empfehlung der Verkehrssicherheitsberatung zur Verbesserung der Schulwegsicherheit. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen und die Zufahrt auf 7,50 m zu begrenzen.

Durch die Änderung des Bauleitplanentwurfes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17. Dezember 2015 bis 7. Januar 2016 durchgeführt. Da die veränderte Zufahrtsbreite beurteilt werden musste, war insbesondere die Position des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr von Bedeutung. Der Vorhabenträger hat der entsprechenden Reduzierung zugestimmt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 14. Juli 2015 ist die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31. Juli 2015 bis 31. August 2015 durchgeführt worden.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde die Einhausung der kompletten Anlieferungszone gefordert. Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen. Im Bebauungsplan ist die Einhausung des erhöhten Tisches im rückwärtigen Bereich, aber nicht der Anlieferzone, vorgesehen. Als zusätzliche Lärmschutzmaßnahme werden im Durchführungsvertrag Lieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die westlich gelegene Wohnbebauung mit dieser Lösung ausreichend abgeschirmt ist. Am Tage ergeben sich aus den Ladegeräuschen keine Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Planänderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Nach Auslegungsbeschluss wurden Änderungen in den Planfestsetzungen sowie in der Begründung erforderlich; diese Änderungen führen nicht zu einer erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

- Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung nach der Auslegung ergeben sich aus der Reduktion der Zufahrtbreite. Durch die Änderung des Bauleitplanentwurfes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde

die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Beschleunigtes Verfahren

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, dem in der Anlage dargestellten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH 59, mit der zugehörigen Begründung und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

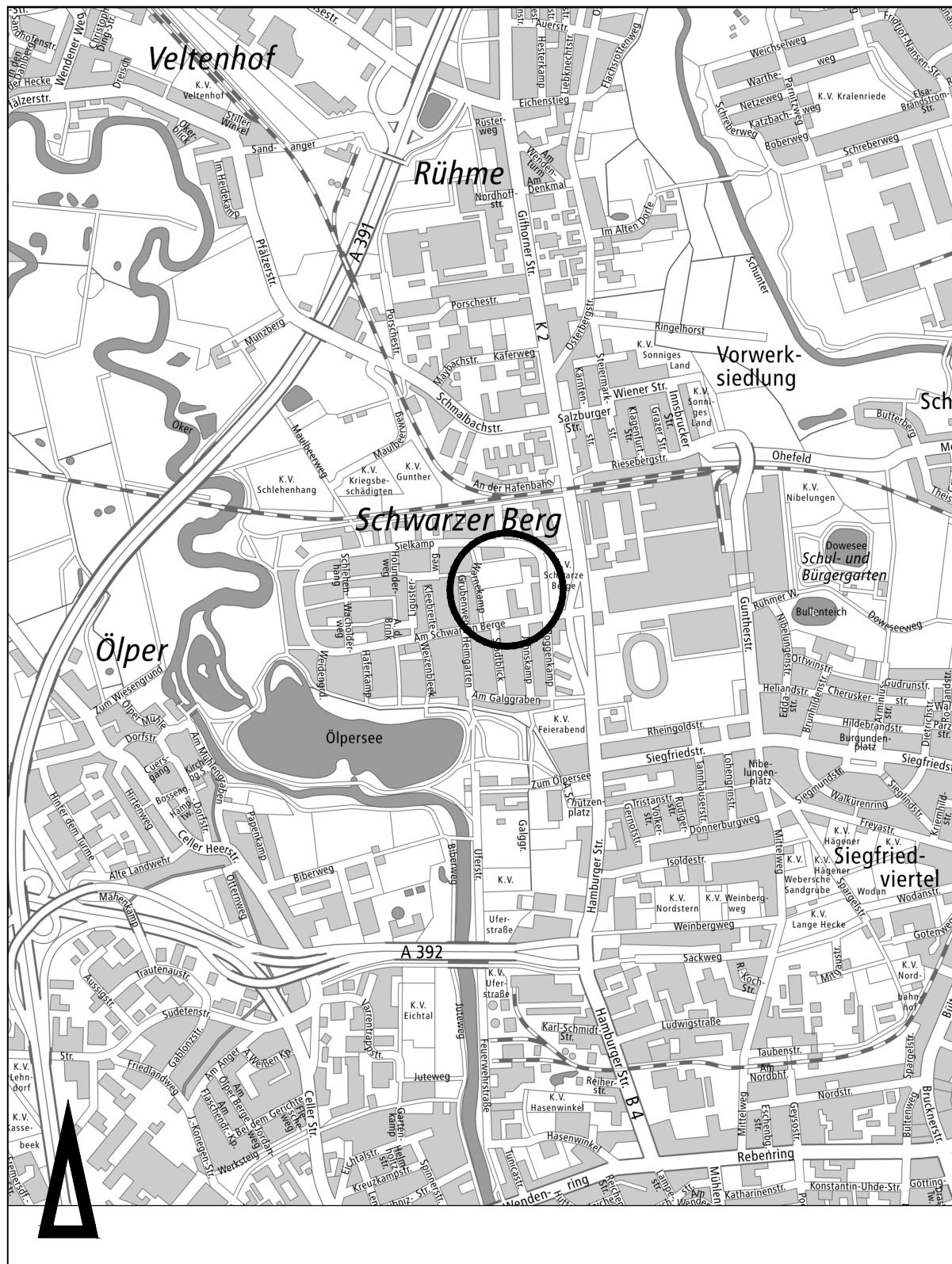
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

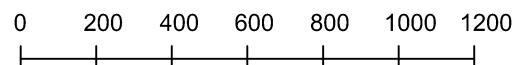
RH 59

Übersichtskarte

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 20.000



Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



Maßstab 1 : 500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

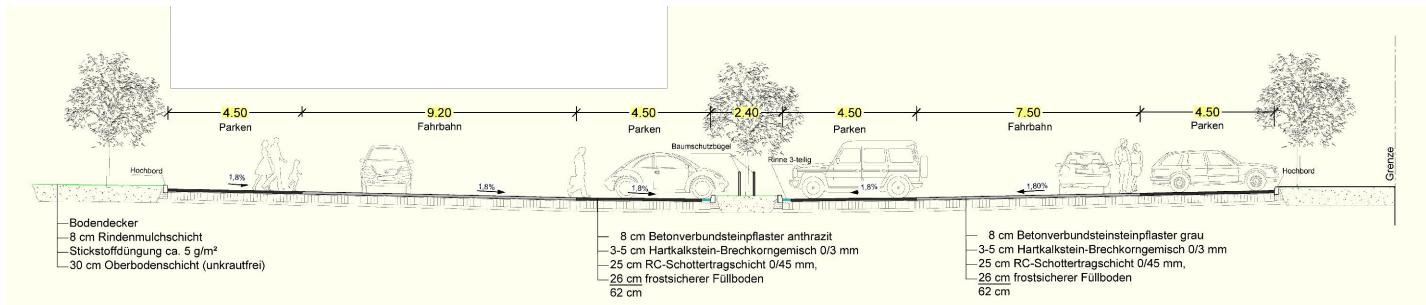
1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

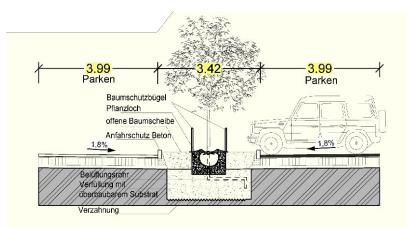
RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitte, Legende Außenanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Schnitte

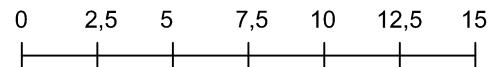


Schnitt A-A Parkplatz



Schnitt B-B Pflanzbeet

Maßstab 1 : 250



Legende Außenanlagen:

	Betonverbundsteinpflaster Parkplätze anthrazit, 8 cm		Schacht
	Betonverbundsteinpflaster Fahrgasse grau, 8 cm (Microfase)		Straßenabläufe
	Beton		Schacht Bestand
	Gebäude		Bestandshöhen
	Grünanlagen		gepl. Ausbauhöhe
	Spritzschutz		Beleuchtung (Entwurf)
	Straßenbelag Bestand		Rammschutzbügel
	Hochbord		gepl. Bäume
	Rinne / Kastenrinne		Nummer der Werbeanlage (s. nebenstehende Abbildung)
	Tiefbord		
	Winkelstützen		
	Absturzsicherung		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Werbeanlagen

Selbstleuchtend



[01] Einzelbuchstaben Profil 5:
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



[02] Schwenkrahmen: 3600 x 660 mm

Unbeleuchtet



[03] Wechselrahmen:
841 x 1189 mm

Unbeleuchtet



[04] Dibondsschild: 3000 x 1500 mm

Angestrahlt



[05] 18/1 Plakatwand, Freistehend:
3680 x 2530 mm

Selbstleuchtend



[06]/[07] Einzelbuchstaben Profil 5/08:
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



Unbeleuchtet



[08]/[09] Metallmasten aus rotationsfähigen
Ausleger: 8000 mm über Flur
Flaggentuch: 1470 x 3870 mm
(mit innenliegenden Seilzügen)

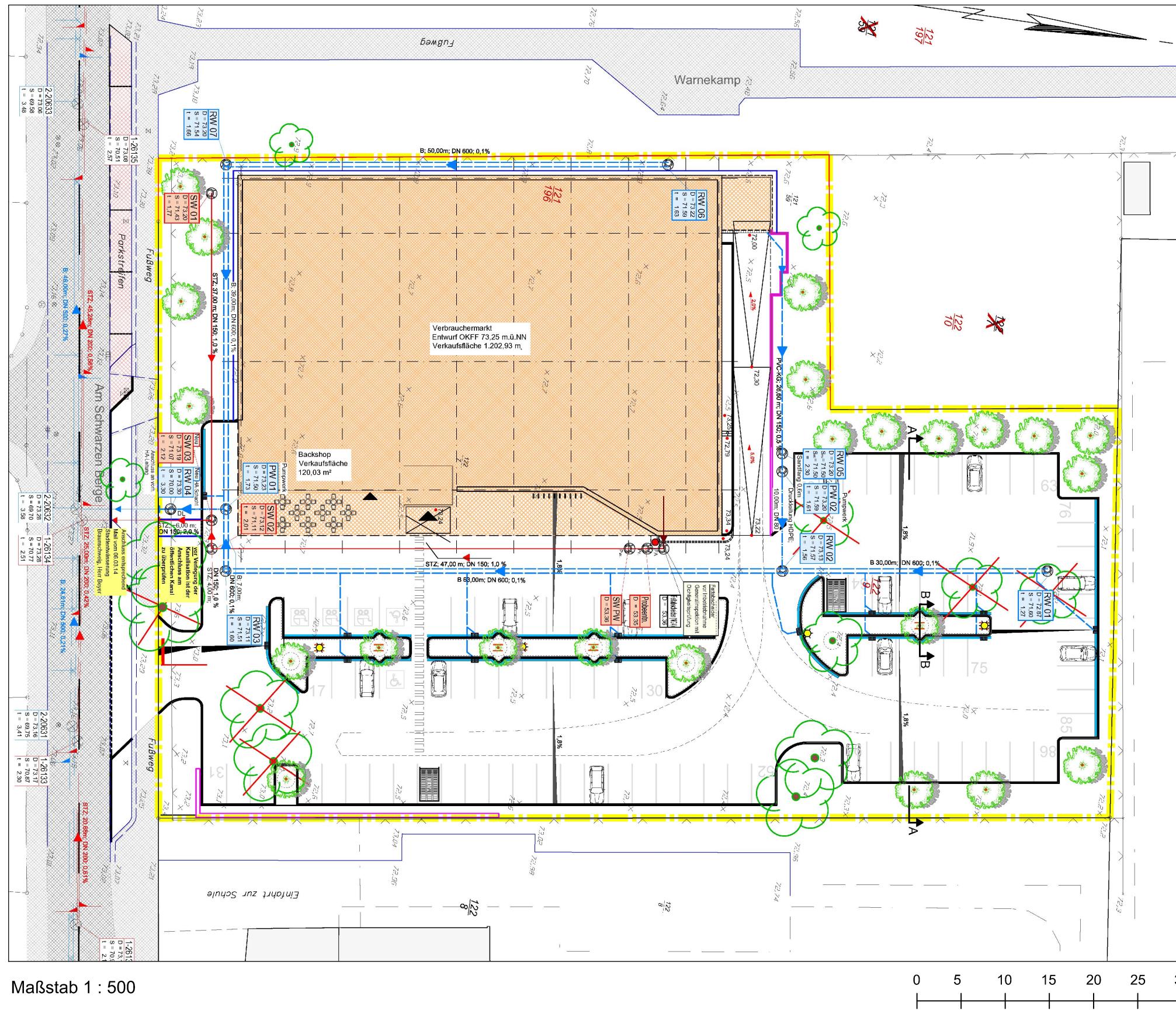


[10] Einfahrtsstele:
1500 x 3400 mm

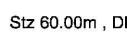
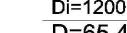
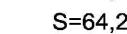
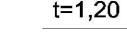
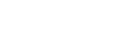
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwässerungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



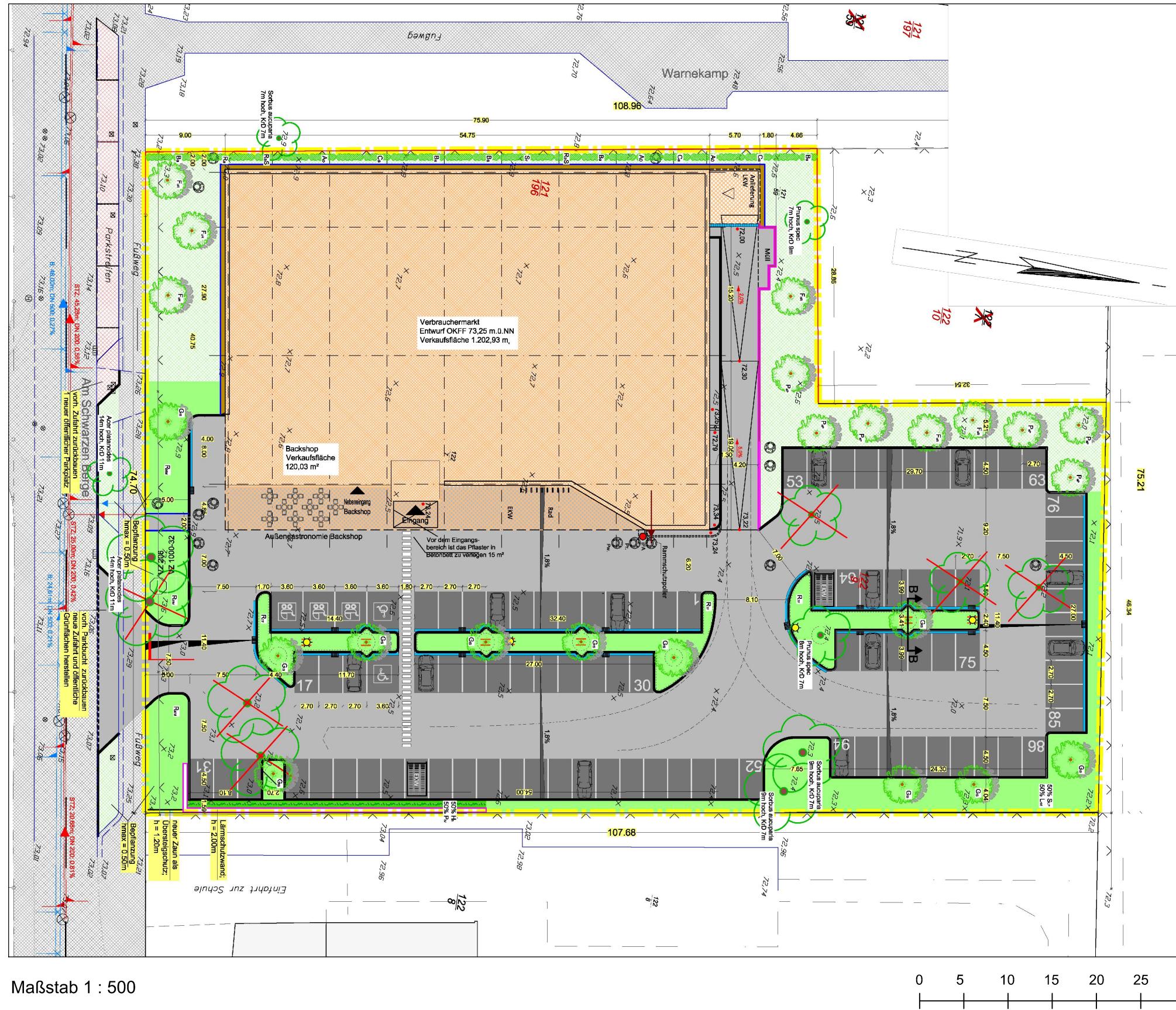
Legende Entwässerungsplan:

	Gebäude
	Straßenbelag Bestand
	Hochbord
	Rinne / Kastenrinne
	Tiefbord
	Winkelstützen
	Beleuchtung
	Bestandshöhen
	gepl. Ausbauhöhe
	gepl. Bäume
	Haltungsangaben Material, Haltungslänge, Nennweite, Gefälle
	Schachtnummer
	Durchmesser innen
	Deckelhöhe
	Sohlhöhe
	Schachttiefe (m)
	gepl. RW - Kanal
	gepl. Druckleitung
	gepl. SW - Kanal
	gepl. SW - Kanal (fettführend)
	Schacht
	Straßenabläufe
	Schacht Bestand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan - Bepflanzungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



Legende Bepflanzungsplan:



vorh. Bäume
gepl. Bäume

Bäume

- GlS Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos "Skyline"
Hochstamm 20-25 als Alleebaum
- FoR Blumenesche
Fraxinus ornus "Rotterdam"
Hochstamm 20-25
- PaP Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus avium "Plena"
Hochstamm 20-25

Hecke

- Ao Felsenbirne
Amelanchier ovalis, 2St./m
- Ba Buddleia alternifolia
Schmetterlingsflieder, 2St./m
- Ca Haselnuss
Corylus avellana, 2St./m
- Ra Feldrose
Rosa arvensis, 2St./m
- RaS Alpenjohannisbeere
Ribes alpinum Schmidt, 4St./m
- Sr Rosmarin-Weide
Salix rosmarinifolia, 4St./m

in versetzten Reihen
in Gruppen von 10St./Art
v. Str. oder Solitär 3xv, 100-150cm

Bodendecker

- LnM Niedrige Heckenkirsche
Lonicera nitida "Maigrün"
6 St./m²
2xv, mTB 40-60
- RMM Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt,
H ca. 50cm, *Rosa "Magic Meidiland"*
3 St./m²
TB
- RTF Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt,
H ca. 70cm, *Rosa "The Fairy"*
5 St./m²
TB
- SLP Rosa Zwerg-Spiree
Spiraea "Little Princess"
8 St./m²
3xv, mTB 20-30

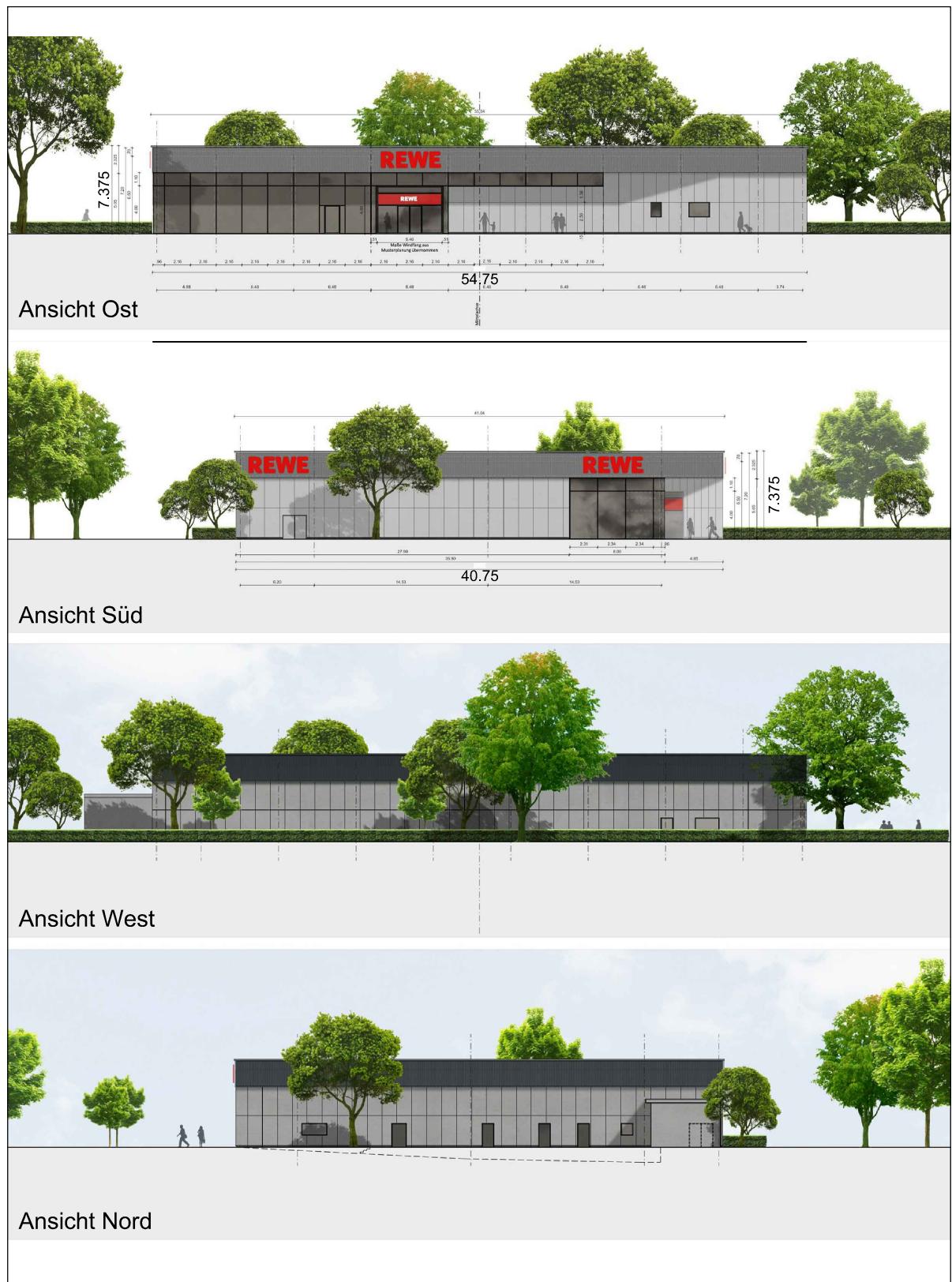
Kletterpflanzen

- Hh Efeu
Hedera helix
8 St./m
mTB, 60-80
- PtV Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
4 St./m
mTB, 60-100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

"Warnekamp"

Stadtgebiet zwischen neuer Grundschule, Am Schwarzen Berge, Warnekamp und
Schulsportplatz

RH 59

Vorhabenbeschreibung

**Bau- und Vorhabenbeschreibung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59
Stadt Braunschweig**

Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop

Vorhabenträger: LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 52 - 56
48529 Nordhorn

Planentwurf: O.M. Architekten BDA
Ottinger Möhlendick
Kaffeetwete 3
38100 Braunschweig

Planvorhaben und Standort:

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich „Am Schwarzen Berge/Ecke Warnekamp“, westlich der Grundschule des Ortsteiles, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. eines innenliegenden Backshops zu errichten. Im Zusammenhang mit einem Backshop ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich geplant.

Das Baufeld umfasst das Grundstück, mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Rühme, Flur 3, Flurstücke 122/9, 122/10 und 121/196 (vormals Flurstücke 122/7 und 121/59). Das Grundstück weist eine Größe von rund 7.180 m² gemäß Kaufvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und List + Wilbers Projektentwicklung GmbH auf.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine **Bruttogeschoßfläche** von rund 2.010 m². Unter Hinzunahme befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich rund 5.502 m² **überbaute Fläche**. Der **unversiegelte Anteil** am Grundstück (Grünflächen) umfasst rund 1.674 m².

Die **Verkaufsfläche** (VKF) des gesamten Vorhabens beträgt rund 1.323 m², davon entfallen rund 1.203 m² VKF auf den Lebensmittelmarkt und rund 120 m² auf den innenliegenden Backshop. Die Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops bewegen sich zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr geplant. Zusätzlich ist eine Sonntagsöffnung des Backshops von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr vorgesehen.

Gebäude

Der Baukörper ist im vorderen westlichen Grundstücksteil angeordnet. Der Parkplatz wird östlich des Marktes positioniert. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt vom Osten über den Parkplatz. Der Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung in zwei Bereiche gegliedert. Die untere Zone wird an allen Seiten, soweit es die innere Gebäudestruktur

zulässt, verglast. Der obere Bereich wird mit einer filigranen Metallschürze versehen, die dem Markt zusätzlich als Sonnenschutz dient. Dadurch wird eine Maßstäblichkeit erreicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und wird an dessen Süd-, West- und Nordseite eingehaust.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen wird die Oberfläche der Stellplatzanlage als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) hergestellt. Ferner werden für den Nahversorger lärmarme Einkaufswagen verwendet. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand an der Ostseite des Grundstückes und an dem südöstlichen Abschluss der Stellplätze mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. Zum Schutz des westlich vorhandenen Wohngebietes (Schutzstatus: Reines Wohngebiet) wird der Rampentisch der Anlieferzone in Richtung Norden und Westen eingehaust und überdacht.

Erschließung

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich östlich und nordöstlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr 94 Stellplätze hergestellt. Die Anzahl schließt auch die Zahl der notwendigen Behindertenparkplätze mit ein. Die nach Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch Fahrradbügel unterhalb des Vordaches realisiert.

Die Fahrstraßen im Parkplatzbereich werden in einer ausreichenden Breite hergestellt, so dass eine reibungslose Abwicklung des Parkplatzverkehrs gewährleistet ist. Darüber hinaus wurden die Kurvenradien des Anlieferverkehrs berücksichtigt und die Querschnitte der Fahrstraßen entsprechend ausgelegt.

Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Laufspuren zwischen den Stellplätzen werden als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgeführt, so dass ein ungehindertes und nahezu geräuschloses Schieben der Einkaufswagen gewährleistet ist. Zusätzlich werden lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt von Osten. Ebenfalls an der Ostseite ist der separate Eingang des Backshops gelegen, der eine Sonntagsöffnung unabhängig vom Markt gewährleistet.

Außenanlagen

Der Stellplatzbereich wird zur Nordseite (Abgrenzung Sportplatz) und zur Ostseite (Abgrenzung Schule) durch neu anzulegende Grünflächen, die mit Bodendeckern (*Spirea „Little Princess - Rosa Zwerg-Spiere, Lonicera nitida „Maigrün“ - Niedrige Heckenirsche*) zu bepflanzen sind, abgegrenzt. In Richtung Süden wird das Vorhabengrundstück durch Anpflanzungen weiterer Bodendecker (*Rosa „Magic Meidiland“ - Rose dunkelrosa gefüllt*) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgegrenzt. Zur Westseite (Abgrenzung zur Wohnbebauung/“Warnekamp“) wird eine Rasenfläche angelegt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird darüber hinaus eine Hecke (*Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Buddleia alternifolia – Schmetterlingsflieder, Corylus avellana – Haselnuss, Rosa arvensis – Feldrose, Ribes alpinum Schmidt – Alpenjohannisbeere, Sakix rosmarinifolia – Rosmarin-Weide*) gepflanzt.

Weiterhin werden im nördlichen Drittel entlang der Grenze zum Schulgrundstück und zur Gliederung im Bereich der Stellplatzanlage mittelkronige Laubbäume gepflanzt. Weitere Bäume werden als Abgrenzung des Marktgrundstückes zum neu anzulegenden Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes gepflanzt. Zusätzlich zum Baumerhalt entlang der Straße

„Am Schwarzen Berge“ sind auch hier Baumpflanzungen auf der von der Schule abgewandten Seite der Einfahrt vorgesehen.

Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlage und der Zufahrt werden mit Bodendeckern (Niedrige Heckenkirsche – *Lonicera nitida „MaiGrün“*; Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt – *Rosa „Magic Meidiland“*; Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt – *Rosa „The Fairy“*; Rosa Zwerg-Spire – *Spirea „Little Princess“*) bepflanzt.

Insgesamt werden 22 Bäume neu gepflanzt. Dabei handelt es sich um Lederhülsenbäume (*Gleditsia triacanthos „Skyline“*), Blumeneschen (*Fraxinus ornus „Rotterdam“*) sowie Gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium „Plena“*). Darüber hinaus wird die zu errichtende Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Efeu – *Hedera helix*; Jungfernrebe – *„Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“*) begrünt.

Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende, rote „REWE“-Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant. Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Regenentwässerung

Für die auf den Dachflächen und dem Parkplatz anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt eine zeitverzögerte Einleitung in das städtische Kanalnetz. Auf Grund der begrenzten Kapazität im vorhandenen Kanalnetz, wird lediglich eine versiegelte Grundstücksfläche von 2.837 m² direkt angeschlossen. Ein Teil der anfallenden Wassermengen wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk auf dem Grundstück zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Zeichnerische Festsetzungen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig Wulfsburg

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung



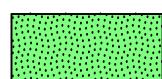
Sondergebiet
"Nahversorgungseinzelhandel"

Bauweise



Baugrenze

Grünflächen

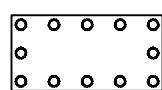


öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Flächen für Anpflanzungen



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



zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



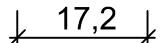
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m



Vermaßungen

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



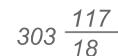
Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

A. Städtebau

gemäß § 1a und § 9 BauGB

In dem Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“
 - 1.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Vollversorger) sowie ein Backshop zulässig.
2. Zulässige Verkaufsfläche
 - 2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.323 m² zulässig.

II. Höhe baulicher Anlagen

1. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der der Erschließung dienenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ darf das Gebäude des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes eine Höhe von maximal 8,0 m nicht überschreiten.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungs-/Kühlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien usw. gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückrücken.

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

1. Emissionsseitige Lärmminderungsmaßnahmen
- 1.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante zu errichten. Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Lärmschutzwand sind der VDI-Richtlinie 2720 im Punkt 4.3.1 zu entnehmen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

1. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i.d.R. 2,0 m Breite vorzusehen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,0 m betragen. Der Anteil an blühenden Arten darf 25 % nicht unterschreiten. Geeignete blühende Arten sind insbesondere Felsenbirne, Schmetterlingsflieder, Feldrose, Alpenjohannisbeere. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BaG

I. Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59.

II. Dachformen

Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6 Grad zulässig.

III. Werbeanlagen

1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten (gemäß § 50 NBauO) alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Altablagerungen

Die Bauflächen liegen innerhalb der Altablagerung H 9/3. Vorsorglich sollte bei der Herstellung des Spielplatzes eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

2. Boden

Aufgrund des Eingriffs in eine Altablagerung gelten für die Durchführung von Erdarbeiten grundsätzlich die Regeln der Tiefbauberufsgenossenschaften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen (BGR 128). Die zu treffenden Arbeitssicherheitsmaßnahmen sind einzelfallbezogen entsprechend diesen Regeln festzulegen. Dabei kann ein vergleichsweise geringes Gefahrenpotenzial zu Grunde gelegt werden.

3. Freiflächenplan

Der Nachweis über die grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.

4. DIN-Vorschriften/Regelwerke

Lärmschutz: Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.III „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf; Beuth-Verlag, Berlin, 1997

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Warnekamp“

RH59

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	23
6	Gesamtabwägung	31
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	32
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	34
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	34

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 11. Dezember 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI I S. 2053)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBI. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunkt-aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt. Für das Plangebiet weist das RROP „Vorhandene Siedlungsbereiche / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“ als nachrichtliche Darstellung aus. Die Planung steht somit in Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Westlich des Planbereiches verläuft eine Rohrfernleitung „Gas“.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt derzeit im Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und „öffentliche Grünfläche“ dar.

Für den Stadtteil „Schwarzer Berg“ stellt der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereiches als Standort „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ dar.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegebenen. Dabei wurde die nicht zufriedenstellende Nahversorgungssituation im Stadtteil „Schwarzer Berg“ festgestellt, da der ausgewiesene Standort die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil seit geraumer Zeit nicht mehr erfüllt. Aufgrund der Struktur des alten Nahversorgungsstandortes (ausschließlich fußläufige Erschließung, Ladeneinheiten mit geringen Verkaufsflächen und weiteres) ist eine Revitalisierung des dargestellten Standortes „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ nicht zu realisieren.

Die Nahversorgung für den Stadtteil „Schwarzer Berg“ soll zukünftig durch den neuen Standort am Warnekamp gesichert werden. Diese Planung wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, weiter konkretisiert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan parallel zur Bekanntmachung des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, angepasst. Die zukünftige Darstellung wird Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Nahversorgung“

sein. Die Standortdarstellung „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ weiter westlich entfällt.

Daher ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan 41/4c – 18. Änderung „Sielkamp Südost RH 46“ setzt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbe-stimmung „Schule“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt dieser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Außerdem sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3 **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, Stadtbe-zirk Nordstadt, im Siedlungsgebiet „Schwarzer Berg“. Die Fläche ist Teil des ehemaligen Schulgeländes. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist einen lückigen Gehölzbestand auf. Es umfasst eine Teilfläche des früheren Schulgrundstückes der Grundschule mit einer Größe von rund 7.200 m². Durch den Neubau der Grundschule auf einem benachbarten Grundstück und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Im Norden wird der Plan-bereich begrenzt durch den Schulsportplatz, im Osten durch den Grund-schulneubau, im Süden durch die Straße „Am Schwarzen Berge“ und im Westen durch den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Weg „Warne-kamp“. Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld ist durch Wohn- und Schulnutzungen geprägt.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil „Schwarzer Berg“ ist nach der Schließung der Filiale einer Lebensmittel-Einzelhandelskette im bisherigen Nahversorgungszentrum am „Ligusterweg“ als nicht zufriedenstellend einzu-stufen. Bemühungen, durch Ausweitung der Verkaufsfläche diesen Markt auf eine Dimension zu vergrößern, die dessen Lebensfähigkeit gewährleistet hätte, sind bisher gescheitert. Auch in absehbarer Zeit ist ein Erfolg in dieser Richtung nicht zu erwarten. Die Stadtverwaltung hat untersucht, inwiefern andere möglichst nahe gelegene Immobilien als Standort in Betracht kom-men, wenn im Nahversorgungszentrum selbst keine Möglichkeiten bestehen. Da schräg gegenüber bereits ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist, der südliche Teil des Plangebiets ist in der Fortschreibung des Zentrenkon-zeptes der Stadt Braunschweig von 2010 als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist und die Entfernung zum bisherigen Nahversorgungszentrum fußläufig akzeptabel ist, wird dieser Standort für geeignet erachtet.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutach-ten in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die nicht zufriedenstellende Nah-versorgungssituation dieses Stadtteiles erörtert. Der derzeit gültige Bebau-ungsplan RH46 setzt für den Bereich der Neuplanung Fläche für Gemeinbe-darf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Das geplante Bauvorhaben Le-

bensmittel-Einzelhandelsbetrieb widerspricht dieser Festsetzung und ist z.Z. planungsrechtlich nicht zulässig.

Für die Realisierung dieser Konzeption ist es erforderlich, das Planungsrecht zu ändern. Der Verwaltungsausschuss hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Warnekamp", RH59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes als Vollversorger an der Straße „Am Schwarzen Berge“ zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.

Errichtet werden soll ein architektonisch hochwertiges Gebäude, das mit seiner Stellung und Gestaltung auf die heterogene, umgebende Bebauung Rücksicht nimmt. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines für die Realisierung erforderlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Grundlage sind die mit der Verwaltung abgestimmten Planungsentwürfe, die auch Bestandteil des Grundstückskaufvertrags wurden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei einer Größe des Geltungsbereichs von 8.116 m² nicht überschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Da der geplante Nahversorgungsmarkt eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet, war gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 gesondert zu prüfen, ob eine UVP für den Nahversorgungsmarkt erforderlich ist. Diese „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (s. Anlage 7). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

4 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a Abs. 3 BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

4.1 Beschreibung der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes RH59 soll den Bau eines Lebensmittelnahversorgers zur Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteilbereiches „Schwarzer Berg“ planungsrechtlich absichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich insgesamt auf ca. 8.116 m². Eine Fläche von 935 m² wird als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Die übrigen rund 7.181 m² entsprechen dem Vorhabenbereich für den Verbrauchermarkt, innerhalb des Bereichs sind auch begrünte Grundstücksflächen vorgesehen, die jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt werden.

Nach derzeit geltendem Planungsrecht handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Grundlage des Bebauungsplans bildet ein zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Braunschweig abgestimmtes Vorhaben (Vorhaben- und Er-schließungsplan). Da mit der Planung die Nahversorgung innerhalb des Stadtteilbereichs sichergestellt werden soll, ist der Suchradius für geeignete Flächen eingeschränkt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Fläche, die je-doch bis vor einigen Jahren mit einem Schulgebäude und Außenbereichen bebaut war. Die Fläche ist anthropogen bereits stark überprägt. Somit bietet sich eine Wiederbebauung an.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet bedeutsam sind die nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksich-tigenden Maßgaben zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Be-einträchtigungen für Natur und Landschaft. Weiterhin sind die allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 4 BNatSchG einzuhalten. Auf der Umsetzungsebene wird zur Vermeidung von Vogeltötungen sichergestellt, dass die notwendige Baumbeseitigung außerhalb der Brutvogelzeiten erfolgt. Da Bäume mit Höhlen und somit potentielle Fledermausquartiere vorhanden sind, muss durch eine geeignete ökologische Baubetreuung gewährleistet werden, dass keine Fledermausquartiere betroffen sind.

Weitere, über das allgemeine Maß hinausgehende Umweltziele sind für das Plangebiet vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage nicht bedeutsam.

4.4 Beschreibung der Methodik und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum der Umweltbelange geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

Vorrangig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Hier ist voraussichtlich mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Straße „Am Schwarzen Berge“ begrenzt, im Westen vom Fuß- und Radweg „Warnekamp“ und dessen park-artig gestalteter Umgebung. Östlich grenzt eine Grundschule an, nördlich ein Sportplatz-Bereich. In die Umgebung hinein wirkende Faktoren sind in erster Linie Lärmmissionen durch die geplante Nutzung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gehölzentfernungen.

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft wurde im Oktober 2013 eine Geländebegehung durchgeführt, bei der die Biotopstrukturen im Planungsraum und in den angrenzenden Flächen aufgenommen wurde. Aufgrund des festgestellten Baumbestands, der zum Teil Altbäume mit Baumhöhlen aufweist, wurde im Februar 2014 eine Überprüfung auf Fledermausquartiere vorgenommen. In Anbetracht der Feststellung ruderaler und halbruderaler Biototypen wurde zudem eine potentielle Eignung als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken gesehen. Entsprechende Untersuchungen wurden im Jahr 2014 durchgeführt.

Anhand der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sowie der Abschätzungen aus dem Biotoppotenzial wurden Artenschutz und Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild bearbeitet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Schallemissionen der geplanten Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.5.6 „Lärm“ dargestellt.

Die Ergebnisse eines Gutachtens zur Entwässerung sind in das Kapitel 4.5.4 „Wasser“ eingeflossen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass vorrangig das Vermeidungs-/Minimierungsgebot zu beachten ist. Da theoretisch eine 100%ige Versiegelung zulässig ist, wird im vorliegenden Fall auf eine rechnerische Bilanzbetrachtung verzichtet. Stattdessen wird eine verbale Abhandlung vorgenommen. Die Wertigkeiten der Planung werden anhand der Grünplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermittelt.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch geeignete Prüfungsmethoden für die Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet ist bisher von einem Zaun umgeben und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Somit liegt keine direkte Bedeutung für die Erholung vor. Für die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“ stellt das Plangebiet allerdings eine optische Erweiterung mit Baumbestand dar.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Das geplante Projekt dient der Sicherung der standortnahen Versorgung des Stadtteiles „Schwarzer Berg“. Zudem wird im Bebauungsplan eine Teilfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Somit wird für Teile eine Erholungs- bzw. Freizeitnutzung ermöglicht.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere und Pflanzen wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2011) erfasst¹. Die Kartierung erfolgte im Oktober 2013. Weiterhin wurden die Bäume im Plangebiet auf ihre Eignung als Lebensstätte für Fledermausarten sowie höhlenbrütende Vogelarten untersucht.

Bestand

Biotoptypen

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung erfasst:

- Ruderalfür trockener Standorte (URT): Dieser Biotoptyp nimmt den überwiegenden Flächenanteil ein. Beim Abriss der ehemaligen Schulgebäude ist in weiten Teilen des Plangebietes Offenboden geschaffen worden. Auf diesen Bereichen hat sich eine immer noch sehr lückige Ruderalsegetation eingestellt. Als dominante Art tritt das Schmalblättrige Greiskraut (*Senecio inaequidens*) auf, häufig sind daneben Weidenröschen (*Erythronium spec.*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) zu finden.
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM): Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Vegetation deutlich dichter und grasreicher. Hier waren nach dem Gebäudeabriß kleinere Rasenflächen erhalten geblieben (Luftbildauswertung). Häufige Arten sind Brennnessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*). Im nördöstlichen Bereich ist der Natternkopf (*Echium vulgare*) zu finden, welcher für die Region Tiefland, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, auf der Vorwarnliste der Roten Liste steht.

In beiden Biotoptypen ist eine Verbuschung zu verzeichnen. Die spontan aufwachsenden Gehölzarten sind vorwiegend Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Rose (*Rosa ssp.*), Birke (*Betula pendula*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

- Zierhecken (BZH): Verwilderte Zierhecken finden sich am südlichen und nördlichen Gebietsrand. Sie bestehend in erster Linie aus Liguster (*Li-*

¹ Drachenfels (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

gustrum vulgare), hinzukommen teilweise Kornelkirsche (*Cornus mas*) und weitere Arten. Gepflegte regelmäßig beschnitte Zierhecken befinden sich noch an der südlichen Plangebietsgrenze zwischen Fußweg und Zaun, hier handelt es sich um die Arten Liguster, Bastard-Korallenbeere (*Symporicarpos x chenaultii*) und Feuerdorn (*Pyracantha spec.*).

Eine weitere Zierhecke aus Pracht-Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttei*) grenzt im Norden an das Plangebiet an.

- Strauchhecke (HFS): Eine lückige Strauchhecke aus Berg-Ahorn, Götterbaum, Liguster, Birke und Hartriegel (*Cornus spec.*) befindet sich im Osten des Plangebietes in einigen Metern Entfernung zum Schulgelände.
- Einzelbäume (HEB): Bei den im Plangebiet vorhandenen Bäumen handelt es sich um verschiedene Arten, die Bäume sind in sehr unterschiedlichem Zustand.

Im Norden der Fläche stehen vorwiegend Obstgehölze. Ein erheblicher Teil der im Jahr 2006 im Baumkataster erfassten Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume ist mittlerweile abgestorben. Teilweise sind die Bäume noch als liegendes oder stehendes Totholz in der Fläche. Einige der Bäume, insbesondere ein größerer Apfel- und ein größerer Kirschbaum, sind allerdings noch in gutem Zustand.

Die größten und somit prägendsten Bäume der Fläche sind im Südosten des Plangebietes zu finden, es handelt sich um die Arten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Die Bäume sind überwiegend in einem guten Zustand. Weitere größere Linden sowie zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und ein Feldahorn (*Acer campestre*) befinden sich weiter in der Mitte der Fläche.

Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um Arten geringer bis mittlerer Wuchshöhe, wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und Lavalles Weißdorn (*Crataegus x lavallei*), von denen einige Individuen der Eberesche besonders gut ausgeprägt sind.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Schulgelände eine Reihe Spitz-Ahorn.

- Artenarmer Scherrasen (GRA): Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“, der Scherrasen ist mit Einzelbäumen bestanden. Auch der Sportplatz im Norden des Plangebietes besteht überwiegend aus Scherrasenflächen.
- Straße (OVS): Südlich grenzt die Straße „Am Schwarzen Berge“ mit ihrem Fußweg an das Plangebiet an.
- Befestige Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen (OFS): Der Sportplatz nördlich des Plangebietes beinhaltet eine Aschebahn.

Fauna

- **Fledermäuse**

Fledermäuse nutzen je nach Art und je nach Jahreszeit unterschiedliche Quartierformen. Grundsätzlich kann zwischen Baum- und Gebäudequartieren sowie unterirdischen Quartierformen unterschieden werden. Als Baumhöhlen kommen z.B. alte Spechthöhlen, Stammrisse, ausgefaulte Astlöcher usw. in Frage.

Je nach Saison werden unterschiedliche Ansprüche an die Quartiere gestellt. So unterscheidet man Tagesverstecke in den Wanderzeiten, Wochenstundenquartiere im Sommer, Balzquartiere im Herbst und Winterquartiere. Während Tagesverstecke von Einzelindividuen sporadisch und unregelmäßig genutzt werden, handelt es sich bei den übrigen Quartierformen um regelmäßig genutzte Lebensstätten, die damit einem artenschutzrechtlichen Schutz auch außerhalb ihrer Nutzungszeiten unterliegen.

Von den 18 in Niedersachsen vorkommenden Arten sind 12 im Untersuchungsgebiet potenziell anzutreffen. Davon bewohnen sieben Arten Baumhöhlen: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserpfeidermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus.

Am 28. Februar 2014 fand die Kartierung statt. Zunächst wurden alle Bäume mit dem Fernglas einer Sichtprüfung auf Schadstellen oder Höhlen unterzogen. Anschließend wurden in einem weiteren Schritt alle dabei entdeckten Strukturen, die den Fledermäusen als Quartier dienen könnten (Höhlen, ausgefaulte Astlöcher, Spalten, Rindenabplatzungen etc.) mit Hilfe eines beleuchteten Endoskops auf Hinweise von Fledermäusen und dort brütenden Vögeln untersucht, um zu klären, ob sich diese Strukturen als Lebensstätte eignen bzw. ob sie von überwinternden Fledermäusen genutzt werden.

Es wurden keine Spuren von Fledermäusen festgestellt. Die Bäume wiesen zum überwiegenden Teil kein Potenzial für Fledermausquartiere auf, nur fünf mussten kontrolliert werden. Die Baumhöhlen der kontrollierten Bäume waren fast ausschließlich zu klein, um als Fledermausquartier in Frage zu kommen. Lediglich ein Baum wies eine größere Höhle auf, diese war jedoch nach oben offen.

- **Brutvögel**

Entsprechend dem Bericht zu Fledermausquartieren und Bruthöhlen ist im Untersuchungsgebiet die Vogelgemeinschaft der „Gartenstadt“ nach Flade² (1994) zu erwarten. Leitarten sind hier häufige und ungefährdete Arten (Haussperling, Girlitz, Türkens- und Straßentaube, Grauschnäpper und Mehlschwalbe (nur an Gebäuden)). Mit dem Gartenrotschwanz ist auch eine gefährdete Art als Leitart genannt. Begleitarten sind Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Star, Blaumeise, Buchfink und Klappergrasmücke. Weitere potenziell vorkommende Arten, die nach den Roten Listen Deutschlands und Nieder-

² Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.

sachsens als gefährdet eingestuft werden, sind z.B. Grünspecht und Waldohreule.

Der überwiegende Anteil der genannten Arten nutzt keine traditionellen Brutplätze, die jedes Jahr erneut besetzt werden, sondern baut Jahr für Jahr neue Nester. Damit unterliegen diese Nester keinem dauerhaften Schutz durch das Artenschutzrecht. Ausnahmen bilden beispielsweise Spechthöhlen oder Rabenkrähenester, die in den Folgejahren auch durch andere Arten als Brutplatz genutzt werden.

Am 28. Februar 2014 fand die Kartierung statt. Während der oben beschriebenen Überprüfung auf Fledermausquartiere wurde ebenfalls nach Hinweisen auf in den Höhlenstrukturen brütende Vögel geachtet. Des Weiteren wurde auf eindeutiges Revierverhalten höhlenbrütender Arten geachtet. Es wurden keine gefährdeten höhlenbrütenden Vogelarten nachgewiesen. Es wurden auch keine Höhlen entdeckt die durch Vögel genutzt werden können.

- Tagfalter

Die Planungsgemeinschaft GbR LaReG führte im Sommer 2014 Untersuchungen zu Tagfaltern und Heuschrecken durch.³ Im Zeitraum von Mai bis September konnten 10 Tagfalterarten erfasst werden. Arten, die im Anhang II der FFH Richtlinien geführt werden, oder streng geschützte Arten kamen nicht vor. Lediglich der in Niedersachsen häufige und verbreitete Gemeine Bläuling ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

Zur Bewertung des Gebietes wurden sowohl die Artenvielfalt als auch die Häufigkeit der Arten und das Vorkommen besonderer Arten herangezogen. Tagfaltervorkommen sind mit geringen Individuenzahlen lediglich in den Bereichen mit einer arten- und blütenreichen, krautigen Gras- und Staudenflur zu beobachten. Der nach BArtSchV geschützte Gemeine Bläuling ist in den angrenzenden Hausgärten verbreitet und häufig. Folglich kann durch die Erschließung des Plangebietes und anschließender Bebauung nicht vom Verlust von besonderen oder wertvollen Lebensräumen ausgegangen werden.

- Heuschrecken

Aus der Artengruppe der Heuschrecken konnten in den Monaten Juli, August und September fünf Arten erfasst werden, keine gilt jedoch als im Bestand gefährdet. Das Gebiet ist ebenfalls nicht von besonderer Bedeutung. Vorkommen von Arten mit speziellen Habitatansprüchen, gefährdete oder besonders geschützte Arten konnten nicht verzeichnet werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist von Wohngrundstücken, Schul- und Sportgelände sowie Straßen und Wegen umgeben. Für das innerörtliche Landschaftsbild weisen insbesondere die großkronigen Bäume

³ Planungsgemeinschaft GbR LaReG (2014): Bauvorhaben „Am Schwarzen Berge“ Braunschweig – Naturschutzfachliche Untersuchungen Tagfalter und Heuschrecken

einen prägenden Charakter auf. Die parkartig gestaltete Umgebung des Fuß- und Radweges „Warnekamp“ wird durch das Plangebiet optisch erweitert.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

- Europäische Vogelarten

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze des Plangebietes siedlungstoleranten Vogelarten als Lebensraum und Brutstandort dienen. Es sind keine als Brutplatz nutzbaren Baumhöhlen vorhanden. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter und empfindlicher Brutvögel liegen der Stadt Braunschweig nicht vor.

- Fledermäuse

Fledermausquartiere sind nicht vorhanden (s.o.). Eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat ist nicht auszuschließen.

- Die festgestellten Tagfalter- und Heuschreckenvorkommen sind artenschutzrechtlich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant. (keine Anhang-IV-Arten gemäß FFH-Richtlinie)
- Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Fische und Rundmäuler, Käfer, Libellen, Weichtiere sowie der Pflanzen werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss beruht zum einen auf der Biotopausprägung im Gebiet (z.B. Fehlen geeigneter Fortpflanzungsgewässer) und den speziellen Habitatansprüchen einzelner Arten (z.B. Bindung an nährstoffarme Gewässer, große Laubwälder mit Totholz) sowie zum anderen auf den Verbreitungsgrenzen (z.B. Vorkommen nur in Mittelgebirgen).

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen direkter Umgebung befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete und keine Natura-2000-Gebiete. Weiterhin sind keine Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Ca. 700 m westlich des Plangebietes liegt das NSG „Braunschweiger Okeraue“ bzw. das FFH-Gebiet 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. In etwa 300 m Entfernung südlich des Plangebietes beginnt das LSG Okertalaue.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Biototypen

Bei Umsetzung der Planung werden Ruderalfuren und Halbruderalfuren überplant. Weiterhin ist von einer Beseitigung eines überwiegenden Teils der Bäume zu rechnen. Dadurch werden in Verbindung mit dem versiegelungsbedingten dauerhaften Lebensraumverlust erhebliche Beeinträchtigungen für die auf die betroffenen Biototypen angewiesenen Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt begründet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsteht hierdurch kein Ausgleichserfordernis.

Fauna

- **Brutvögel**

Bei Realisierung der Planung verändert sich das Lebensraumpotenzial für Vögel innerhalb des Untersuchungsgebietes. Es werden Strukturen beseitigt, die Habitatqualitäten für Vögel aufweisen – sei es als Brutstätte oder als Nahrungsraum. Nach Abschluss der Bauphase werden sich wieder Habitatqualitäten entwickeln, die aufgrund der großflächigen Versiegelung aber vermutlich hinter dem Jetzt-Zustand zurückbleiben. Da vom Vorkommen von siedlungstoleranten Arten ausgegangen wird, ist zu erwarten, dass die Vögel in die Umgebung ausweichen können.

- **Fledermäuse**

Quartiersnutzungen liegen im Plangebiet nicht vor. Eine derzeitig möglicherweise vorhandene Habitatfunktion als Nahrungsraum wird durch die Planung eventuell eingeschränkt (geringer Insektenreichtum).

- **Tagfalter**

Auf diesen Flächen konnten Tagfalter beobachtet werden. Ihre Zahl ist jedoch zu gering um von einer besonderen Wertigkeit der betroffenen Flächen auszugehen. Mit der Bebauung gehen die Lebensraumfunktionen für Tagfalter verloren.

- **Heuschrecken**

Aufgrund der flächendeckenden Vorkommen der erfassten Arten in Niedersachsen ist nicht von einer besonderen Wertigkeit des Planungsgebietes auszugehen. Mit der Bebauung gehen die Lebensraumfunktionen für Heuschrecken verloren.

Landschaftsbild

Die mit Verwirklichung des Vorhabens einhergehenden erheblichen Landschaftsbeeinträchtigungen bleiben auf das Plangebiet beschränkt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft durch die Planung ist aufgrund der innerstädtischen Lage allerdings nicht auszugehen. Mit Maßnahmen der Grüngestaltung auf den Flächen des Vorhabengebietes wird Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes entgegengewirkt. Dabei handelt es sich um Baumerhalt, Baumpflanzungen sowie das Anlegen von Rasenflächen, das Anpflanzen von Bodendecker und das Begrünen der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

- **Fledermäuse**

Da keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, kann sicher ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der voraussichtlich stattfindenden Baumfällungen zur Tötung von Fledermäusen oder zur Zerstörung von Quartieren kommt. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 2 BNatSchG liegt vor, wenn Betroffenheiten essentieller Habitatbestandteile oder eines Quartiers vorliegen, die zu einer Populationsgefährdung der Art führen können. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion als Nahrungsraum für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Baumfällungen gegenüber Fledermäusen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- **Europäische Vogelarten**

Tötungen von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ausgeschlossen werden, indem die Bauzeitenregelung zur Berücksichtigung der Vogelbruttermine eingehalten werden. Da keine Standorte von Höhlenbrütern bzw. keine besonderen Brutvorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten betroffen sind, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, so dass insgesamt dem Vorhaben gegenüber den vorkommenden Vogelarten unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten (s.o.) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Es sind keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Da im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden sind, kommt es hier nicht zu Beeinträchtigungen. Für die in der Umgebung liegenden Schutzgebiete kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt und Fernwirkungen ausgeschlossen sind.

4.5.3 Boden

Bestand

Nach der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000⁴ liegt im Plangebiet der Bodentyp Gley-Braunerde vor. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig im Bereich einer Altablagerung (Altablagerung H 9/3). Daher liegen keine natürlichen Bodentypen vor und demzufolge auch keine natürlichen Bodenfunktionen.

Entsprechende Gutachten des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser und Altlasten Suckow, Zarske und Partner aus dem Jahr 2007 liegen vor.⁵ Da zum damaligen Zeitpunkt die endgültige Nutzung nicht bekannt war, wurde auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule „Am Schwarzen Berge“ zunächst von der Errichtung von Einfamilienhäusern ausgegangen, was etwaige Gefährdungen durch Umweltschadstoffe wahrscheinlich macht. Bei Errichtung eines Verbrauchermarktes ist dieses Risiko jedoch als gering zu be- trachten.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2013): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁵ Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2007): Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, in Braunschweig – Beurteilung der Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern aus umweltgeologischer, abfalltechnischer und gründungstechnischer Sicht

Im Zuge der Untersuchungen stellte sich der Oberboden als Gemisch aus Sand und Schluff mit Beimengungen von Schlacke heraus. Unter ehemaligen Gebäuden befinden sich überwiegend sandige Aufschüttungen. Altablagerungen sind in Form von natürlichen Bodenarten mit Bauschutt und Ziegelresten, organischen Substanzen, Aschen und Schlacken vorhanden. Lokale Anreicherungen von Schadstoffen (teerhaltige Massen, Kraftstoff) sind wahrscheinlich, konnten aber nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden. Aufgrund des wechselhaften Bodenaufbaus und der geringen Tragfähigkeit ist das Gelände ohne weitere Maßnahmen als Baugrund ungeeignet. Bis in 20 m Tiefe konnten allerdings natürliche Sande ausfindig gemacht werden, die sich als Baugrund für Tiefgründungen eignen.

In Hinblick auf die Schadstoffbelastung werden die Prüfwerte der BBodSchV im Allgemeinen nicht überschritten. Summiert man jedoch die kanzerogenen Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), ergeben sich Überschreitungen für den Prüfwert Benzo(a)pyren für Wohngebiete. Im Zuge der Errichtung eines Verbrauchermarktes ist, wie bei der gegenwärtigen Nutzung als Park- und Freizeitfläche, nicht von einem Gefahrenverdacht auszugehen. Für die Altablagerungen sind die im Feststoff gemessenen Schadstoffkonzentrationen maßgeblich. Hier konnten erhöhte Metallkonzentrationen sowie erhöhte PAK-Werte gemessen werden, die lokal die Verwertungsklasse Z2 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen überschreiten. Derartig belastete Böden können im Erdbau nur unter "kontrolliertem Wiedereinbau unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen" verwendet und müssen bei Nichtgewährleistung als Abfall entsorgt werden. Wird das Z2-Niveau überschritten, ist der Aushub als überwachungsbedürftiger Abfall zu beurteilen.

Zusätzlich zum Gutachten für die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes wurde vom oben genannten Unternehmen ein Gutachten für die Kinderspielfläche im Nordwesten angefertigt.⁶ Bis in 35 cm Tiefe konnte in diesem Bereich sandiger Mutterboden festgestellt werden. In den darunterliegenden Schichten befinden sich zunehmend Bauschutt, Glas und Abfallstoffe. Der Belastungsgrad des Bodens mit Schadstoffen ist als gering zu beurteilen, wobei die Konzentration von oben nach unten zunimmt. Unterhalb von 35 cm konnten erhöhte Bleikonzentrationen festgestellt werden, die den Prüfwert für Kinderspielflächen überschreiten.

Sofern Eingriffe in den Boden vermieden werden, kann der Bereich dennoch als Kinderspielfläche genutzt werden. Sind Bodeneingriffe unausweichlich, sollte bei Abschluss der Baumaßnahmen eine mindestens 40 cm starke Schicht sauberen Bodens aufgetragen werden.

Im Geltungsbereich gab es im 2. Weltkrieg keine Bombardierungen. Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel sind nicht erforderlich.

⁶ Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2006): Bebauungsplan „Einzelhandel am schwarzen Berge“ RH59 – Teilfläche für Kinderspielplatz, Überprüfung auf Umweltschadstoffe

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Die Bebauung führt zu einer Neuversiegelung. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung sind für die Gründung eventuell erhöhte Aufwendungen einzuplanen. Abzufahrende Erdmassen müssen zur Kontrolle untersucht werden. Je nach Belastungsgrad ist damit entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften umzugehen.

Auf der Kinderspielfläche im Nordwesten sollte vorsorglich eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

4.5.4 Wasser

Bestand

Es liegen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Abgabe von deponietypischen Schadstoffen der benachbart liegenden Altablagerungen ins Grundwasser wurde gutachterlich untersucht. Der versiegelte Boden verliert seine Versickerungsfähigkeit, so dass die Grundwassererneubildungsrate lokal sinkt und die Niederschläge durch Sickerschächte in das öffentliche Kanalnetz – teilweise zeitversetzt – abgeleitet werden.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Auf Grund der umgebenden Vorbelastrungen und der geringen Flächengröße (< 1 ha) wird davon ausgegangen, dass die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht überschritten wird.

Eine Grundwassernutzung ist im Plangebiet nicht möglich (Altablagerung).

Eine herkömmliche Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Deponiekörpers ist zunächst wegen der Problematik der Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Es sind aber technische Konzepte denkbar, die eine Versickerung dennoch ermöglichen. Hier bietet sich eine Schachtversickerung an, bei der die Schachtsohlen so tief anzuordnen sind, dass die Infiltrationsebene an der Unterkante der Altablagerung, auf den natürlichen Sanden liegt. Die Versickerungsschächte sind im Einzelfall entsprechend den jeweils angeschlossenen, abflusswirksamen Flächen zu bemessen.⁷

⁷ Ingenieurbüro Suckow, Zarske und Partner (2007): Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, in Braunschweig – Beurteilung der Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern aus umweltgeologischer, abfalltechnischer und gründungstechnischer Sicht

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich eines typischen Stadtklimas mit mäßig hohen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlung, reduzierter relativer Feuchte und einem eingeschränkten Luftaustausch. Es ist bioklimatisch als belastend eingestuft. Die nördlich angrenzenden Grün- und Freiflächen wirken positiv auf die Flächen des Plangebietes.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung mit Verkehrsanlagen wird der Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöht. Zusätzliche Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Aufgrund des höheren Verkehrs-aufkommens durch zusätzlichen Einkaufsverkehr innerhalb des Plangebietes sind zusätzliche Luftsadstoffemissionen zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutgzut als nicht erheblich zu bewerten.

4.5.6 Lärm

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im Bestand um eine ungenutzte, brachliegende Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule. Somit gehen derzeit vom Plangebiet keine Emissionen aus, die nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Nachbarschaft hervorrufen.

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an einen Sportplatz und einen Bolzplatz, entsprechend ist der nördliche Geltungsbereich durch Sport- und Freizeitlärm vorbelastet. Des Weiteren liegt vis a vis östlich die Grundschule „Am Schwarzen Berge“, so dass hier für das Plangebiet mit Geräuscheinwirkungen durch Schülerbring- und abholverkehre und von Belüftungsanlagen zu rechnen ist. Südlich der Straße „Am Schwarzen Berge“ – gegenüber dem Plangebiet - ist ein Discounter mit Bäckerei und rückwärtiger Stellplatzfläche angesiedelt, entsprechend ist der südliche Geltungsbereich durch Gewerbelärm vorbelastet.

Zukünftige Auswirkungen der Planung

Bestehenden Text bitte der Einfachheit halber komplett durch nachfolgenden Text ersetzen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Warnekamp“, RH59, ist im Plangebiet die Entwicklung eines Nahversorgers mit großräumiger Stellplatzfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen.

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden bestehenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der künftigen Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Die Beurteilung der Geräuschesituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Beiblatts 1 der DIN 18005 (‘Schallschutz im Städtebau’).

Emissionsquellen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

- Nördlich gelegener Sportplatz
- Nördlich gelegener Bolzplatz
- Östlich gelegene Grundschule
- Südlich gelegener Discounter mit Bäckerei

Sportplatz:

Auswirkungen durch Sportlärm sind nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß 18. BImSchV ist die Nutzung der Anlage durch Schulsport immissionsschutzrechtlich nicht zu berücksichtigen und durch den verbleibenden Sportlärm eine Störwirkung auf den geplanten Verbrauchermarkt nicht zu erwarten. Dementsprechend wurde auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Bolzplatz:

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Anordnung von Toren, der Geometrie und Größe des Bolzplatzes die Auswirkungen durch Lärm nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu bewerten. Eine Störwirkung auf den geplanten Verbrauchermarkt durch die Nutzung des Bolzplatzes ist ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auch bzgl. des Bolzplatzlärms auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet wurde.

Grundschule:

Der nicht ausbleibende Kinderlärm - insbesondere im Pausenhofbereich - ist im Sinne des § 22 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ zu berücksichtigen. Demgemäß sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen hinzunehmen. Der verbleibende immissionsschutzrechtlich zu beurteilende Schülerbring- und abholverkehr sowie der Betrieb von Lüftungsanlagen sind als Gewerbelärm nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Eine negative Auswirkung auf das Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten. Ergänzend ergab eine überschlägige Be trachtung, dass durch diese Emissionen an den südlich der Straße „Am Schwarzen Berge“ gelegenen Wohngebäuden keine relevante Geräuschvor-

belastung hervorgerufen wird, so dass auf eine Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet wurde.

Discounter mit Bäckerei:

Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Schwarzen Berge“ befindet sich ein Discounter mit Bäckerei. Der rückwärtig gelegene Parkplatz und die dem Gebäude vorgelagerte Anlieferzone werden von der Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Ein Betrieb zur Nachtzeit liegt nicht vor.

Während eine Störwirkung auf das Plangebiet auszuschließen ist, ist davon auszugehen, dass an den direkt benachbarten Wohnnutzungen eine Geräuschvorbelastung besteht. Als relevanter kritischer Immissionsort wurde im Schallgutachten die östlich an den bestehenden Discounter angrenzende Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) ermittelt. Um diese Vorbelastung immissionsschutzrechtlich ausreichend bei der weiteren Betrachtung zu berücksichtigen, wurde davon ausgegangen, dass die Anlagengeräusche des Discounters am kritischen Immissionsort das Maß der relevanten zulässigen Geräuschimmission gemäß DIN 18005 (Orientierungswert - OW) resp. der TA Lärm (Immissionsrichtwert – IRW) von 55 dB(A) tags bereits ausschöpft.

Emissionsquellen des Plangebiets, die sich auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung (Schule, Wohnen) auswirken:

- Stellplatzanlage einschließlich An- und Abfahrverkehre
- Anlieferverkehr
- Ladezone
- Lüftungs-/ RLT-Anlagen
- Papierpresse/ Schneckenverdichter
- Einkaufswagenboxen/ - unterstände

Die Geräuschimmissionsbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) frequenzabhängig in Oktaven und einem Bodeneffekt $G = 0,1$ (relativ schallhart) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 unter Berücksichtigung aller Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg. Die Emissionsdaten wurden anhand einschlägig geltender Regelwerke prognostiziert und sind umfänglich im Schallgutachten zur schalltechnischen Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) aufgeführt und erläutert.

Da im Schallgutachten aufgrund konkreter Anhaltspunkte eine Vorbelastung durch den bestehenden Discounter am östlich benachbarten Wohngebäude zugrunde gelegt wird, ist das Maß der zulässigen Geräuschimmissionen durch das Plangebiet an diesem kritischen Immissionsort (= IO 1) als Zusatzbelastung im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm zu beurteilen. Demgemäß dürfen die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet (= Zusatzbelastung) an diesem Gebäude nur einen irrelevanten Beitrag zu den Gesamtimmissionen liefern („Irrelevanz-Kriterium“). Der Immissionsrichtwert der Zusatzbelastung muss somit dort den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. An allen anderen relevanten Immissionsorten kann die Zusatzbe-

lastung je nach Gebietsausweisung den jeweiligen Immissionsrichtwert aus- schöpfen.

Geräuschimmissionen durch die Zusatzbelastung

Unter Berücksichtigung konservativer Ansätze ergibt die schalltechnische Untersuchung, bezogen auf die maßgeblichen Orientierungs-(OW)/ Immissionsrichtwerte (IRW) mit:

Westlich:	Reines Wohngebiet.	50 dB(A) tags	35 dB(A) nachts
Südlich:	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A) tags	40 dB(A) nachts
Östlich:	Sondergebiet Schule	55 dB(A) tags	-

bzw. bezogen auf die Erfüllung des Irrelevanz-Kriteriums am kritischen Immissionsort IO 1, nachfolgendes Ergebnis:

zur Tagzeit:

- werden an den meisten Immissionsorten die OW/ IRW deutlich unterschritten
- wird lediglich an der schutzbedürftigen Büronutzung der Schule der OW/ IRW geringfügig um 0,1 dB(A) überschritten
- wird das Irrelevanz-Kriterium am IO 1 erfüllt
- wird der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse an allen Immissionsorten unterschritten
- hat der dem Gewerbelärm zuzurechnende Verkehrslärm keinen relevanten Immissionseinfluss

zur Nachtzeit:

- wird im reinen Wohngebiet der OW/ IRW deutlich um bis zu 12 dB(A) überschritten; pegelbestimmend sind die Ladegeräusche und die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen
- wird im allgemeinen Wohngebiet der OW/ IRW um bis zu 4 dB(A) überschritten; pegelbestimmend sind die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen
- wird das Irrelevanz-Kriterium am IO 1 erfüllt
- wird der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse an allen Immissionsorten unterschritten
- hat der dem Gewerbelärm zuzurechnende Verkehrslärm keinen relevanten Immissionseinfluss

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen, sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung, im Rahmen des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Emissionsquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische und organisatorische Maßnahmen (s. Nr. 5.9).

Fremdgeräusche

Neben den gewerblichen Geräuschquellen des geplanten Vorhabens liegen in der Umgebung weitere Emissionsquellen (Bestand) vor, deren Immissionen aufgrund ihrer Geräuschcharakteristik anderen Beurteilungskriterien un-

terliegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Immissionen der außerschulischen Nutzung der Schulsportanlage und um die Immissionen vom Bolzplatz, welcher aufgrund der Anordnung von Toren und der Geometrie und Größe des Platzes ebenfalls als Sportlärm zu bewerten ist.

Um sicherzustellen, dass durch das Vorhaben der „Gesamtaußenlärmpegel“ nicht das Maß der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse übersteigt, ist unabhängig von der Betrachtung nach DIN 18005 ergänzend zu prüfen, ob für den relevanten Tagzeitraum der allgemein gültige „Gesundheitspegel“ von 70 dB(A) tags an den betroffenen Immissionsorten (westliche reine Wohngebiet) eingehalten wird.

Eine überschlägige schalltechnische Betrachtung ergab, dass der Gesundheitspegel für den relevanten Tagzeitraum an allen betroffenen Immissionsorten deutlich unterschritten wird.

Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens werden im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen

In Kapitel 4.5 sind die mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Überplanung der Flächen gilt das Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Dies betrifft insbesondere den vorhandenen Baumbestand mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt und für das Ortsbild. Aufgrund der Realisierung des Vorhabens kann allerdings nur ein geringer Teil der Bäume erhalten werden.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild durch die nicht zu vermeidenden Baumfällungen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde insgesamt 22 Bäume (großkronig: z.B. Lederhülsenbaum, Blumenesche – kleinkronig: z.B. gefüllt-blühende Vogelkirsche) in den Außenanlagen des Nahversorgers gepflanzt.

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutvogelzeiten vorzunehmen.

Abzufahrende Erdmassen müssen zur Kontrolle untersucht werden. Je nach Belastungsgrad ist damit entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften umzugehen. Auf der Kinderspielfläche im Nordwesten sollte vorsorglich eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von 0,4 m aufgebracht werden.

Mit den Regelungen zu Gehölzpflanzungen und der Begrenzung der zulässigen Flächenversiegelung auf maximal 80 % innerhalb des Sondergebietes wird ein Beitrag zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes geleistet.

4.6.1 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden Schallschutzmaßnahmen getroffen.

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

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen ggf. anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und des Nds. Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich einer Altablagerung. Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte daher 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 im 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.

4.6.3 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Durchgrünung der Stellplatzflächen wirkt sich lufthygienisch positiv aus.

4.6.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Dachfläche des Vorhabens kann für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden. Hierfür darf die maximale Gebäudehöhe laut textlicher Festsetzung (II. Höhe baulicher Anlagen – Nr. 3) um maximal 2,0 m überschritten werden.

4.6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Im Zuge von Baumaßnahmen ist Mutterboden getrennt zu lagern und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

4.6.6 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Folgenutzung eines vormals versiegelten Grundstücks im Sinne eines Flächenrecyclings.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, setzt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Aufgrund der Größe der Verkaufsflächen von insgesamt rund 1.323 m² liegt das Vorhaben oberhalb der allgemein angenommenen Erheblichkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche. Bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m² kann davon ausgegangen werden, dass von einem solchen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen ausgehen. Das vorliegende Vorhaben ist somit gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Aus diesem Grund setzt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Anforderungen des Vorhabens, orientiert sich aber gleichzeitig an der umliegenden Bebauung und reagiert auf diese, um sich möglichst harmonisch in das vorhandene Umfeld einzugliedern.

5.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt keine Grundflächenzahl (GRZ) fest. Allerdings werden rund 30 % des Grundstückes (ca. 2.000 m²) durch das Gebäude des Einzelhandelsmarktes versiegelt. Den Großteil der insgesamt rund 5.500 m² versiegelten/bebauten Fläche machen die Stellplätze inkl. deren Zu- und Abfahrten aus.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Da es sich

um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der das konkrete Vorhaben des Nahversorgungsmarktes planungsrechtlich vorbereiten soll, werden Regelungen zur Gebäudehöhe anstelle der Geschossfläche getroffen. Diese Festsetzungen sind aus dem Vorhabenplan abgeleitet.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt keine maximale Zahl der Vollgeschosse fest, da ausschließlich das Vorhaben in der im Vorhabenplan dargestellten und durch den Durchführungsvertrag gesicherten Form zulässig ist.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe trägt zum Ziel bei, eine möglichst hohe Integrierbarkeit des Vorhabens in den Bestand sicherzustellen. Der Bebauungsplan setzt daher eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m fest. Für Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile, Lüftungs-/Kühlanlagen sowie weitere technische Anlagen darf diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückrücken. (vgl. textliche Festsetzung II – Nr. 3)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes. Zur westlichen Grundstücksgrenze weist sie einen Abstand von 2,0 m auf. Insgesamt orientiert sich das Baufeld an den Ausmaßen des Vorhabens und weist eine Größe von rund 2.500 m² auf. Hierin sind neben dem Nahversorgungsmarkt und dem Backshop ebenfalls der Anlieferungsbereich sowie die dafür notwendige Rampe sowie die Flächen für die benötigten Müllcontainer enthalten.

5.4 Stellplätze

Insgesamt werden auf dem Grundstück östlich und nordöstlich des Einzelhandelsmarktes in Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 94 Stellplätze nachgewiesen. Diese werden durch eine Zufahrt über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Die gesamte Parkplatzoberfläche wird als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgebildet wodurch dem Lärmschutz Rechnung getragen wird.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung durch die Linie 454 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese ist fußläufig schnell zu erreichen. Zusätzlich sind vier weitere Bushaltestellen in der Umgebung vorhanden, wodurch das Gebiet schnell mit dem Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen ist.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Grundstück liegt im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums „Schwarzer

Berg“ und ist gut über die Straße „Am Schwarzen Berge“ mit Pkw und Lkw zu erreichen. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage berücksichtigt die Anforderungen der Schulwegsicherung und wurde im Vorfeld mit Vertretern der Grundschule abgestimmt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die den durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehr ermittelt und bewertet. Diese Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nahezu keine Belastungsveränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten sind und lediglich im Bereich der Straße „Am Schwarzen Berge“ zwischen der Zufahrt zum Verbrauchermarkt und dem „Sielkamp“ mit einer Belastungszunahme von rund 290 zusätzlichen Kfz/24 h zu rechnen ist.

Am Knotenpunkt „Schwarzer Berg“ – Gifhorner Straße – Hamburger Straße ist in der verkehrlichen Spitzenstunde zwischen 18:00 Uhr und 19:00 Uhr gegenüber dem Ist-Zustand weniger als ein zusätzliches Fahrzeug je Umlauf zu erwarten. Der Knotenpunkt wird diesen geringfügigen Zusatzverkehr leistungsfähig abwickeln können.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Eine gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Grundstücks ist gegeben. Besonders beim Fußverkehr sind einige Vorkehrungen im Zusammenhang mit der Planung dieses Vorhabens getroffen worden, da die Grundschule „Am Schwarzen Berge“ direkt an das Vorhaben angrenzt und besondere Anforderungen an die Schulwegsicherung gestellt wurden. So wurde die Lage der Zufahrt des Vorhabens an die Bedürfnisse der Grundschule angepasst. Hierbei spielen die Distanz der beiden Zufahrten untereinander sowie deren Einsehbarkeit eine wichtige Rolle. Zusätzlich zur räumlichen Trennung der beiden Zufahrten wird dem Fußgängerschutz ebenfalls mit der Errichtung eines Zaunes (Höhe = 1,20 m) auf der östlichen Grundstücksgrenze südlich an die Lärmschutzwand angrenzend als Übersteigschutz Rechnung getragen.

Um die Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem Rad zu attraktivieren, sind witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze unterhalb des Vordaches des Marktes geplant. Außerdem ist ein von der Zufahrt separierter Fußweg westlich der Zufahrt geplant. Durch die Lage innerhalb eines von Wohnnutzungen geprägten Quartieres ist das Vorhaben aufgrund kurzer Wege gut zu erreichen.

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

5.6.1 Grünordnung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, setzt eine öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches fest. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist „Spielplatz“. Eine Verbindung zwischen dem Vorhaben und dieser öffentlichen Grünfläche ist nicht geplant, um mögliche Konflikte und Unfälle zwischen Kindern und dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Vorhabens von vorneherein zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Vorfeld der Realisierungsplanung für den Spielplatz eine gesonderte frühzeitige Kinderbeteiligung durchzuführen.

Bei der Gestaltung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen wird vom Standard der Stadt Braunschweig abgewichen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze darf von der üblichen Gliederung der Stellplätze durch Bäume abgewichen werden, da bereits auf dem benachbarten Schulgrundstück eine angemessene Begrünung besteht. Die Anzahl und Lage der zu pflanzenden Bäume werden im Durchführungsvertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Darüber hinaus setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die zu erhaltenen Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest. Festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch den Flächeneigentümer lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird die Anpflanzung einer Strauchreihe vorgegeben. Diese dient der optischen Abgrenzung der Vorhabenfläche zur westlich angrenzenden öffentlichen Fläche. Zugleich wird mit der Pflanzmaßnahme darauf abgezielt, innerhalb des Plangebietes eine gewisse Lebensraumfunktion für Insekten zu erhalten. Insofern ist ein Mindestanteil von blühenden Arten vorgegeben. Mit der Auswahl besonders geeigneter Arten werden exemplarisch solche Sträucher benannt, die eine besondere Attraktion für verschiedene Insektenarten aufweisen und, aufgrund der Nähe zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, als unschädlich angesehen werden können.

Neben den aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen im Rahmen der Grünordnung sind keine Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Proj.-Nr. 8701310/3; 01.10.2014) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden bestehenden Emissionsquellen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der künftigen Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Warnekamp“, RH59, ist die Entwicklung eines Nahversorgerstandorts vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Schule und schutzbedürftige Wohnbebauung. Bei der bestehenden Wohnbebauung südlich des geplanten Vorhabens handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet und westlich um ein reines Wohngebiet. Der Schutzanspruch des östlich angrenzenden Schulgeländes entspricht immissionsschutzrechtlich ebenfalls dem eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Beiblatts 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

Immissionsrelevante Geräusche durch bestehende umliegende Emissionsquellen (Sportplatz, Bolzplatz, Discounter mit Bäckerei) die sich störend auf die vorgesehene Nutzung im Plangebiet auswirken könnten sind nicht zu erwarten. (s. Nr. 4.5.6)

Jedoch wirkt sich der bestehende Discounter südlich der Straße „Am Schwarzen Berge“ am direkt östlich benachbarten Wohngebäude (= Immissionsort IO 1) lärmvorbelastend aus. Entsprechend dürfen im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet (= Zusatzbelastung) an diesem Gebäude nur einen irrelevanten Beitrag zu den Gesamtmissionen liefern („Irrelevanz-Kriterium“). Der Immissionsrichtwert der Zusatzbelastung muss somit am IO 1 den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, während an allen anderen relevanten Immissionsorten die Zusatzbelastung je nach Gebietsausweisung den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen kann.

Dies vorangestellt zeigt sich im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung konservativer Ansätze, dass insbesondere zur Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten durch das Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 resp. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich überschritten werden (s. Nr. 4.5.6). Pegelbestimmend sind die Ladegeräusche im Bereich der Ladezone und die südwestlich auf dem Dach angeordneten Kühlanlagen. Eine geringfügige Überschreitung im Bereich der schutzwürdigen Büronutzung der Schule zur Tagzeit wird durch die Stellplatznutzung im Plangebiet hervorgerufen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen, sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung, im Rahmen des Vorhabens Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Allgemeinen stehen folgende Möglichkeiten zur Schallminderung zur Verfügung:

- Aktiver Schallschutz (Schallschutzwand, -wall, Riegelbebauung oder vergleichbare massive Hindernisse)
- Planerische Maßnahmen, z. B. durch Einhalten von Mindestabständen, Gebäudeorientierung, Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Nutzungen
- Organisatorische Maßnahmen, z. B. zeitliche Einschränkung der Emissionen (Umsetzung i. d. R. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren)

- Passive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile

Dabei sind laut aktueller Rechtsprechung planerische und aktive Maßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen vorzugswürdig.

Im vorliegenden Fall werden die Überschreitungen durch den Gewerbelärm des Vorhabens hervorgerufen. Bezüglich Gewerbelärm liegt gemäß TA Lärm der Schutzanspruch 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Des Weiteren sind planerische Maßnahmen aus den folgenden Gründen nicht zu verwirklichen:

- Bei den von Überschreitungen betroffenen Immissionsorten handelt es sich um Bestandsbebauung.
- Die Lage im baulichen Zusammenhang (Baulückenschluss) und die nur begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche stehen einem ausreichenden Mindestabstand zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten entgegen.

Entsprechend verbleiben nur emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und ergänzend im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren organisatorische Maßnahmen umfassen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gegenüber den Überschreitungen durch Nutzung der Stellplatzfläche stellt eine Lärmschutzwand eine effektive Lärminderungsmaßnahme bei begrenzten Flächen dar. Entsprechend wird zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte zum Schutz der auf der Westseite des Schulgebäudes liegenden Büroräume sowie des südlich bestehenden allgemeinen Wohngebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im weiteren Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand (Höhe = 2,0 m) festgesetzt.

Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Aus den von den Ladegeräuschen verursachten deutlichen Überschreitungen zur Nachtzeit im westlich gelegenen reinen Wohngebiet kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone reicht zu einer Einhaltung nicht aus. Eine Einhaltung kann nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen (Nahversorger und Bäckerei) zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) erreicht werden.

Im Bereich der südwestlich gelegenen Wohngebäude (reines Wohngebiet) gewinnen die Geräuschimmissionen der ortsfesten Kühlanlagen auf dem Dach des Nahversorgers an Bedeutung. Um hier eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit zu erreichen, darf der Gesamtschallleistungspegel als Summe aller nachts betriebenen Anlagen 75 dB(A) nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Begrenzung ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Des Weiteren sind die im Schallgutachten zugrunde gelegten Emissionsansätze zur Sicherstellung des Irrelevanz-Kriteriums am Immissionsort IO 1 im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen und nachzuweisen. Etwaige Abweichungen davon machen weitere Immissionsberechnungen mit entsprechendem Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich.

Die Umsetzung der o. g. erforderlichen organisatorischen Maßnahmen zur Einhaltung der maßbeglichenen Immissionsrichtwerte sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen sicherzustellen.

5.8 Soziale Infrastruktur

Die Grundschule „Am Schwarzen Berge“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Hierauf nimmt das Vorhaben bei der Lage der Zufahrt und einer zusätzlichen Absicherung (Übersteigschutz) in Form eines Zaunes auf der östlichen Grundstücksgrenze Rücksicht.

5.9 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) ist gesichert und erfolgt auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, regelt mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan die gestalterische Zielsetzung für Fassaden und Freiflächen. Um auch in Hinblick auf Werbeanlagen ein hochwertiges Stadtbild zu gewährleisten, wurde zusätzlich ein detailliertes, separates Werbekonzept erarbeitet, welches über den Durchführungsvertrag gesichert wird. Die örtlichen Bauvorschriften treffen unter gestalterischen Aspekten in diesem Fall grundlegende Regelungen zu Dachneigung und Werbeanlagen.

5.10.1 Geltungsbereich und Anlass

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp, RH59“.

5.10.2 Dächer

Das Vorhaben weist ein Flachdach auf, hierdurch werden eine möglichst verträgliche Höhe des Vorhabens und eine Integration in die bestehenden städtebaulichen Strukturen erreicht.

5.10.3 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen.

Allerdings sind akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), sich mit turnusmäßiger verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Die aufgezählten Anlagentypen dienen hierbei lediglich als Beispiel. Die Festsetzung schließt zukünftige Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise ein. Gerade in diesem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld würde diese Art von Werbung durch ihre ständige, gleichmäßige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe zu sehr beeinträchtigt. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen.

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am Schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende Schriftzüge an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant.

Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht. Das beschriebene Werbekonzept wird in dieser Form in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

5.10.4 Müll- und Wertstoffbehälter, Trafostationen

Die für den regulären Betrieb des Vorhabens notwendigen Müll- und Wertstoffbehälter werden an der Nordseite des Marktes in unmittelbarer Nähe der eingehausten LKW-Anlieferung platziert. Neben herkömmlichen Müllbehältern ist ebenfalls eine gekühlte Abfallbox notwendig. Zusätzlich wird auf dem Grundstück die Möglichkeit für eine 3,0 m x 5,0 m große Kompaktstation zur Stromversorgung vorgehalten.

6 Gesamtabwägung

Durch das Vorhaben wird eine innerstädtische Fläche, die durch den Neubau der Grundschule „Am Schwarzen Berge“ und den Entfall der alten Schulgebäude frei geworden ist, einer neuen Nutzung zugeführt. Momentan ist das ehemalige Schulgelände brach gefallen und durch städtebauliche Funktionsverluste geprägt. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungseinzelhandels werden diese Funktionsverluste beseitigt und darüber hinaus die aktuell eingeschränkte Nahversorgung des Stadtteils „Schwarzer Berg“ verbessert.

Anhand der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sowie der Abschätzungen aus dem Biotoppotenzial wurden Artenschutz und Eingriffsregelung bearbeitet. Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen. Das Plangebiet ist durch Ruderalfuren (halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, ruderalfur trockener Standorte) geprägt. Zusätzlich sind mehrere Bäume (Ebereschen, Ahornbäume, Apfel- und Kirschbäume, Robinien, Götterbäume), eine Strauchhecke und mehrere Zierhecken vorhanden. Einige der Bäume bleiben auch nach Durchführung des Vorhabens erhalten. Vor allem im Bereich der Zufahrt sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Baumbestand berücksichtigt. Darüber hinaus werden Anpflanzungen im Plangebiet vorgesehen, durch die nachteilige Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Arten minimiert werden sollen.

Im Plangebiet entsteht im westlichen Bereich ein neuer Baukörper für einen Vollversorger mit integriertem Backshop. Die Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt rund 1.323 m². Diese beinhaltet rund 1.203 m² Verkaufsfläche des Vollversorgers und rund 120 m² Verlaufsfläche des Backshops. Östlich des Vollversorgers befinden sich 94 ebenerdige Stellplätze, die über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen werden. Diese Flächen werden gemäß einem parallel entwickelten Grünplan durch- und eingegrünt.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete errechnet. Danach werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet festgesetzt. Eine vollständige Einhausung der Anlieferrampe und zur Positionierung der Kühlhallen an der nordöstlichen Gebäudeecke wurde nicht vorgenommen, da das erstellte schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den (nord-)westlich des Vorhabens gelegenen, schützenswerten Gebäuden bei aktueller Planung eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch am östlich des Vorhabens gelegenen Schulgebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Die festgesetzten Maßnahmen ermöglichen die Nachnutzung eines Grundstückes im Innenbereich der Stadt Braunschweig, wodurch gleichzeitig die unzureichende Nahversorgungssituation des Stadtteils „Schwarzer Berg“ verbessert wird.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Größe von 7.181 m² und wird komplett als Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ festgesetzt. Auf einer Fläche von 3.332 m² wird diese Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen überlagert.

Geltungsbereich:	7.181 m²
Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“	7.181 m ²
davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.332 m ²

7.2 Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine städtische Fläche, die dem Vorhaben nicht unmittelbar zugeordnet und nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Sie wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Auf dieser Fläche soll ein Kinderspielplatz den im Norden angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sinnvoll ergänzen und den bestehenden Fehlbedarf an Kinderspielfläche reduzieren. Hierbei handelt es sich um 935 m², die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden.

Geltungsbereich:	8.116 m²
Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“	7.181 m ²
davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.332 m ²
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“	935 m ²

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Realisierung des Vorhabens sind ausschließlich auf privaten Flächen Erschließungsmaßnahmen (Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Anlagen der Grünflächen) durchzuführen. Auf öffentlichen Flächen sind, außer der Herstellung der Grundstückszufahrt, keine Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Die Übernahme der anfallenden Kosten wird in vertraglicher Form zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger geregelt.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme erforderlicher Erschließungsleistungen sowie der Verfahrenskosten. Der Stadt Braunschweig entstehen, außer den Herstellungs- und Unterhaltungskosten der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, keine Kosten.

8.2.1 Grunderwerb

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, wurde bereits im Vorfeld der Planung von der Stadt Braunschweig an den Vorhabenträger veräußert.

8.2.2 Straßenbau

Der zusätzliche Bau von Straßen ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, nicht notwendig. Das Plangebiet ist bereits verkehrlich über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Durch die Errichtung des Vorhabens müssen allerdings Stellplätze im öffentlichen Straßenraum neu sortiert und die wegfallenden öffentlichen Stellplätze an anderer Stelle hergestellt werden; diese müssen der Öffentlichkeit jederzeit zur Verfügung stehen. Die Standorte sowie die Übernahme der anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und dem Vorhabenträger geregelt.

8.2.3 Öffentliche Grünflächen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Eine strikte Trennung zwischen Spielplatz und Vorhaben ist vorgesehen. Dies spiegelt sich auch in der nicht vorhandenen Wegeverbindung zwischen diesen beiden Nutzungen wider. Die der Stadt Braunschweig entstehenden Herstellungskosten werden auf rund 90.000 € geschätzt. Die entsprechenden Mittel sind von den betroffenen Dienststellen rechtzeitig in den Haushalt einzustellen.

8.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass vorrangig das Vermeidungs-/Minimierungsgebot zu beachten ist. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Kapitel „Umweltbelange“ dieser Begründung ausführlich zusammengefasst, daher wird an dieser Stelle darauf verwiesen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8.2.4 Entwässerung

Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, als separater Plan beigefügt. Hiernach werden aufgrund der begrenzten Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes rund 2.800 m² des Grundstückes direkt an das Kanalnetz angeschlossen. Das restliche anfallende Oberflächenwasser wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

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

Der Vorhabenträger hat das Grundstück bereits erworben. Weitere bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH59, die Grundlage bilden, sind nicht durchgeführt worden bzw. müssen nicht durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Mit Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warnekamp“, RH59, tritt der Bebauungsplan 41/4c – 18. Änderung „Sielkamp – Südost RH46“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

„Warnekamp“

RH59

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung.

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 31. Juli 2015 bis einschließlich 31. August 2015.

Stellungnahme Nr. 1	Stellungnahme der Verwaltung										
<p>vom 15. August 2015</p> <p><u>Einspruch zum Bebauungsplan Warnekamp RH59</u></p> <p>Im „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan wurden folgende Schallwerte zu Lkw-Entladung ermittelt:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Rückwärtswarner</td> <td>61 dB/A</td> </tr> <tr> <td>Kühlaggregate</td> <td>86 dB/A</td> </tr> <tr> <td>Druckventil beim Parkvorgang.</td> <td>115 dB/A</td> </tr> <tr> <td>Ladevorgang mit Hubwagen</td> <td>105 dB/A</td> </tr> <tr> <td>Beschleunigte Abfahrt</td> <td>105 dB/A</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt.</p> <p>In der Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 heißt es zu den ermittelten Werten:</p> <p>„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts an IP 09 bis 11 von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“</p>	Rückwärtswarner	61 dB/A	Kühlaggregate	86 dB/A	Druckventil beim Parkvorgang.	115 dB/A	Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A	Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A	<p>Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führen zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.</p>
Rückwärtswarner	61 dB/A										
Kühlaggregate	86 dB/A										
Druckventil beim Parkvorgang.	115 dB/A										
Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A										
Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A										

	<p>Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 44,4/29,0 dB(A) erreicht, die damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegt.</p> <p><u>Gegen diesen Beschluss legen wir Einspruch ein!</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die von den Anwohnern und vom Bezirksrat geforderte Einhausung der Lkw-Anlieferzone (siehe Bezirksratsprotokoll vom 18.06.2015) bringt eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte. Auch wenn die Nachtwerte dadurch nicht eingehalten werden, kann zumindest die Stoßbelastung am Tage erheblich gemindert werden.</p> <p>Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Einwenders/der Einwenderin ein Immissionspegel von 43,4-44,0/29,0 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,4-1,0 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Diese erzielbare Pegelminderung ist als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p> <p><u>Deshalb fordern wir die Einhausung der kompletten Lkw-Anlieferzone.</u></p>
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>

Stellungnahme Nr. 2 [REDACTED] [REDACTED] vom 19. August 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Einspruch zum Bebauungsplan Warnekamp RH59</u></p> <p>Das Lärmgutachten im Bebauungsplan weist folgende Beurteilung aus:</p> <p>„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts an IP 09 bis 11 von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“</p> <p><u>Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!</u></p>	<p>Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.</p> <p>Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärmreduzierungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 45,2/29,0 dB(A) erreicht, die damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegt.</p>
<p><u>Begründung:</u></p> <p>Die von den Anwohnern und auch vom Bezirksrat geforderte Einhausung der Lkw-Anlieferzone (siehe Bezirksratsprotokoll vom 18.06.2015) bringt eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte. Auch wenn die Nachtwerte dadurch nicht eingehalten werden, kann zumindest die Stoßbelastung am Tage und vor allem in der „schutzwürdigen Zeit“ von 6:00 bis 7:00 Uhr erheblich gemindert werden. Ich bin mit meiner Familie unmittelbar betroffen.</p>	<p>Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Einwenders/der Einwenderin ein Immissionspegel von 43,7-44,7/28,9 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,5-1,5 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Diese erzielbare Pegelminderung ist als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p>

	<p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p>								
<u>Deshalb. fordere ich die Einhausung der kompletten Lkw-Anlieferzone.</u>									
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>								
Stellungnahme Nr. 3  vom 18. August 2015	Stellungnahme der Verwaltung								
<p><u>Einspruch zum Bebauungsplan Warnekamp RH59</u></p> <p>Im „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan wurden folgende Schallwerte zu Lkw-Entladung ermittelt:</p> <table><tbody><tr><td>Rückwärtswarner</td><td>61 dB/A</td></tr><tr><td>Druckventil beim Parkvorgang</td><td>115 dB/A</td></tr><tr><td>Ladevorgang mit Hubwagen</td><td>105 dB/A</td></tr><tr><td>Beschleunigte Abfahrt</td><td>105 dB/A</td></tr></tbody></table> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt.</p>	Rückwärtswarner	61 dB/A	Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A	Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A	Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A	
Rückwärtswarner	61 dB/A								
Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A								
Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A								
Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A								

In der Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 heißt es zu den ermittelten Werten: „**Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts an IP 09 bis 11 von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“**

Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!

Begründung:

Die von den Anwohnern und vom Bezirksrat geforderte Einhausung der Lkw-Anlieferzone (siehe Bezirksratsprotokoll vom 18.06.2015) bringt eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte. Auch wenn die Nachtwerte dadurch nicht eingehalten werden, kann zumindest die Stoßbelastung am Tage und vor allem in der „schutzwürdigen Zeit“ von 6:00 bis 7:00 Uhr erheblich gemindert werden.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.

Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. An diesem Punkt wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärm minderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelastung von 45,9/28,5 dB(A) erreicht, so dass auch die Immissionen an dem weiter entfernt liegenden Anwesens des Einwenders/der Einwenderin deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegen.

Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des IP 11 ein Immissionspegel von 43,7-45,3/28,3 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,6-2,2 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Für den Bereich des

<p><u>Deshalb fordere ich die Einhausung der kompletten Lkw-Anlieferzone.</u></p>	<p>Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. Diese erzielbare Pegelminderung ist als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p>								
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>								
<p>Stellungnahme Nr. 4 [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>								
<p><u>Einspruch zum Bebauungsplan Warne- kamp RH59</u></p> <p>Im „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan wurden folgende Schallwerte zu Lkw-Entladung ermittelt:</p> <table><tbody><tr><td>Rückwärtswarner</td><td>61 dB/A</td></tr><tr><td>Druckventil beim Parkvorgang</td><td>115 dB/A</td></tr><tr><td>Ladevorgang mit Hubwagen</td><td>105 dB/A</td></tr><tr><td>Beschleunigte Abfahrt</td><td>105 dB/A</td></tr></tbody></table> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt.</p>	Rückwärtswarner	61 dB/A	Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A	Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A	Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A	
Rückwärtswarner	61 dB/A								
Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A								
Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A								
Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A								

In der Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 heißt es zu den ermittelten Werten:
„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anliefer-zone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.

Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. An diesem Punkt wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärm-minderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelastung von 45,9/28,5 dB(A) erreicht, so dass auch die Immissionen an dem weiter entfernt liegenden Anwesens des Einwenders/der Einwenderin deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegen.

Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!

Begründung:

Die von den Anwohnern und vom Bezirksrat geforderte Einhausung der Lkw-Anlieferzone (siehe Bezirksratsprotokoll vom 18.06.2015) bringt eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte. Auch wenn die Nachtwerte dadurch nicht eingehalten werden, kann zumindest die Stoßbelastung am Tage und vor allem in der „schutzwürdigen Zeit“ von 6:00 bis 7:00 Uhr erheblich gemindert werden.

Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des IP 11 ein Immissionspegel von 43,7-45,3/28,3 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,6-2,2 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Für den Bereich des

<p><u>Deshalb fordere ich die Einhausung der kompletten Lkw-Anlieferzone.</u></p>	<p>Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. Diese geringe Pegelminderung ist als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p>
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 5  vom 17. August 2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><u>Bebauungsplan Warnekamp RH59</u> <u>Einspruch zu den geplanten Lkw-Anlieferzeiten</u></p> <p>Das „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan weist folgende Schallwerte zur Lkw-Entladung aus:</p> <p>Ladevorgang mit Hubwagen 105 dB/A Beschleunigte Abfahrt 105 dB/A</p> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt. In reinen Wohngebieten wird für die Zeit von 6:00 bis 7:00 Uhr ein „Ruhezeitenzuschlag“ von 6 dB/A hinzu gerechnet.</p>	

<p>Die Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 kommt zu folgendem Ergebnis: „Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts an IP 09 bis 11 von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“</p> <p><u>Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!</u></p> <p>Begründung: Die Nachtwerte werden trotz „Ruhezeitzuschlag“ für die Zeit von 6:00 bis 7:00 Uhr nicht erreicht. Die „schutzwürdige Ruhezeit“ muss deshalb unbedingt zur Nachtruhe zugerechnet werden.</p> <p><u>Ich fordere, den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts bis 6:00 Uhr zu erweitern auf Ausschluss zwischen 22:00 und 7:00 Uhr.</u></p>	<p>Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.</p> <p>Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. An diesem Punkt wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärm minderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelastung von 45,9/28,5 dB(A) erreicht, so dass auch die Immissionen an dem weiter entfernt liegenden Anwesen des Einwenders/der Einwenderin deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegen.</p> <p>Nach der anzuwendenden TA Lärm gilt die Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr als Nachtzeitraum; die Zeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr zählt zur Tageszeit. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind hier richtig angewendet worden. Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden, besteht kein Grund des Ausschlusses der Anlieferung zwischen 6:00 und 7:00 Uhr.</p>
--	--

	<p>Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Den Einwendungen wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt</p>								
<p>Stellungnahme Nr.6 [REDACTED] [REDACTED] vom 18. August 2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>								
<p><u>Einspruch zum Bebauungsplan Warnekamp RH59</u></p> <p>Im „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan wurden folgende Schallwerte zu Lkw-Entladung ermittelt:</p> <table><tbody><tr><td>Rückwärtswarner</td><td>61 dB/A</td></tr><tr><td>Druckventil beim Parkvorgang</td><td>115 dB/A</td></tr><tr><td>Ladevorgang mit Hubwagen</td><td>105 dB/A</td></tr><tr><td>Beschleunigte Abfahrt</td><td>105 dB/A</td></tr></tbody></table> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt.</p> <p>In der Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 heißt es zu den ermittelten Werten:</p> <p>„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“</p>	Rückwärtswarner	61 dB/A	Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A	Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A	Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A	<p>Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan volumnfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.</p>
Rückwärtswarner	61 dB/A								
Druckventil beim Parkvorgang	115 dB/A								
Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A								
Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A								

	<p>Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des deutlich näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. An diesem Punkt wird im 1. Obergeschoß (höhere Immissionen als im Erdgeschoß) mit den vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 45,9/28,5 dB(A) erreicht, so dass auch die Immissionen an dem weiter entfernt liegenden Anwesens des Einwenders/der Einwenderin deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegen.</p>
<p><u>Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!</u></p> <p><u>Begründung:</u> Die von den Anwohnern und vom Bezirksrat geforderte Einhausung der Lkw-Anlieferzone (siehe Bezirksratsprotokoll vom 18.06.2015) bringt eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte. Auch wenn die Nachtwerte dadurch nicht eingehalten werden, kann zumindest die Stoßbelastung am Tage und vor allem in der „schutzwürdigen Zeit“ von 6:00 bis 7:00 Uhr erheblich gemindert werden.</p>	<p>Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des IP 11 ein Immissionspegel von 43,7-45,3/28,3 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,6-2,2 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. Diese geringe Pegelminderung ist als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p>
<p><u>Deshalb fordere ich die Einhausung der kompletten Lkw Anlieferzone.</u></p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>

Stellungnahme Nr. 7 vom 17. August 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Einspruch zu den geplanten Lkw-Anlieferungszeiten im Bebauungsplan Warnekamp RH59</u></p> <p>Für die Lkw-Anlieferung wurden im Gutachten zum obigen Bebauungsplan folgende Schallwerte genannt:</p> <p>Ladevorgang mit Hubwagen 105 dB(A) Beschleunigte Abfahrt 105 dB(A)</p> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden verteilt. Weiter heißt es:</p> <p>„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“</p> <p><u>Gegen diesen Beschluss lege ich Einspruch ein!</u></p>	<p>Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.</p> <p>Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärmminderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 44,6/28,8 dB(A) erreicht, die damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegt.</p>

<p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Nachtwerte werden trotz „Ruhezeitzuschlag“ für die Zeit von 6:00 bis 7:00 Uhr nicht erreicht. Die „schutzwürdige Ruhezeit“ muss deshalb unbedingt zur Nachtruhe zugerechnet werden.</p> <p>Ich fordere, den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts bis 6:00 Uhr zu erweitern auf Ausschluss zwischen <u>22:00 und 7:00 Uhr</u>.</p>	<p>Nach der anzuwendenden TA Lärm gilt die Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr als Nachtzeitraum; die Zeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr zählt zur Tageszeit. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind hier richtig angewendet worden. Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden, besteht kein Grund des Ausschlusses der Anlieferung zwischen 6:00 und 7:00 Uhr.</p>										
	<p>Vorschlag der Verwaltung:</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>										
<p>Stellungnahme Nr. 8</p> <p>[REDACTED]</p> <p>vom 15. August 2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>										
<p>Bebauungsplan Warnekamp RH59</p> <p>Einspruch zu den geplanten Lkw-Anlieferzeiten</p> <p>Im „Schalltechnischen Gutachten der GTA Hannover“ zum obigen Bebauungsplan wurden folgende Schallwerte zu Lkw-Entladung ermittelt:</p> <table><tbody><tr><td>Rückwärtswarner</td><td>61 dB/A</td></tr><tr><td>Kühlaggregate</td><td>86 dB/A</td></tr><tr><td>Druckventil beim Parkvorgang.</td><td>115 dB/A</td></tr><tr><td>Ladevorgang mit Hubwagen</td><td>105 dB/A</td></tr><tr><td>Beschleunigte Abfahrt</td><td>105 dB/A</td></tr></tbody></table> <p>Für die Nachtstunden werden die Werte pro Stunde angerechnet, für die Tageszeiten werden die Werte von 6 Anlieferungen auf 16 Stunden gemittelt. In reinen Wohngebieten wird für die Zeit von 6:00 bis 7:00 Uhr ein „Ruhezeitzuschlag von 6 dB/A hinzu gerechnet.</p>	Rückwärtswarner	61 dB/A	Kühlaggregate	86 dB/A	Druckventil beim Parkvorgang.	115 dB/A	Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A	Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A	
Rückwärtswarner	61 dB/A										
Kühlaggregate	86 dB/A										
Druckventil beim Parkvorgang.	115 dB/A										
Ladevorgang mit Hubwagen	105 dB/A										
Beschleunigte Abfahrt	105 dB/A										

In der Beurteilung im Lärmgutachten unter Pkt. 4.4 heißt es zu den ermittelten Werten:
„Im Detail sind die Ladegeräusche pegelbestimmend. Aus der ermittelten deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nachts an IP 09 bis 11 von rd. 8 dB/A kann geschlossen werden, dass eine Einhaltung des betreffenden Immissionsrichtwertes nicht erreicht werden kann. Auch eine weitergehende Einhausung der Anlieferzone, welche den gesamten Lkw kapseln würde, reicht zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts im reinen Wohngebiet nicht aus. Somit kann eine Einhaltung nur durch den Ausschluss von Anliefervorgängen nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erreicht werden.“

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei einer nächtlichen Anlieferung (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) führten zu dem Ausschluss der Anlieferung innerhalb der genannten Zeiten. Deshalb werden die geforderten Immissionsrichtwerte in den laut TA Lärm zugrunde zu legenden Zeiten eingehalten bzw. ist der zusätzliche Beitrag des Marktes an dem durch die Geräuschimmissionen eines bestehenden Nahversorgers bereits belasteten Wohngebäudes als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen (vgl. Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH59 „Am schwarzen Berge“ der Stadt Braunschweig). Unter den in Kapitel 5 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten und im Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigten Randbedingungen, werden die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den in Rede stehenden Immissionsorten deutlich unterschritten.

Für den Bereich des Einwenders/der Einwenderin wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 44,4/29,0 dB(A) erreicht, die damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegt.

Die Seniorenanlage am Sielkamp 1d/3 liegt deutlich weiter entfernt als der nördlichste Immissionspunkt IP 11. Für den Bereich der Seniorenanlage am Sielkamp 1d/3 liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des deutlich näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. An diesem Punkt wird im 1. Obergeschoss (höhere Immissionen als im Erdgeschoss) mit den vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen (u. a. keine Nachtanlieferung, Lärmschutzwand an östlicher Grundstücksgrenze) eine Gesamtbelaustung von 45,9/28,5 dB(A) erreicht, so dass auch die Immissionen an der weiter entfernt liegenden Seniorenanlage deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags/nachts liegen.

Gegen diesen Beschluss legen wir Einspruch ein!

<p><u>Begründung:</u></p> <p>Die vom Bezirksrat und den Anwohnern gewünschte Einhausung der Lkw-Anlieferzone hätte eine merkliche Reduzierung der Lärmwerte ergeben, wurde aber leider nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Nachtwerte werden trotz „Ruhezeitenzuschlag“ nicht erreicht.</p>	<p>Zur Forderung einer vollständigen Einhausung der Lieferzone ist eine erneute gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Einwenders/der Einwenderin ein Immissionspegel von 43,4-44,0/29,0 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,4-1,0 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Für die Seniorenanlage kommt die gutachterliche Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass im Bereich des IP 11 ein Immissionspegel von 43,7-45,3/28,3 dB(A) tags/nachts (je nach schallabschirmender Ausführung der Einhausung) erreicht wird, d. h. ein um ca. 0,6-2,2 dB(A) tagsüber niedriger Immissionswert als ohne vollständige Einhausung. Für den Bereich der Seniorenanlage liegen zwar direkt keine Immissionswerte vor, sie liegen jedoch niedriger als diejenigen des näher an der Quelle gelegenen Immissionspunktes IP 11. Diese geringen Pegelminderungen sind als nicht wesentlich einzustufen, da sie i. d. R. subjektiv nicht wahrnehmbar ist.</p> <p>Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte bereits ohne vollständige Einhausung deutlich unterschritten werden und der Aufwand für eine Einhausung unverhältnismäßig gegenüber der nicht wahrnehmbaren Pegelminderung wäre, wird der Forderung nach einer vollständigen Einhausung nicht gefolgt.</p> <p>Nach der anzuwendenden TA Lärm gilt die Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr als Nachtzeitraum; die Zeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr zählt zur Tageszeit. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind hier richtig angewendet worden. Da die gemäß TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden, besteht kein Grund des Ausschlusses der Anlieferung zwischen 6:00 und 7:00 Uhr.</p>
<p><u>Deshalb fordern wir, dass die „schutzwürdige Ruhezeit“ von 6:00–7:00 Uhr unbedingt zur Nachtruhe zugerechnet wird und Anliefervorgänge auch in dieser Zeit ausgeschlossen sind.</u></p>	
<p><u>Im Auftrag der Anwohner (ohne Unterschrift) Seniorenanlage Stiftung St. Thomaehof Sielkamp (ohne Unterschrift)</u></p>	
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Der Bebauungsplan wird aus genannten Gründen nicht geändert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

„Warnekamp“

RH59

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 25. Februar 2015 bis 26. März 2015.

Stellungnahme Nr. 1 BS NETZ vom 24. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG.</p> <p>Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p>Stromversorgung: Im vorhabenbezogenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Warnekamp“ befinden sich keine Anlagen der Stromversorgung.</p> <p>Eine Aussage über die spätere Versorgung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn konkrete Angaben über den tatsächlichen Leistungsbedarf der geplanten Bebauung vorliegen.</p> <p>Eventuell ist die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich oder ein Standort für eine Ortsnetzstation im Geltungsbereich vorzusehen.</p> <p>Gas- und Wasserversorgung: Im vorhabenbezogenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Warnekamp“ befinden sich bis auf die stillgelegten Hausanschlüsse (s. beigefügter Übersichtsplan) keine Anlagen der Gas- und Wasserversorgung. Ein Neanschluss an die Wasser- und ggf. auch Gasversorgung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße „Am Schwarzen Berge“ erfolgen. Eigene Planungsabsichten bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung einer solchen Trafostation ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die exakte Verortung dieser Trafostation gilt es auf Ebene der Baugenehmigung abzustimmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Betriebstelefon: Im vorhabenbezogenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Warnekamp“ befinden sich keine Anlagen des Fernmeldenetzes der BS Netz GmbH. Eigene Planungsabsichten bestehen derzeit nicht.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 2 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19. März 2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</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.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Bitte beachten sie unseren Trassenverlauf im Rand/Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch bezüglich der geplanten Schallschutzwand. Unsere Anlagen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Für den Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH. Allgemein gilt:</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK- Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,	
	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der festgesetzten Schallschutzwand sind nach beigefügtem Lageplan keine Anlagen der Telekom vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Unsere Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 24 (Technik Niederlassung Nord, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
Stellungnahme Nr. 3 IHK Braunschweig vom 27. Februar 2015	Stellungnahme der Verwaltung
Gegen die o.g. Bebauungsplanung bestehen von unserer Seite im Grundsatz keine Bedenken. Vielmehr dürfte die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Schulgelände am Warnekamp dazu beitragen, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Schwarzer Berg zu verbessern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
Stellungnahme Nr. 4 LGLN Regionaldirektion Braunschweig- Wolfsburg vom 02. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59 (Verfahren gemäß § 13 a BauGB) Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule und der Straße „Am Schwarzen Berge“ Zu den o.g. Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 5 Zweckverband Großraum Braunschweig vom 23. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>In Ihrem Schreiben vom 25.02.2015 baten Sie um Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH 59 Warnekamp.</p> <p>1. Sachverhalt</p> <p>In der Stadt Braunschweig, im Stadtbezirk Nordstadt im Bereich der Straßen „Am Schwarzen Berge / Ecke Warnekamp“ westlich der Grundschule, beabsichtigt die Firma List + Wilbers GmbH den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. eines innenliegenden Backshops. Geplant ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.323 m², wovon rd. 1.203 m² VKF auf den Lebensmittelmarkt und rund 120 m² auf den Backshop entfallen.</p>	
<p>2. Raumordnerische Beurteilung</p> <p>Als Untere Landesplanungsbehörde teilen ich Ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 25.02.2015 gem. § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogrammes 2008 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt zum o. g. Vorhaben mit, dass es mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und keine Bedenken bestehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung und ich verweise noch einmal bei solchen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Mitteilungspflicht gem. § 16 Abs. 2 NROG und zukünftig auf die frühzeitige Mitteilung über den „Mitteilungsbogen“ des ZGB.</p> <p>Anlage: Mitteilungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 6 Einzelhandelsverband Harz-Heide e. V. vom 26. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 25.02.2015 und haben den damit übermittelten Unterlagen – namentlich der Anlage 1.2 Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“ (Stand: 25.02.2015) unter der dortigen Ziffer 3 (Seite 5) – entnehmen können, dass die Stadt Braunschweig zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten in Auftrag gegeben hat.</p> <p>Zum Zwecke einer sachgerechten und abschließenden Stellungnahme wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns dieses Gutachten, welches dem Schreiben vom 25.02.2015 nicht als Anlage beigelegt hat, noch zur Verfügung stellen könnten, stellt es doch eine nicht unwesentliche Voraussetzung für eine adäquate Beurteilung der von hier aus zu vertretenden Interessen dar.</p> <p>Gern hören wir von Ihnen und werden nach Vorlage der Ergebnisse des Gutachtens gerne unsere Stellungnahme abgeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Gutachten wurde dem Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. am 27. März 2015 als pdf-Datei per Email zur Verfügung gestellt. Eine nochmalige Stellungnahme ist von Seiten des Einzelhandelsverbandes daraufhin nicht eingegangen.
	Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
Stellungnahme Nr. 7 AVACON AG vom 18. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Zuge der Straße „Warnekamp“ ist die Gastransportleitung Wahle BS-/Uferstraße GTL0000221 verlegt. Einen entsprechenden Übersichtsplan haben wir Ihnen in unserer ersten Stellungnahme mit Schreiben vom 11.03.2014 zugesandt.</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Die Gastransportleitung ist in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen. Wie daraus zu ersehen ist, berührt die Gasleitung den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Verbrauchermarkt, inklusive Stellplätze) nicht. Zur vorliegenden Planung mit Planstand 25.02.2015 erheben wir keine Einwände.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten um Beteiligung bei der weiteren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planung.	
	<p>Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 8 Stadttheimatpfleger vom 04. März 2015</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Da das o.g. Vorhaben in unserem Stadtteil liegt, erlauben wir uns, Ihnen die gewünschte Stellungnahme zu übermitteln.</p> <p>Um die Lärmimmissionen in ihrer Wirkung auf die westlich angrenzende Wohnbebauung zu vermindern, werden zwei Maßnahmen vorgeschlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Kühlanlagen sollten im nordöstl. Teil des geplanten Marktes eingeplant werden. Begründung: Die Schulklassenräume öffnen sich nach Osten, an der dem Markt abgewandten Seite des Schulgebäudes. Abends, nachts, an den Wochenenden und während der Ferien (verstärkte Kühlung in der Sommerzeit) sind die Klassenräume darüber hinaus nicht belegt. 2. Die Rampe zur Warenanlieferung bzw. Abholung von Leergut sollte „eingehaust“ werden. Begründung: Der Lärm wird durch das Rückwärtseinparken der LKW und der damit verbundenen Rollgeräusche erzeugt. Deshalb sollte die gesamte Anlieferung einschließlich der parkenden LKW in einer Halle stattfinden. Ein Beispiel bietet der Netto-Markt im Wohngebiet von Weddel. Entsprechende Fotos sind diesem Schreiben beigefügt. <p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn unsere Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Im Zuge dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den (nord-)westlich des Vorhabens gelegenen, schützenswerten Gebäuden bei aktueller Planung eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch am östlich des Vorhabens gelegenen Schulgebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts bei aktueller Planung eingehalten bzw. unterschritten.</p> <p>Für den Verladetisch an der nordwestlichen Gebäudeecke ist eine Einhausung vorgesehen. Ein Erfordernis für eine gesamte Einhausung der Anlieferrampe ist aus immissionstechnischer Sicht nicht gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den (nord-)westlich des Vorhabens gelegenen, schützenswerten Gebäuden bei aktueller Planung eingehalten bzw. unterschritten werden.</p>

Stellungnahme Nr. 9 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 06. März 2015	Stellungnahme der Verwaltung
Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.	
<p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Ihr zuständiger Ansprechpartner: Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Herr Siewert Pelikanplatz 5, 30177 Hannover Tel.(0511)640607-2110</p> <p>E-Mail: plananfragen@gasunie.de Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Betreff:**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Warnekamp", RH 59
Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule
und der Straße "Am Schwarzen Berge"**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 17.02.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.03.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, zwischen der Stadt und der LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH, Nordhorn, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. mit § 6 Nr. 4 der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes als Vollversorger Am Schwarzen Berge zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Rat am 15. März 2016 vorgesehen. (s. Beschlussvorlage 16-01421).

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Schulgrundstückes der Grundschule mit ca. 8.000 m². Durch den Neubau der Grundschule und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Chance, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, wird die Fläche für das Vorhaben und eine öffentliche Spielfläche beinhalten. Die für das Vorhaben erforderliche Fläche mit 7.180 m² hat die Vorhabenträgerin mit Kaufvertrag vom 6. Juni 2013 von der Stadt gekauft und sich im Kaufvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, abzuschließen, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes inklusive eines innenliegenden Backshops und einer gastronomischen Nutzung im Außenbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.323 m². Davon entfallen 1.203 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt und 120 m² auf den innenliegenden Backshop.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es nach Baubeginn innerhalb von 12 Monaten fristgerecht fertigzustellen.
3. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein und sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode abschließend zu begrünen.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.1 bis 2.1.5) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) einzuhalten.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Werbeanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59 (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.2) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) zu errichten.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Grundstückes, angrenzend an das Grundstück der Grundschule Schwarzer Berg, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
7. Wegen der Überschreitung der Lärmwerte im angrenzenden westlich gelegenen Wohngebiet durch Ladegeräusche während der Nachtzeit sind Anliefervorgänge (Nahversorger und Bäckerei) zur Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.
8. Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt wird über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Änderung/Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Arbeiten nach Maßgabe des als Anlage 2.1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen. Die durch diese Umgestaltung entfallenden 5 Stellplätze hat die Vorhabenträgerin an anderer Stelle im öffentlichen Bereich wieder zu schaffen.
9. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, zu deren Umsetzung sie sich vertraglich verpflichtet.
10. Zur Sicherung der Maßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen legt die Vorhabenträgerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Herstellungskosten vor.

11. Da die Vorhabenträgerin das Grundstück mit dem fertiggestellten Bauvorhaben veräußert hat, verpflichtet sich der Erwerber, die Verpflichtung zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zu übernehmen (siehe Punkt 6). Nach dem Kaufvertrag hat die Vorhabenträgerin noch alle Verpflichtungen zur Herstellung des Bauvorhabens und übergibt anschließend dieses an den Erwerber.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Leuer

Anlagen:

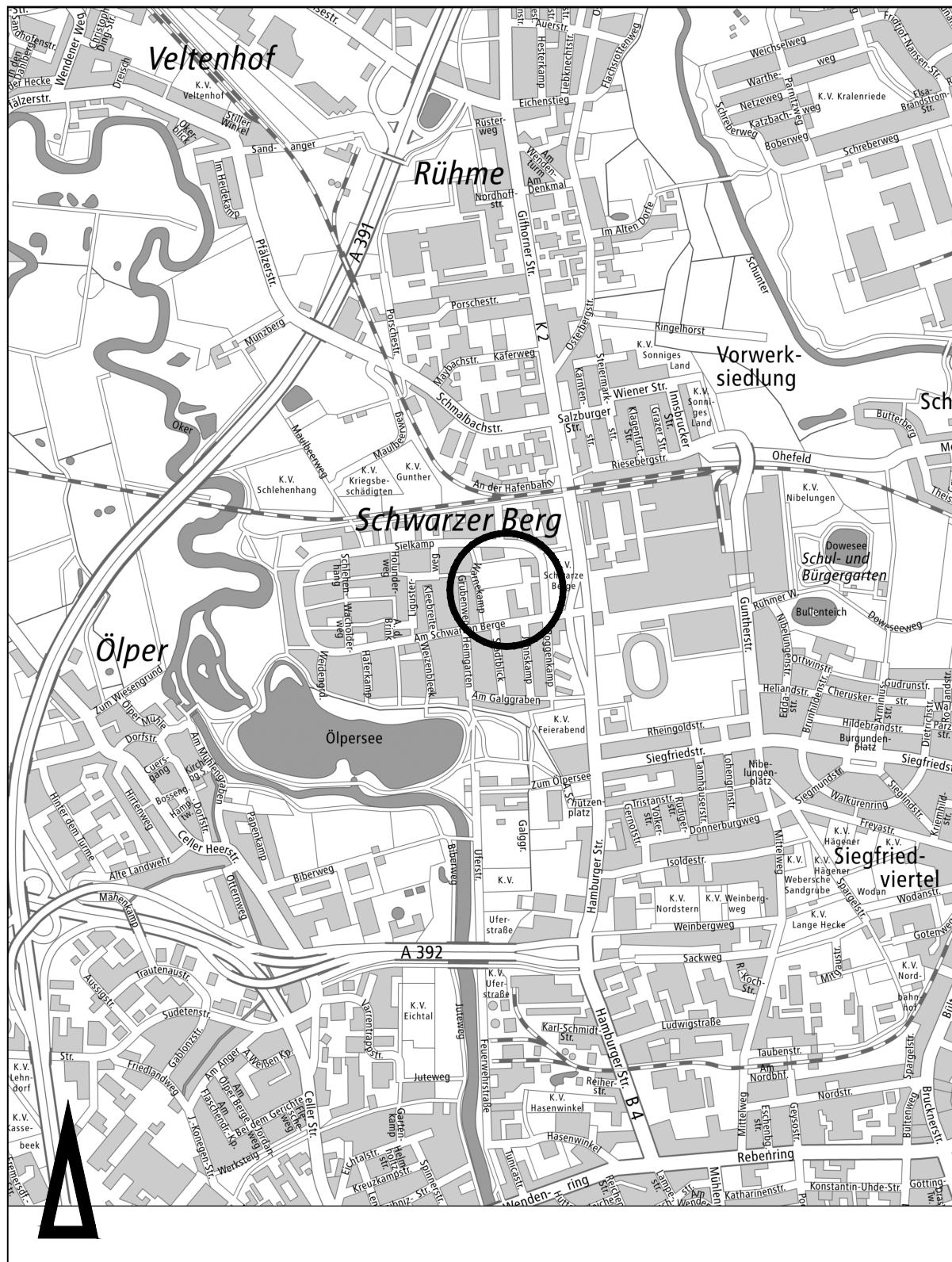
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2.1.1: Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitte, Legende
- Anlage 2.1.2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Werbeanlagen
- Anlage 2.1.3: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwässerungsplan
- Anlage 2.1.4: Vorhaben- und Erschließungsplan – Bepflanzungsplan
- Anlage 2.1.5: Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten
- Anlage 2.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise
- Anlage 5: Standort der zu schaffenden Ersatzstellplätze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

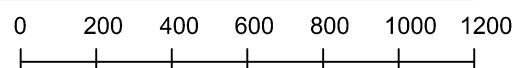
RH 59

Übersichtskarte

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 20.000



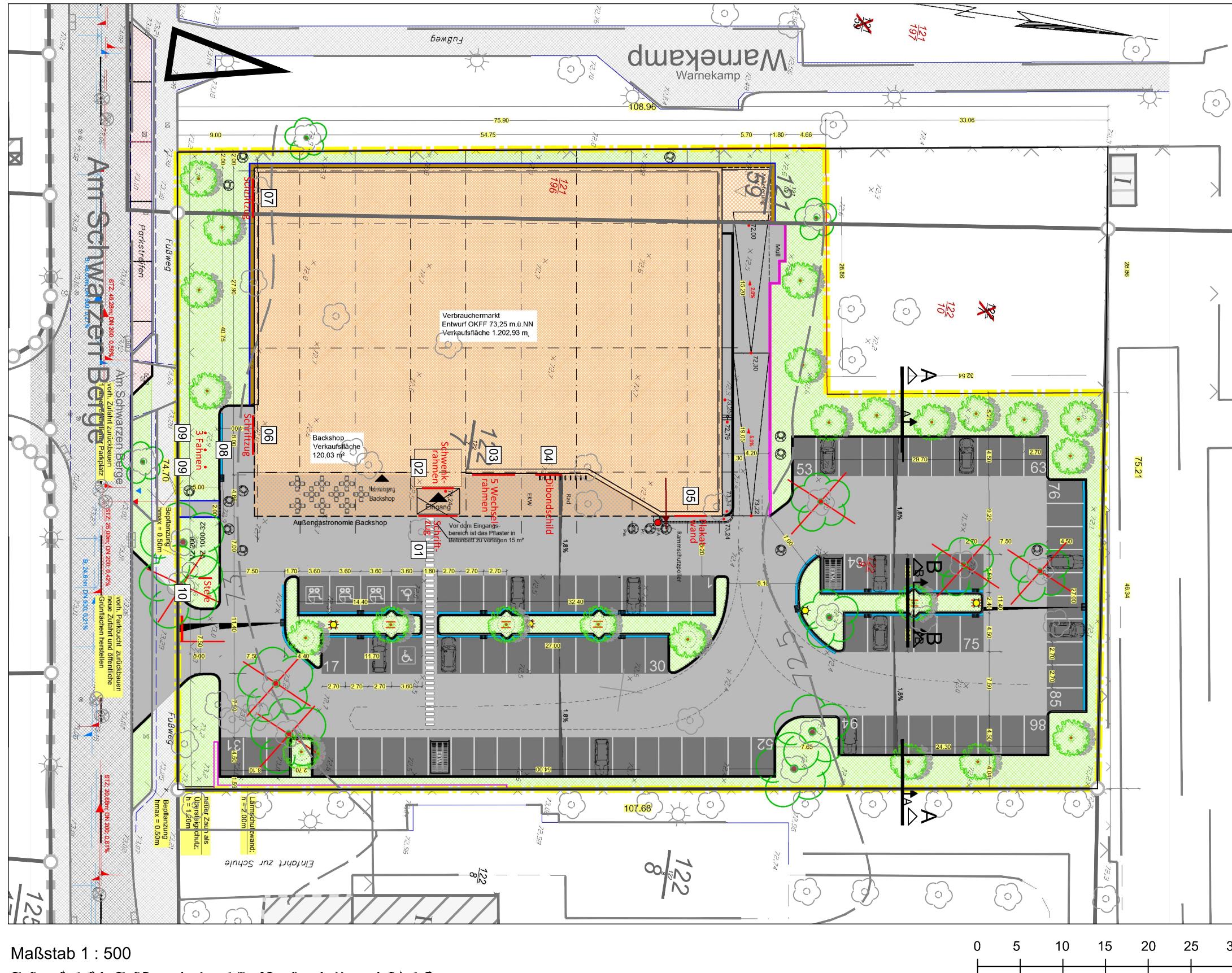
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 5



Maßstab 1 : 500

Stadtkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

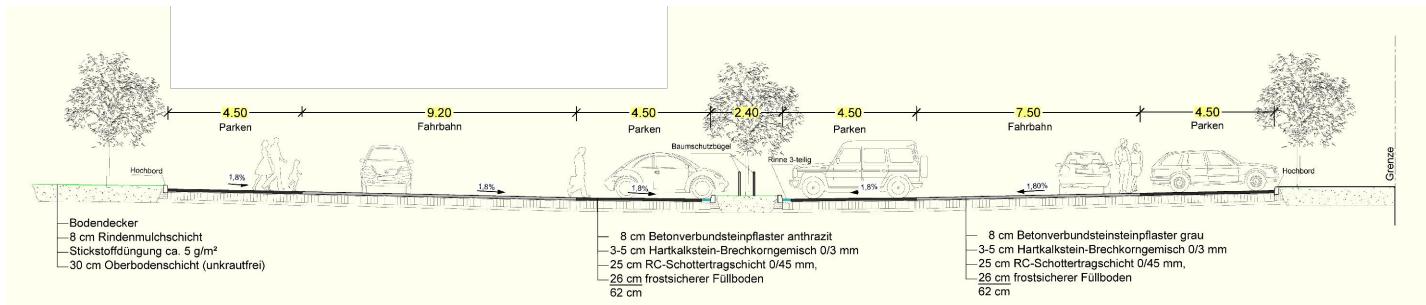
1) © Stadt Braunschweig, Abteilung Geoinformation

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

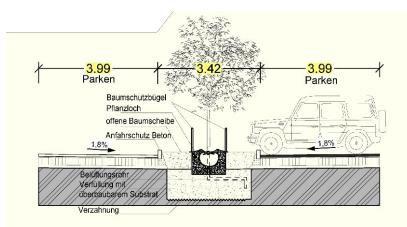
RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitte, Legende Außenanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Schnitte

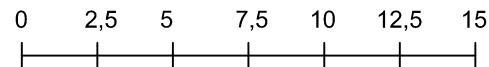


Schnitt A-A Parkplatz



Schnitt B-B Pflanzbeet

Maßstab 1 : 250



Legende Außenanlagen:

	Betonverbundsteinpflaster Parkplätze anthrazit, 8 cm		Schacht
	Betonverbundsteinpflaster Fahrgasse grau, 8 cm (Microfase)		Straßenabläufe
	Beton		Schacht Bestand
	Gebäude		Bestandshöhen
	Grünanlagen		gepl. Ausbauhöhe
	Spritzschutz		Beleuchtung (Entwurf)
	Straßenbelag Bestand		Ramsenschutzbügel
	Hochbord		gepl. Bäume
	Rinne / Kastenrinne		Nummer der Werbeanlage (s. nebenstehende Abbildung)
	Tiefbord		
	Winkelstützen		
	Absturzsicherung		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Werbeanlagen

Selbstleuchtend



[01] Einzelbuchstaben Profil 5:
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



[02] Schwenkrahmen: 3600 x 660 mm

Unbeleuchtet



[03] Wechselrahmen:
841 x 1189 mm

Unbeleuchtet



[04] Dibondsschild: 3000 x 1500 mm

Angestrahlt



[05] 18/1 Plakatwand, Freistehend:
3680 x 2530 mm

Selbstleuchtend

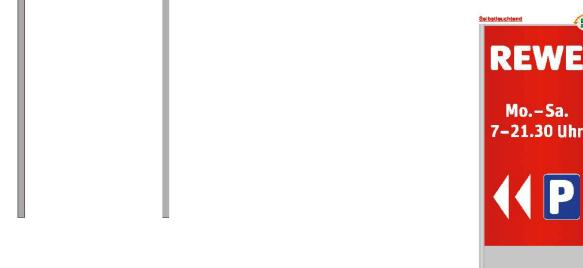


[06]/[07] Einzelbuchstaben Profil 5/08:
4500 x 1200 mm

Unbeleuchtet



Unbeleuchtet



[08]/[09] Metallmaste aus rotationsfähigen
Ausleger: 8000 mm über Flur
Flaggentuch: 1470 x 3870 mm
(mit innenliegenden Seilzügen)

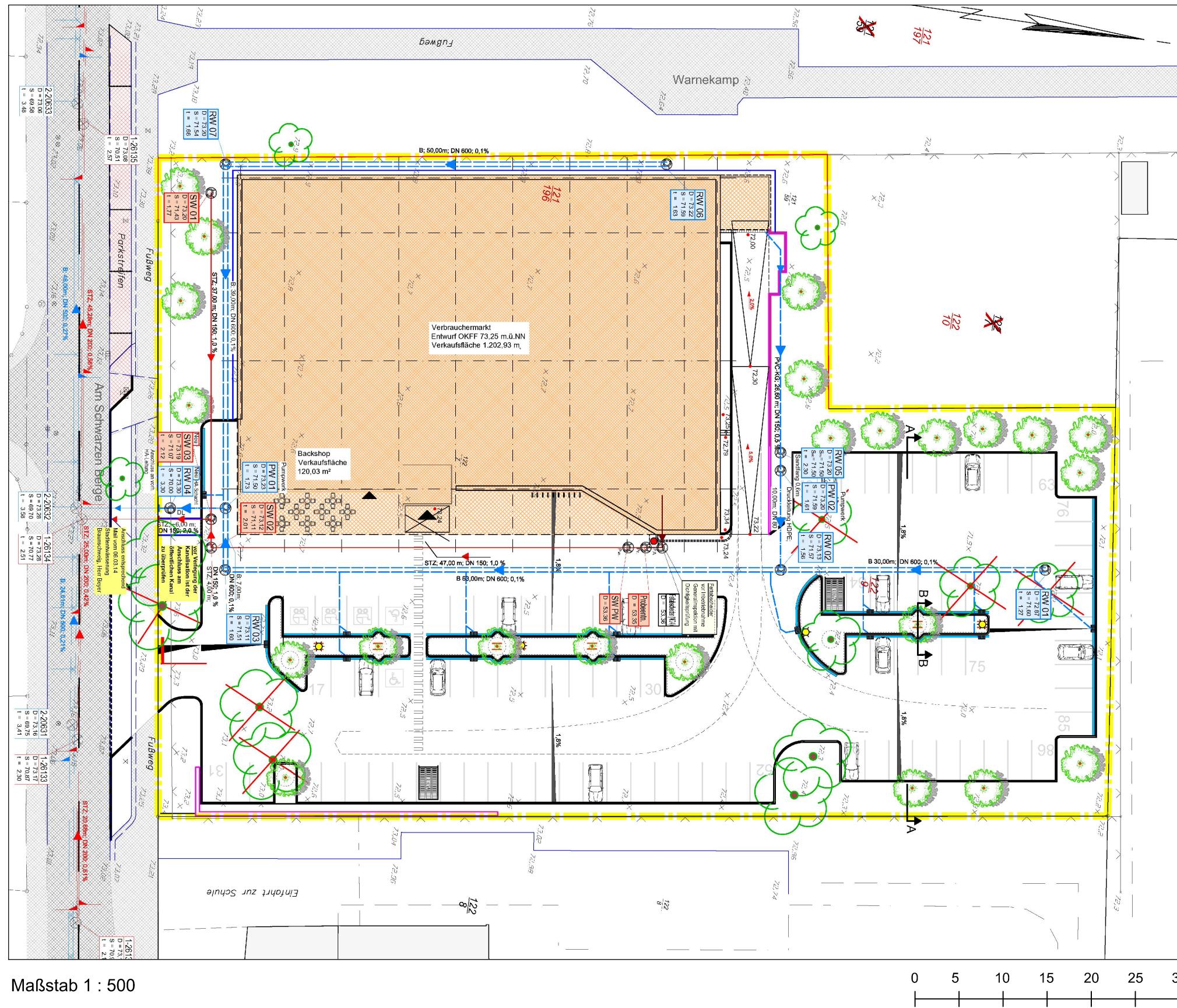


[10] Einfahrtsstele:
1500 x 3400 mm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwässerungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

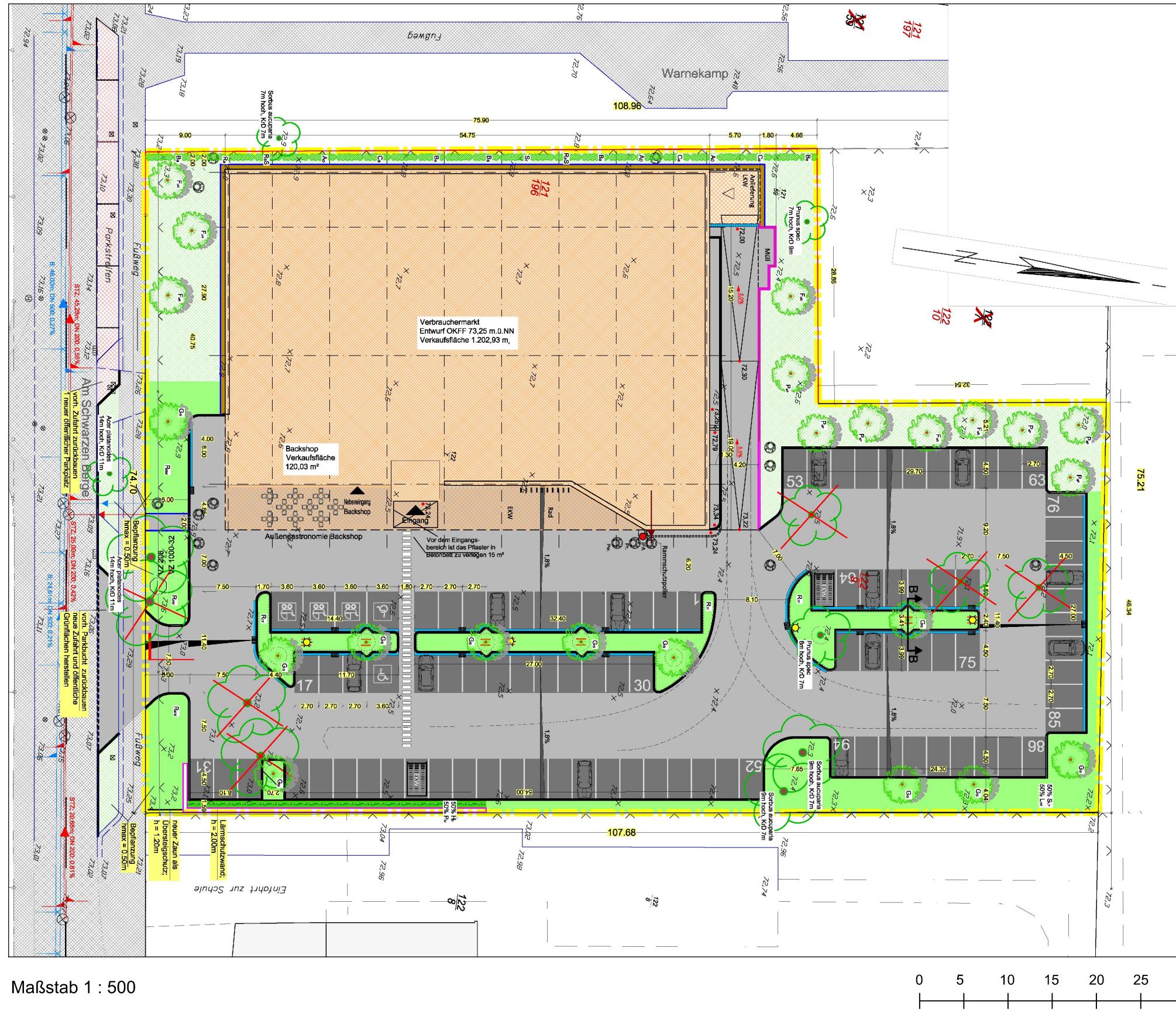
RH 59



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

Vorhaben- und Erschließungsplan - Bepflanzungsplan
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

RH 59



Legende Bepflanzungsplan:



Bäume

GlS Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos "Skyline"
Hochstamm 20-25 als Alleebaum

FoR Blumenesche
Fraxinus ornus "Rotterdam"
Hochstamm 20-25

PaP Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus avium "Plena"
Hochstamm 20-25

Hecke

Ao Felsenbirne
Amelanchier ovalis, 2St./m

Ba Buddleia alternifolia
Schmetterlingsflieder, 2St./m

Ca Haselnuss
Corylus avellana, 2St./m

Ra Feldrose
Rosa arvensis, 2St./m

RaS Alpenjohannisbeere
Ribes alpinum Schmidt, 4St./m

Sr Rosmarin-Weide
Salix rosmarinifolia, 4St./m

in versetzten Reihen
in Gruppen von 10St./Art
v. Str. oder Solitär 3xv, 100-150cm

Bodendecker

LnM Niedrige Heckenkirsche
Lonicera nitida "Maigrün"
6 St./m²
2xv, mTB 40-60

RMM Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt,
H ca. 50cm, *Rosa "Magic Meidiland"*
3 St./m²
TB

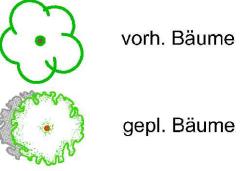
RTF Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt,
H ca. 70cm, *Rosa "The Fairy"*
5 St./m²
TB

SLP Rosa Zwerg-Spiree
Spiraea "Little Princess"
8 St./m²
3xv, mTB 20-30

Kletterpflanzen

Hh Efeu
Hedera helix
8 St./m
mTB, 60-80

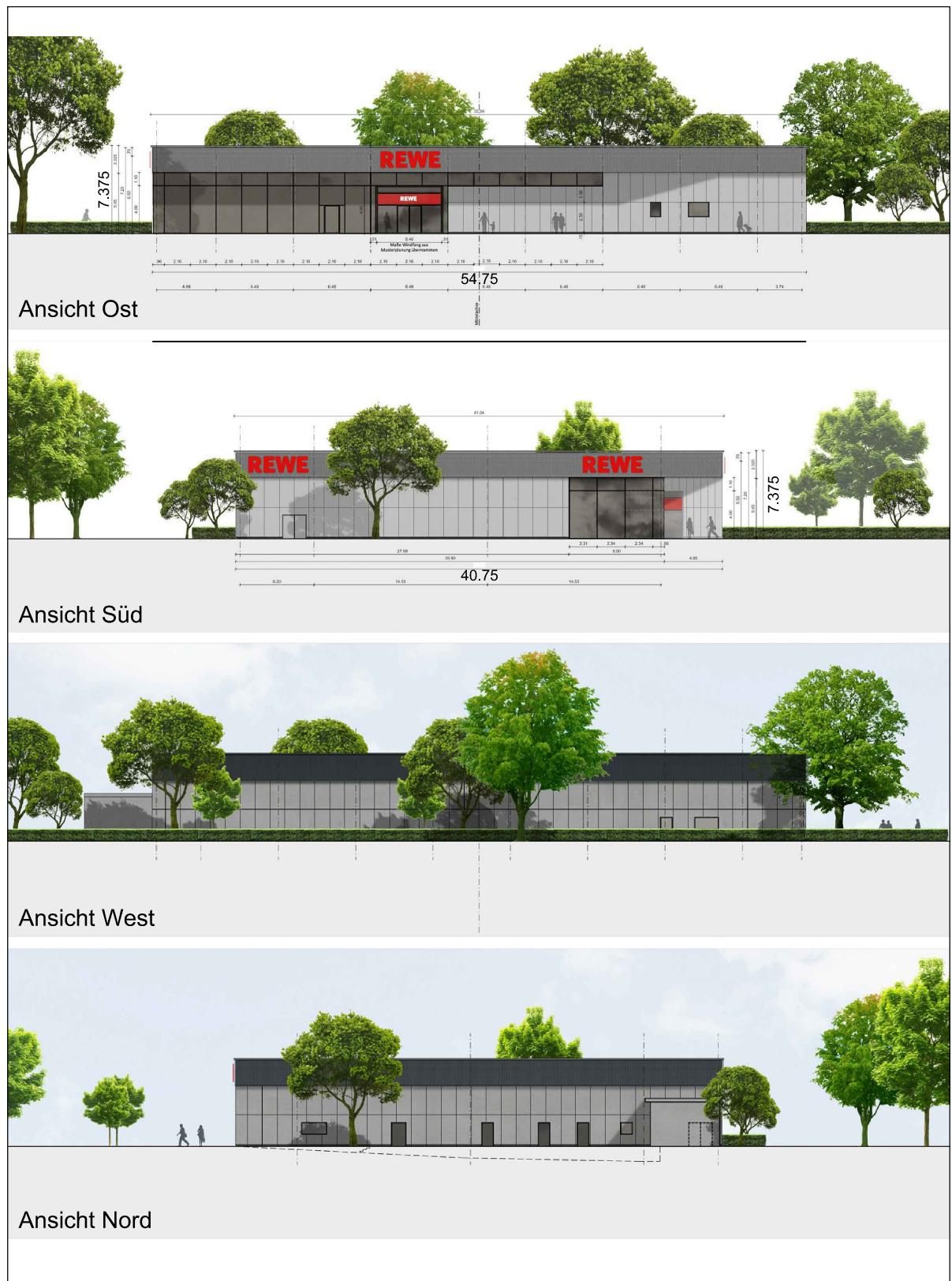
PtV Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
4 St./m
mTB, 60-100



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

"Warnekamp"

Stadtgebiet zwischen neuer Grundschule, Am Schwarzen Berge, Warnekamp und
Schulsportplatz

RH 59

Vorhabenbeschreibung

**Bau- und Vorhabenbeschreibung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59
Stadt Braunschweig**

Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop

Vorhabenträger: LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 52 - 56
48529 Nordhorn

Planentwurf: O.M. Architekten BDA
Ottinger Möhlendick
Kaffeetwete 3
38100 Braunschweig

Planvorhaben und Standort:

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich „Am Schwarzen Berge/Ecke Warnekamp“, westlich der Grundschule des Ortsteiles, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. eines innenliegenden Backshops zu errichten. Im Zusammenhang mit einem Backshop ist eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich geplant.

Das Baufeld umfasst das Grundstück, mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Rühme, Flur 3, Flurstücke 122/9, 122/10 und 121/196 (vormals Flurstücke 122/7 und 121/59). Das Grundstück weist eine Größe von rund 7.180 m² gemäß Kaufvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und List + Wilbers Projektentwicklung GmbH auf.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine **Bruttogeschoßfläche** von rund 2.010 m². Unter Hinzunahme befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich rund 5.502 m² **überbaute Fläche**. Der **unversiegelte Anteil** am Grundstück (Grünflächen) umfasst rund 1.674 m².

Die **Verkaufsfläche** (VKF) des gesamten Vorhabens beträgt rund 1.323 m², davon entfallen rund 1.203 m² VKF auf den Lebensmittelmarkt und rund 120 m² auf den innenliegenden Backshop. Die Anlieferzeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops bewegen sich zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr geplant. Zusätzlich ist eine Sonntagsöffnung des Backshops von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr vorgesehen.

Gebäude

Der Baukörper ist im vorderen westlichen Grundstücksteil angeordnet. Der Parkplatz wird östlich des Marktes positioniert. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt vom Osten über den Parkplatz. Der Baukörper ist in seiner Fassadengestaltung in zwei Bereiche gegliedert. Die untere Zone wird an allen Seiten, soweit es die innere Gebäudestruktur

zulässt, verglast. Der obere Bereich wird mit einer filigranen Metallschürze versehen, die dem Markt zusätzlich als Sonnenschutz dient. Dadurch wird eine Maßstäblichkeit erreicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und wird an dessen Süd-, West- und Nordseite eingehaust.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen wird die Oberfläche der Stellplatzanlage als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) hergestellt. Ferner werden für den Nahversorger lärmarme Einkaufswagen verwendet. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand an der Ostseite des Grundstückes und an dem südöstlichen Abschluss der Stellplätze mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. Zum Schutz des westlich vorhandenen Wohngebietes (Schutzstatus: Reines Wohngebiet) wird der Rampentisch der Anlieferzone in Richtung Norden und Westen eingehaust und überdacht.

Erschließung

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich östlich und nordöstlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr 94 Stellplätze hergestellt. Die Anzahl schließt auch die Zahl der notwendigen Behindertenparkplätze mit ein. Die nach Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Fahrradstellplätze werden durch Fahrradbügel unterhalb des Vordaches realisiert.

Die Fahrstraßen im Parkplatzbereich werden in einer ausreichenden Breite hergestellt, so dass eine reibungslose Abwicklung des Parkplatzverkehrs gewährleistet ist. Darüber hinaus wurden die Kurvenradien des Anlieferverkehrs berücksichtigt und die Querschnitte der Fahrstraßen entsprechend ausgelegt.

Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Laufspuren zwischen den Stellplätzen werden als Pflaster mit Fugen (< 3 mm) ausgeführt, so dass ein ungehindertes und nahezu geräuschloses Schieben der Einkaufswagen gewährleistet ist. Zusätzlich werden lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt von Osten. Ebenfalls an der Ostseite ist der separate Eingang des Backshops gelegen, der eine Sonntagsöffnung unabhängig vom Markt gewährleistet.

Außenanlagen

Der Stellplatzbereich wird zur Nordseite (Abgrenzung Sportplatz) und zur Ostseite (Abgrenzung Schule) durch neu anzulegende Grünflächen, die mit Bodendeckern (Spiraea „Little Princess“ - Rosa Zwerg-Spiere, Lonicera nitida „Maigrün“ - Niedrige Heckenirsche) zu bepflanzen sind, abgegrenzt. In Richtung Süden wird das Vorhabengrundstück durch Anpflanzungen weiterer Bodendecker (Rosa „Magic Meidiland“ - Rose dunkelrosa gefüllt) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgegrenzt. Zur Westseite (Abgrenzung zur Wohnbebauung/“Warnekamp“) wird eine Rasenfläche angelegt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird darüber hinaus eine Hecke (Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Buddleia alternifolia – Schmetterlingsflieder, Corylus avellana – Haselnuss, Rosa arvensis – Feldrose, Ribes alpinum Schmidt – Alpenjohannisbeere, Sakix rosmarinifolia – Rosmarin-Weide) gepflanzt.

Weiterhin werden im nördlichen Drittel entlang der Grenze zum Schulgrundstück und zur Gliederung im Bereich der Stellplatzanlage mittelkronige Laubbäume gepflanzt. Weitere Bäume werden als Abgrenzung des Marktgrundstückes zum neu anzulegenden Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes gepflanzt. Zusätzlich zum Baumerhalt entlang der Straße

„Am Schwarzen Berge“ sind auch hier Baumpflanzungen auf der von der Schule abgewandten Seite der Einfahrt vorgesehen.

Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlage und der Zufahrt werden mit Bodendeckern (Niedrige Heckenkirsche – *Lonicera nitida „MaiGrün“*; Bodendecker Rose dunkelrosa gefüllt – *Rosa „Magic Meidiland“*; Kleinstrauch Rose frisch rosa gefüllt – *Rosa „The Fairy“*; Rosa Zwerg-Spire – *Spirea „Little Princess“*) bepflanzt.

Insgesamt werden 22 Bäume neu gepflanzt. Dabei handelt es sich um Lederhülsenbäume (*Gleditsia triacanthos „Skyline“*), Blumeneschen (*Fraxinus ornus „Rotterdam“*) sowie Gefülltblühende Vogelkirschen (*Prunus avium „Plena“*). Darüber hinaus wird die zu errichtende Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Efeu – *Hedera helix*; Jungfernrebe – *„Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“*) begrünt.

Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade des Gebäudes im Bereich des Vordaches sowie im Einfahrtsbereich und entlang der Straße „Am schwarzen Berge“ geplant. Oberhalb des Einganges an der Ostseite wird ein und an der Südseite werden zwei selbstleuchtende, rote „REWE“-Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben an der oberhalb der Glasfassade befindlichen Metallschürze angebracht. Darüber hinaus sind unbeleuchtete Wechselrahmen, ein unbeleuchtetes Dibondschild, ein unbeleuchteter Schwenkrahmen und eine freistehende, angestrahlte Plakatwand an der östlichen Fassade geplant. Außerdem sind unbeleuchtete Metallmasten mit rotationsfähigem Ausleger und eine selbstleuchtende und doppelseitig beschriftete Einfahrtsstele entlang der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Regenentwässerung

Für die auf den Dachflächen und dem Parkplatz anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt eine zeitverzögerte Einleitung in das städtische Kanalnetz. Auf Grund der begrenzten Kapazität im vorhandenen Kanalnetz, wird lediglich eine versiegelte Grundstücksfläche von 2.837 m² direkt angeschlossen. Ein Teil der anfallenden Wassermengen wird mit Hilfe eines Drosselbauwerkes mit Hydro-Slide-Abflussregler oder Pumpwerk auf dem Grundstück zeitverzögert in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Zeichnerische Festsetzungen
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Planzeichenerklärungen

Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung



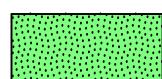
Sondergebiet
"Nahversorgungseinzelhandel"

Bauweise



Baugrenze

Grünflächen

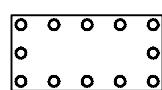


öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Flächen für Anpflanzungen



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



zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



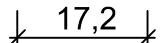
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Lärmschutzwand, Höhe = 2,00 m



Vermaßungen

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

303 117
18

Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Warnekamp

RH 59

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
Stand: 14. Januar 2016, Verfahrensstand § 10 BauGB

A. Städtebau

gemäß § 1a und § 9 BauGB

In dem Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“
 - 1.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb (Vollversorger) sowie ein Backshop zulässig.
2. Zulässige Verkaufsfläche
 - 2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.323 m² zulässig.

II. Höhe baulicher Anlagen

1. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der der Erschließung dienenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ darf das Gebäude des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes eine Höhe von maximal 8,0 m nicht überschreiten.
3. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen, Lüftungs-/Kühlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien usw. gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückrücken.

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

1. Emissionsseitige Lärmminderungsmaßnahmen
- 1.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante zu errichten. Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Lärmschutzwand sind der VDI-Richtlinie 2720 im Punkt 4.3.1 zu entnehmen.
- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet wird.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

1. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i.d.R. 2,0 m Breite vorzusehen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind dreimal verpflanzte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,0 m betragen. Der Anteil an blühenden Arten darf 25 % nicht unterschreiten. Geeignete blühende Arten sind insbesondere Felsenbirne, Schmetterlingsflieder, Feldrose, Alpenjohannisbeere. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BaG

I. Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59.

II. Dachformen

Im Sondergebiet „Nahversorgungseinzelhandel“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6 Grad zulässig.

III. Werbeanlagen

1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten (gemäß § 50 NBauO) alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler), mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Altablagerungen

Die Bauflächen liegen innerhalb der Altablagerung H 9/3. Vorsorglich sollte bei der Herstellung des Spielplatzes eine Schicht aus sauberem Boden in einer Stärke von mindestens 0,4 m aufgebracht werden.

2. Boden

Aufgrund des Eingriffs in eine Altablagerung gelten für die Durchführung von Erdarbeiten grundsätzlich die Regeln der Tiefbauberufsgenossenschaften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen (BGR 128). Die zu treffenden Arbeitssicherheitsmaßnahmen sind einzelfallbezogen entsprechend diesen Regeln festzulegen. Dabei kann ein vergleichsweise geringes Gefahrenpotenzial zu Grunde gelegt werden.

3. Freiflächenplan

Der Nachweis über die grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.

4. DIN-Vorschriften/Regelwerke

Lärmschutz: Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.III „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf; Beuth-Verlag, Berlin, 1997

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



Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 06.10.2014

Maßstab: 1:2000

0 2 4 6 Meter
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

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	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	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:

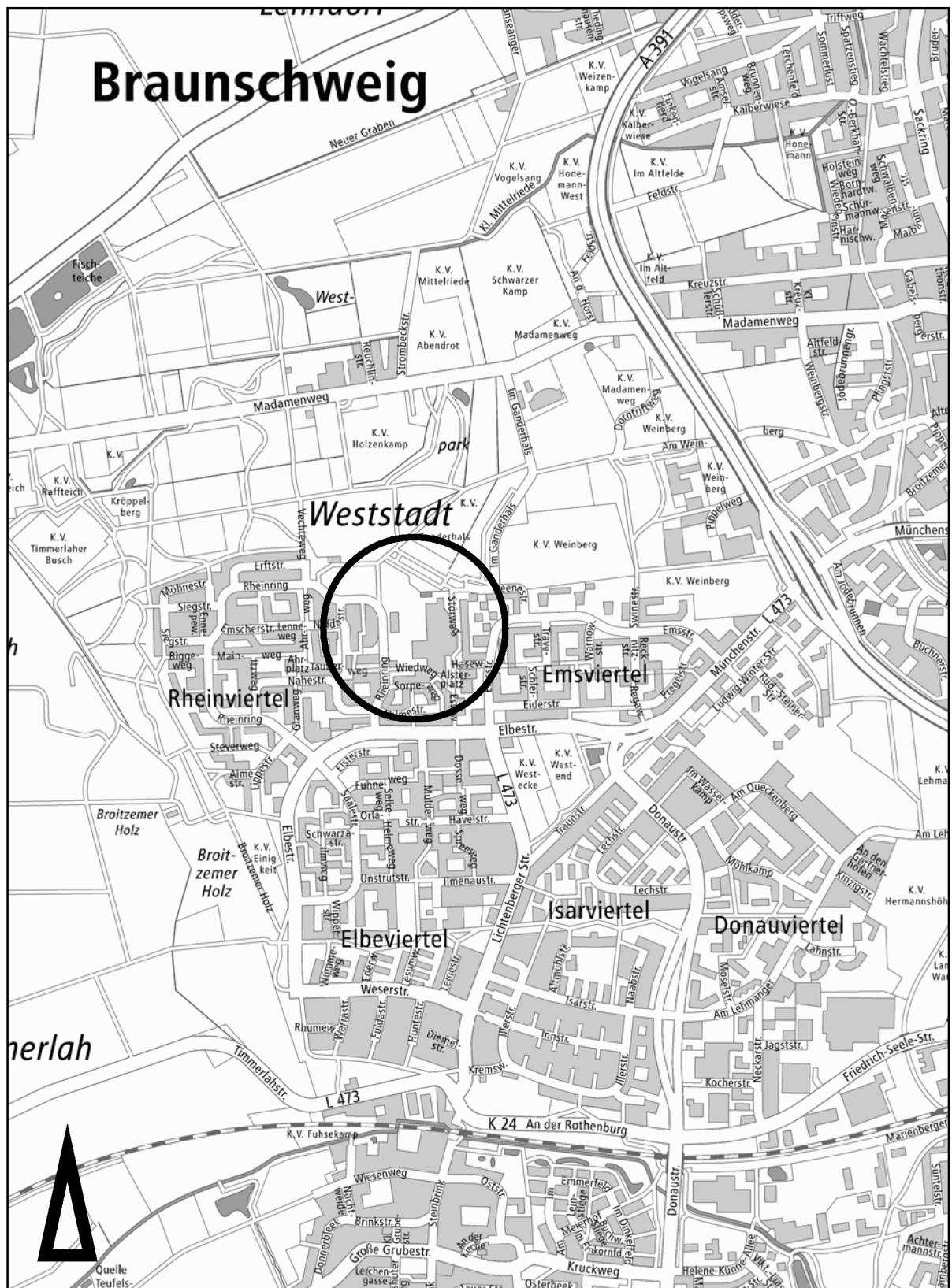
- Anlage 1: Übersichtskarte
 Anlage 2: Nutzungsbeispiel
 Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
 Anlage3 b Planzeichenerklärung
 Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
 Anlage 5: Begründung
 Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Übersichtskarte



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

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

HO 51

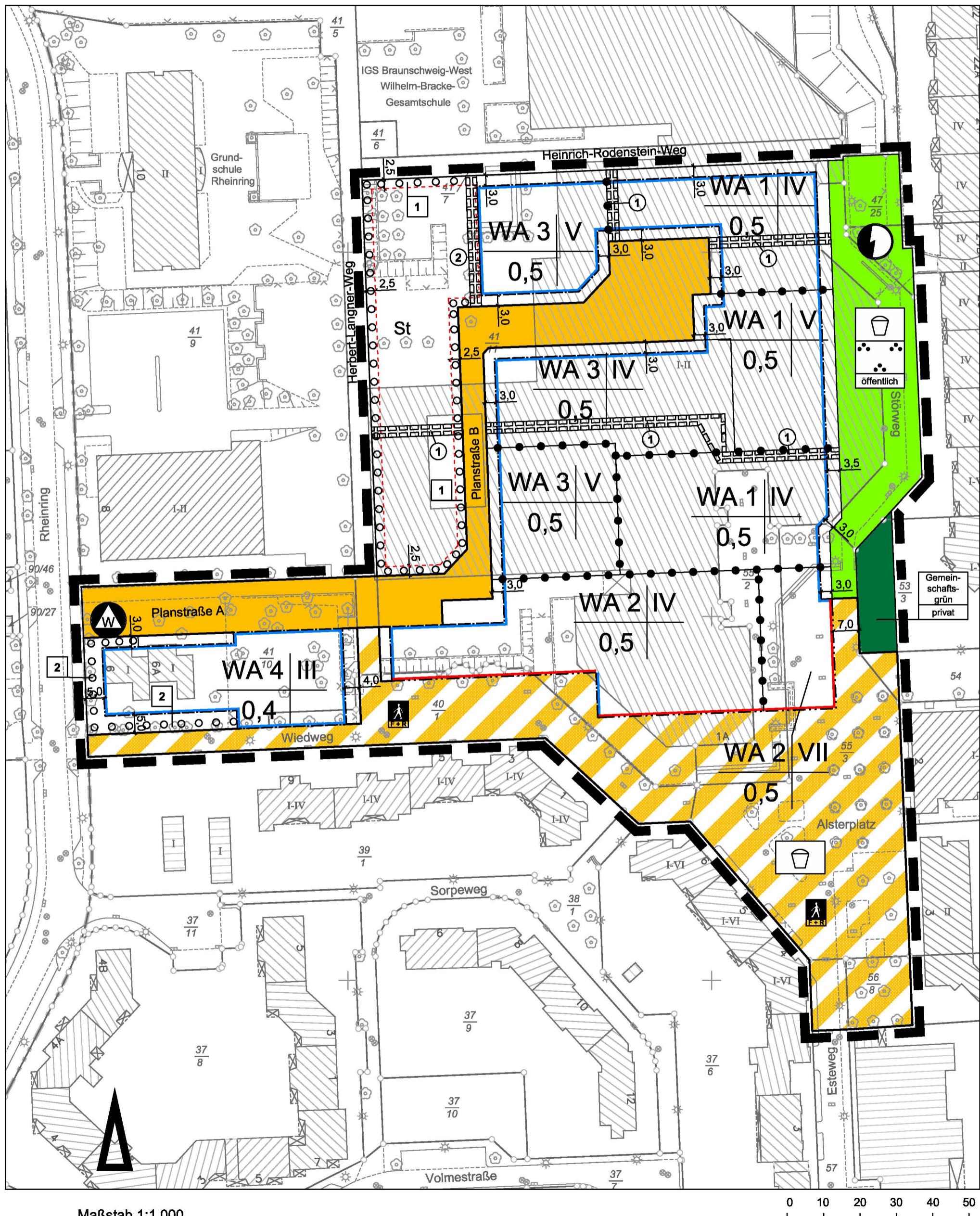


Maßstab 1:1 000

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

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

LGU N Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldaten Braunschweig-Wolfsburg



Maßstab 1:1 000

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
1)³⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

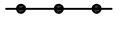
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

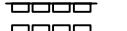
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

 St Fläche für Stellplätze

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

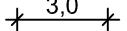
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie

 Baugrenze

Hinweise

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

 3,0 Maßangaben in Metern

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

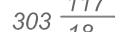
Bestandsangaben

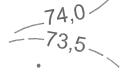
 Wohngebäude

 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung

Anlagen der Ver- und Entsorgung



Elektrizität



Wertstoffcontainer

Grünflächen



Parkanlage (öffentliche)



Grünfläche (privat)



Spielplatz

Maßnahmen für Natur und Landschaft



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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Alsterplatz

HO 51

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

<p>I Art der baulichen Nutzung</p> <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1: Wohngebäude, Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig: Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig: Nr. 4: Gartenbaubetriebe, 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>A I 1. allgemein zulässig und gemäß A I 2. ausnahmsweise zulässig.</p> <p>II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen</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, so weit 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 Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die 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 halboffener 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 Begründungsfestsetzungen 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 Laubbbaum 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 Schnithecke 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 Schnithecken 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 Schotterrasen).
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 Hochbaumaßnamen 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 zugelässig.

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 zugelässig, 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 zugelässig.
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 zugelässig. 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 zugelässig 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

Begründung

HO 51

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 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI. I S. 2053)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBI. 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 Hasseweg/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 Südweststrand 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 Be seitigung schädlicher Abfälle und zum Ausschluss schädlicher Bodenverun reinigungen 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 Be standteil des städtebaulichen Vertrages bzw. der Baugenehmigungen wer den. 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 Schul gebäudes 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 künst liche 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 – Voll zugshilfe 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 Gefahrenforschungsmaßnahmen 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, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen. Bis zu welchem Alter die „Kindheit“ reicht, ist im deutschen Recht nicht einheitlich festgelegt. Soweit diese gegenüber dem „Jugendlichen“ abgegrenzt wird, wird die Grenze überwiegend bei der Vollen dung 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 immissions schutzrechtlichen 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 Schalllärm 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 Sportanlagenlärmsschutzverordnung (18. BlmschV) 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. BlmschV 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 Verkehrs lärmemissionen 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 Mittelppegels 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. BlmschV. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV 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. BlmschV 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 Unterbring der erforderlichen Einstellplätze 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 Vollgeschosse 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.

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 eingengt 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 Abstandstiefe 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 Erdgeschossen 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 Grundstückflächen 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 Grundstückszufahrten 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 Baubauungsplan 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 Wohnaugebiet 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 Spitzentstunde 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 Spitzentstunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. Diese Spitzentstunde ist für die Leistungsfähigkeitsnachweise an den Knoten maßgeblich.

Die morgendliche Spitzentstunde der Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet liegt mit 84 Kfz/h zwischen 7:00 und 8:00 Uhr und deckt sich mit der morgendlichen Spitzentstunde auf dem Rheinring. Zudem existiert eine Spitzentstunde 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 Spitzstunde 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 Spitzstunde 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 Spitzstunde zwischen 7 und 8 Uhr verkehren 282 Kfz. Zur nachmittäglichen Spitzstunde 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 Spitzstunde 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 Spitzentunde 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 Biggeweg/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 Rheinring 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 grundstücksbezogenen 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 Wegefunktion zwischen Westpark/ Sporthalle und Alsterplatz reicht dies aus. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass dieser Bereich nicht durch eine zusätzliche Bebauung optisch eingeengt wird.

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

Öffentliche Flächen

Die öffentliche Grünfläche umfasst den vorhandenen Geh- und Radweg Störweg, der vom Alsterplatz nach Norden Richtung Peenestraße, Jugendplatz und Westpark führt. Dem Wettbewerbsentwurf entsprechend wird die bisher vorhandene Fläche, die überwiegend nur Raum für die Wegefläche bietet, Richtung Westen verbreitert, um eine ansprechende 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 angemessen dimensionierter Raum zwischen der beiderseitigen hohen Bebauung geplantes 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 geknüft, dass erst ab einer Zusatzbelastung von 3 dB(A) an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Immissionssituation subjektiv wahrgenommen wird. Ferner treten die Lärmimissionen 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 fußgängerdicht 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. BlmschV von jeweils 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Damit wird auch der zur Beurteilung von Maximalpegeln (Pkw-Türenschlagen 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 Gelungsbereiches 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 sicher gestellt 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 Wertstofferfassung 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 einzugründen 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, 2008/2013) 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 Nahversorgungszentrum 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 zweieinhalf Zimmer) verwirklicht werden. Solche Wohnungen eignen sich besonders für Senioren, bei denen im Regelfall mit einem geringeren Pkw-Besitz zu rechnen ist als bei anderen Bevölkerungsgruppen.

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

6 Gesamtabwägung

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

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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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>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>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>Die Umsetzung dieser Versorgungsplanung wird im üblichen Rahmen zwischen BS/Energy, der Verwaltung und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgestimmt.</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>	

die vorhandenen Versorgungstrassen werden Sie eine Stellungnahme unserer Betriebsabteilung erhalten. Zu Ihrer Übersicht erhalten Sie mit diesem Schreiben einen Lageplan der vorhandenen FernwärmeverSORGungsanlagen.	
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird nicht geändert.
BS/NETZ, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 19. November 2015	Stellungnahme der Verwaltung
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Stromversorgung:</u> 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.	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.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Stellplätze für Kabelverteilerschränke sind geplant.	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 Verbindungs-funktion 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 gleichmäßige 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 Fernmelde- netzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungstrasse 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-Seelestraße 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 Telekom-munikationslinien 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 Le-</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 Koordinierung 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 Koordinierung 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> 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 berück-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>sichtigen.</p> <p>Die Regenwasserentsorgung erfolgt Richtung Norden in das im Rahmen des HO 49 (Wilhelm-Bracke-Gesamtschule) errichtete Regenrückhaltebecken.</p> <p>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</p> <p>Schreiben vom 5. November 2015</p>	
<p>Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfallentsorgung, Wertstofferfassung, 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 Wertstofferfassung sollte im neuen Wohnquartier eine Wertstoffcontainerstation eingerichtet werden (Größe: 2 Container für Pappe, Papier und Kartonagen, 2 Altglascontainer, 1 Altkleidercontainer, 1 Reserveplatz ggfs. für Elektro-Kleingeräte).</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</p> <p>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 Leistungsbestand abgeben.</p>	
	<p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>

Betreff:**Städtebaulicher Vertrag "Alsterplatz", HO 51****Stadtgebiet zwischen Alsterplatz, Wiedweg, Rheinring, Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und Störweg****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

18.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Alsterplatz“, HO 51, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) als Erschließungsträgerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 24. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Gestaltungsvorschrift „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Westpark, Störweg und Alsterplatz beschlossen mit dem Ziel, Gemeinbedarfsflächen – Schule – sowie Wohnbauflächen festzusetzen. Da für den Schulneubau und das Wohngebiet unterschiedliche zeitliche Rahmenbedingungen gelten, wurde das Plangebiet in einen Bebauungsplanbereich für die schulischen Anlagen (HO 49) und einen Bebauungsplanbereich für das Wohngebiet (HO 51) aufgeteilt.

Der Rat der Stadt hat am 18. September 2012 die Errichtung eines Neubaus für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) beschlossen. Es wurde vereinbart, dass die Stadt Teile des Schulgrundstücks im Stadtteil Braunschweig-Weststadt, Alsterplatz 1) als Kapitaleinlage in die NiWo einbringt. Der endgültige Grundstückszuschnitt der an die NiWo zu übertragenden Flächen erfolgt erst nach Planreife bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplanes. Damit ist sichergestellt, dass die NiWo über die zukünftigen Wohnbauflächen in den Grenzen des Bebauungsplangebietes verfügen kann. Die NiWo beabsichtigt, als Erschließungsträgerin die Entwicklung des Wohnbaugebietes auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen. Dabei ist auch ein Standort für eine Kita vorzusehen. Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Übernahme der Kosten der Erschließungsanlagen und der sonstigen Folgemaßnahmen, die im Kausalzusammenhang mit dem Vorhaben stehen, durch die Erschließungsträgerin geregelt werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes „Alsterplatz“, HO 51, auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen.
- 3) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser auf eigene Kosten.
- 4) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens, einer Kampfmitteluntersuchung und Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit Altlasten,
 - b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände, der öffentlichen Parkplatzflächen und des Anschlusses der Planstraße A an den Rheinring (Ausbau der Einmündung, Anpassung der Parkstreifen und Gehwege) - jeweils einschl. der Entwässerung dieser Flächen, der Begrünung incl. Straßenbaumpflanzung, Bodendeckerpflanzung oder Rasensaat mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche (einschl. Wegebau, Beleuchtung, Begrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege, Möblierung und Spielflächen mit Spielgeräten),
 - d) das Herstellen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Alsterplatz und der im Vertragsgebiet liegende Teil des Wiedweges),
 - e) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschl. der Anschlusskanäle der privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - f) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - g) das Herstellen eines Wertstoffcontainerstandortes einschl. Einfriedung und Begrünung,
 - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 25 Mbit/s),
 - i) das Herstellen der 2. Ausbaustufe des Herbert-Langner-Weges zwischen der Planstraße A und dem Wiedweg

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen technischen Standards der Stadt, des Straßenausbauplanes, des Entwässerungsplanes, der Grünordnungsplanung, der Gestaltungsplanung, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

- 5) Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, und östlich der Sporthalle Rheinring gelegene Stellplatzanlage führt gemäß schalltechnischer Untersuchung nachts im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes. Um eine Überschreitung zu vermeiden, wird die Erschließungsträgerin die acht südlichen Stellplätze dieser Stellplatzanlage baulich einhausen (s. Anlage 5) und entsprechend der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, begrünen.
- 6) Durch die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, (Spielplatzbezirk 28-2) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf/Defizit an Spielflächen für Kinder und Jugendliche. Die Ausweisung von Kinder- und Jugendspielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Die multifunktionale Gestaltung des Alsterplatzes und ein kleinflächiger Kinderspielbereich am Störweg sind dabei nur in geringem Umfang als Kompensation des Defizits geeignet. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, neben den Kosten für die Spielangebote im Geltungsbereich auch die Kosten der Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes und des Jugendspielplatzes nördlich des Geltungsbereiches (Spielplatz Rheinring/Ganderhals und Jugendplatz am Rheinring) bis zu einem Betrag von maximal insgesamt 99.000 € für Kinderspielangebote und 118.000 € für Jugendspielangebote zu übernehmen. Die Kostenübernahmeverpflichtung für die Aufwertungsmaßnahmen ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, begrenzt.
- 7) Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen (mit Ausnahme der unter Ziffer 9 genannten Maßnahmen), der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination erfolgen durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 8) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen werden von der Erschließungsträgerin an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 9) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünfläche, der Straßenraumbegrünung und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Alsterplatz/Wiedweg) wurde bereits ein Büro für Landschaftsarchitektur beauftragt.
- 10) Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten einschl. eventuell notwendiger Baumverpflanzungen oder erforderlicher Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind durch eingetragene Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbau auszuführen.
- 11) Die Vermessungsarbeiten für die öffentlichen Bedarfsflächen und für die Aufteilung der Nettobauplätze sowie die ingenieurtechnischen Vermessungen erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin durch die Stadt.
- 12) Es ist davon auszugehen, dass bei dem Rückbau des ehemaligen Schulgebäudes bzw. -geländes schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau wurde und wird daher gutachterlich begleitet und von einem sachkundigen Unternehmen durchgeführt. Aufbruch- und Aushubmaterial ist gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Im Rahmen der Bauvorbereitung lässt die Erschließungsträgerin ein Schadstoffgutachten für das anfallende Material erstellen.
- 13) Der Baustellenverkehr darf ausschließlich über die Planstraßen A und B abgewickelt

werden, um die baubedingten Belästigungen für die Anwohner des Wiedweges so gering wie möglich zu halten. Während der gesamten Bauphase ist jeweils mindestens eine funktionsfähige straßenunabhängige Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Elbestraße über den Alsterplatz zu den Schulen und in den Westpark bereitzustellen.

- 14) Die Stadtentwässerung wird vor Beginn der Hochbaumaßnahmen im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung (mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen) herstellen oder herstellen lassen.
- 15) Die vorgesehenen Straßen werden von der Erschließungsträgerin in zwei Ausbaustufen hergestellt. In der ersten Ausbaustufe werden die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Fahrbahntragschichten einschl. einer provisorischen Asphaltdeckschicht, einer provisorischen Beleuchtung und einer provisorischen Aufstellung von Straßennamensschildern hergestellt. In der zweiten Ausbaustufe erfolgt der Endausbau. Dieser darf erst nach Fertigstellung von mind. 75 % der Hochbauten begonnen werden.
- 16) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen zur Deckung der entstehenden Erschließungsbeiträge für die Regenentwässerung der Erschließungsstraßen.
- 17) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.
- 18) Die Erschließungsträgerin zahlt der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche, das öffentliche Straßengrün und die neu herzustellenden Begrünungsmaßnahmen und Einbauten im Bereich Alsterplatz/Wiedweg.
- 19) Der durch das neue Wohngebiet mit bis zu 220 Wohneinheiten entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden. Gemeinsam mit den in der Weststadt in den nächsten Jahren grundsätzlich denkbaren Veränderungen, 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 usw.) wird zukünftig jedoch Bedarf an einer zusätzlichen Kindertagesstätte entstehen. Diese wird planungsrechtlich für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Erdgeschoss des allgemeinen Wohngebietes WA 4 zulässig sein. Wenn die Einrichtung der Kindertagesstätte innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt, wird die Erschließungsträgerin die erforderlichen Umbaumaßnahmen (z. B. der Sanitäranlagen) für eine Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte vornehmen. Die im Zusammenhang mit dem Umbau und dem Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Regelungen werden zu gegebener Zeit in einem separaten Vertrag zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin geregelt. Hierbei handelt es sich nicht um Folgemaßnahmen i. S. v. § 11 BauGB.
- 20) Bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages werden für die Maßnahmen innerhalb des Vertragsgebietes, die Gegenstand des Vertrages sind, keine Erschließungsbeiträge von der Stadt erhoben.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen - mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen - erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

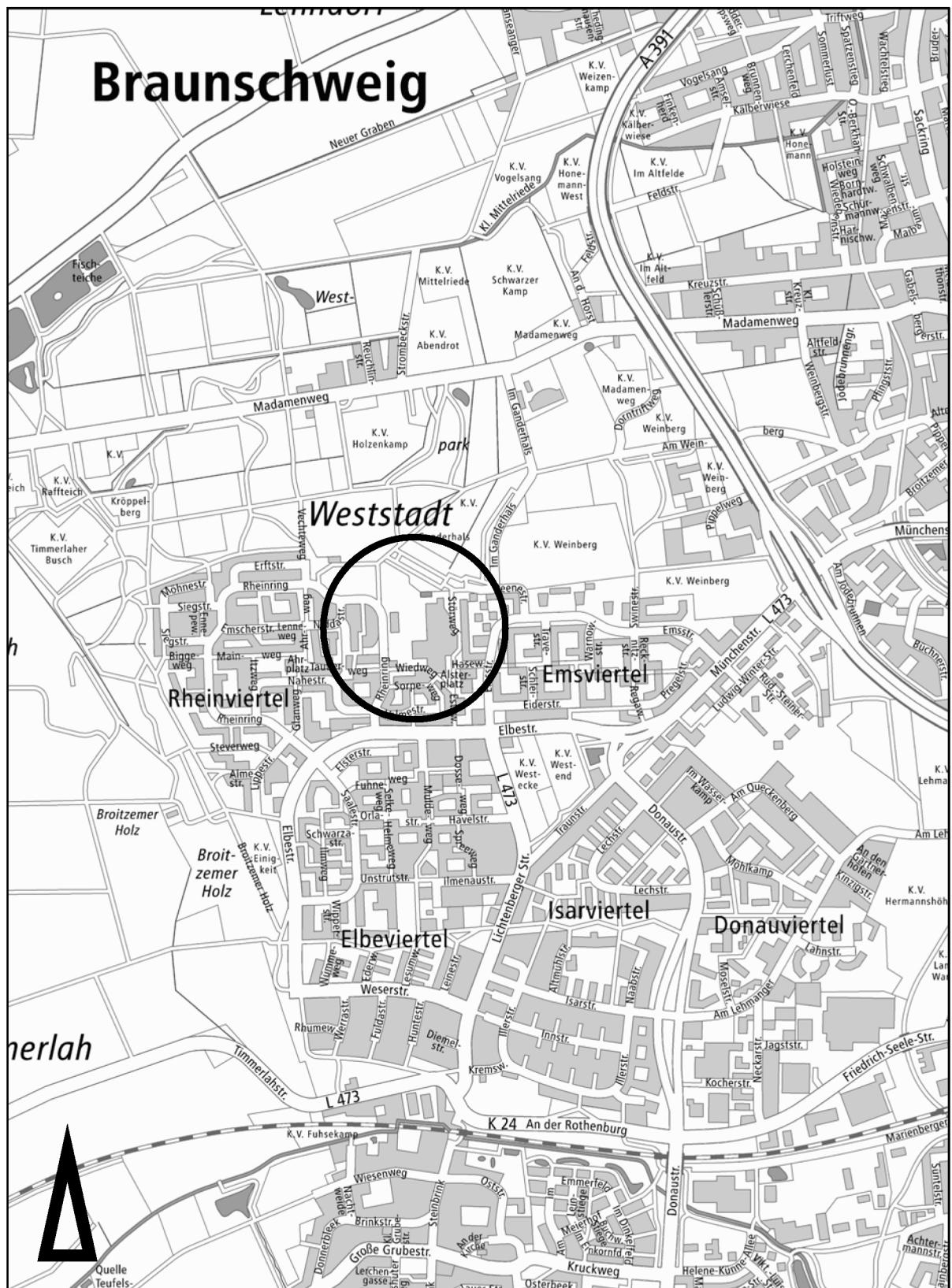
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplanentwurf (Entwurf)
- Anlage 3.1: Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Entwurf)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen, (Entwurf)
- Anlage 5: Lageplan der Stellplätze gemäß § 4 Abs. 1
- Anlage 6: Gestaltungsplan – Vorentwurf –
- Anlage 7: Vertragsgebiet

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

HO 51

Übersichtskarte



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

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

HO 51

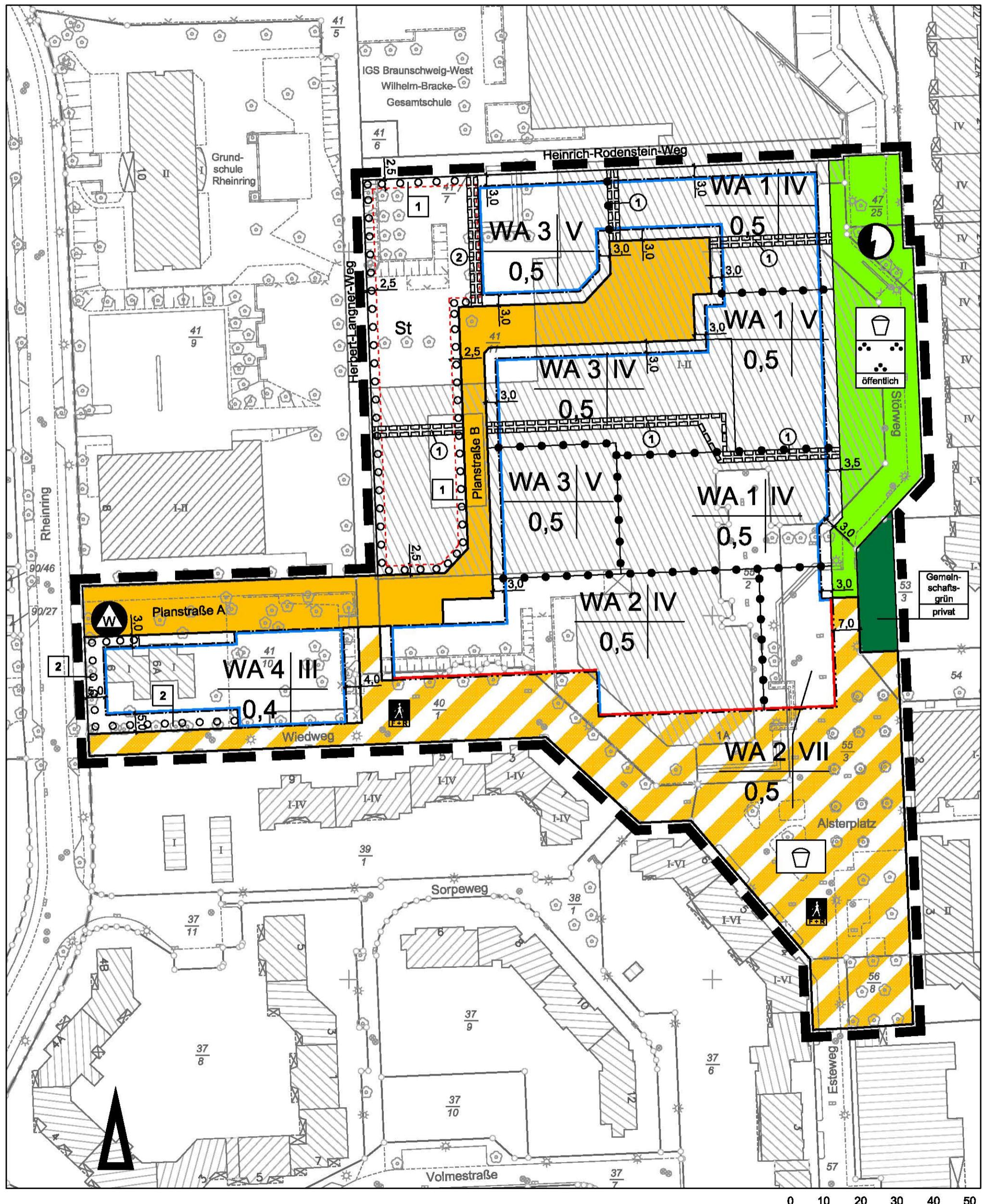


Maßstab 1:1 000

Stadtgrundkarte¹ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²

1 Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2 LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, Regierungspräsidium Braunschweig, Wölting



Maßstab 1:1 000

Stadtgrundkarte¹ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

 Landesamt für Geoinformation
und Landesamt für Raumordnung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig

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

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

 St Fläche für Stellplätze

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

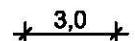
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie

 Baugrenze

Hinweise

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

 Maßangaben in Metern

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

Bestandsangaben

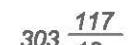
 Wohngebäude

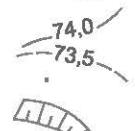
 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

 Flurstücksnummer

 Höhenangaben über NN



Böschung

Anlagen der Ver- und Entsorgung



Elektrizität



Wertstoffcontainer

Grünflächen



Parkanlage (öffentliche)



Grünfläche (privat)



Spielplatz

Maßnahmen für Natur und Landschaft



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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Alsterplatz

HO 51

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

<p>I Art der baulichen Nutzung</p> <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1: Wohngebäude, Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienen den Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 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: Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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: Nr. 4: Gartenbaubetriebe, 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>A I 1. allgemein zulässig und gemäß A I 2. ausnahmsweise zulässig.</p> <p>II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen</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, so weit 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 Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

III Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsf lächen

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 Abstandsf läche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 2 a BauGB von 0,25 H zulässig.

IV Stellplätze und Garagen

1. Oberirdische Garagen einschließlich halboffener 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 Abstandsf läche einzuhalten.
5. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Begründungsfestsetzungen 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 Laubbbaum 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 Schnithecke 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 Schnithecken 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 Schotterrasen).
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 Hochbaumaßnamen 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 ei-

nem 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.

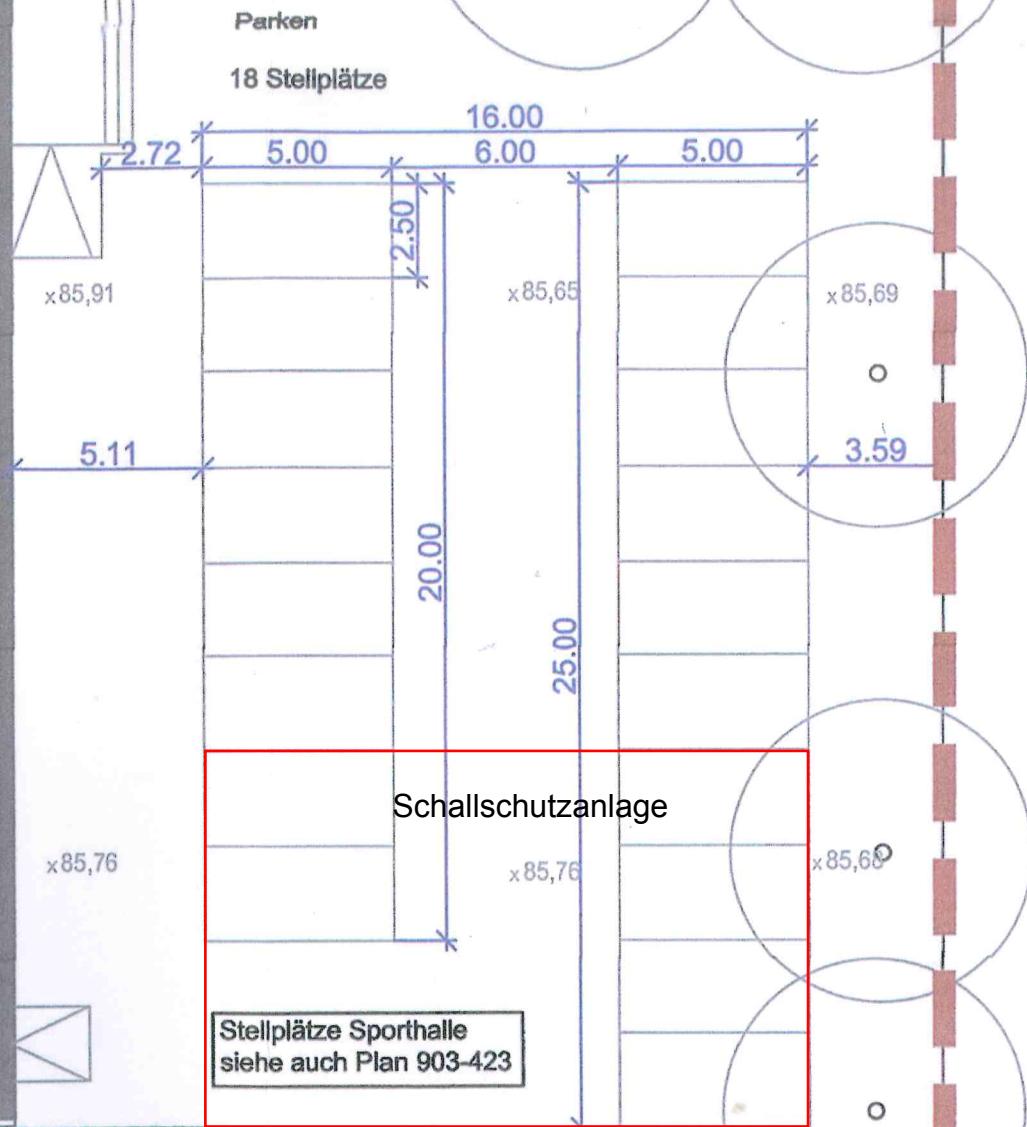
5. Qualifizierter Freiflächenplan

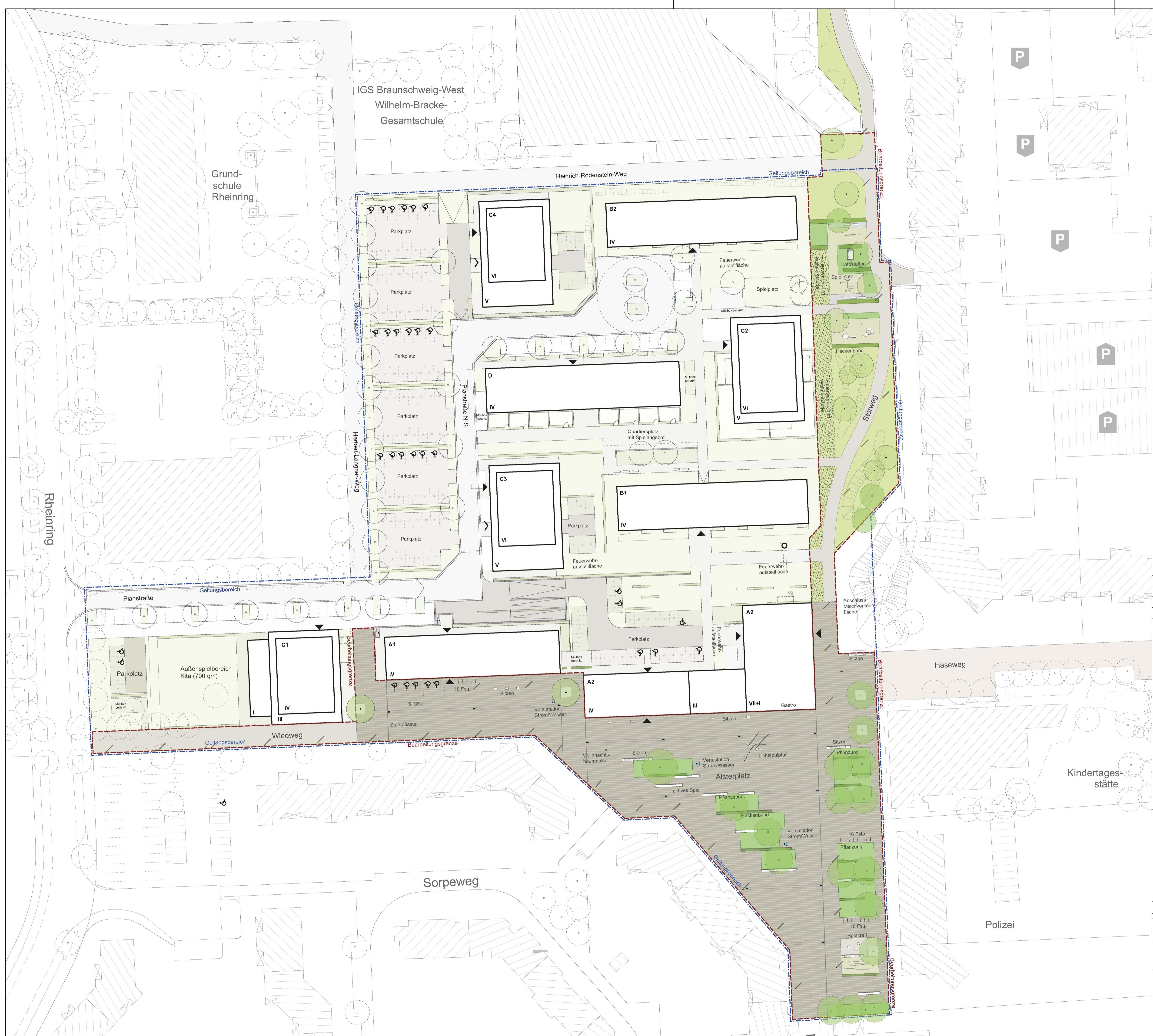
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

bestehende Grünfläche 55m²

Eingang ca. 270

Lageplan der Schallschutzanlage für die Stellplätze gemäß § 4 Abs. 1





LEGENDE

Ilanzeichen

- ## Bearbeitungsgrenze FA - Planung

Geltungsbereich B-Plan HO 51 Alsterplatz

Wege und Straßen

- Platzfläche, öffentlich
 - Vegefläche, öffentlich
 - Gehwege, öffentlich
 - Parkwege, öffentlich

Gelände

- Grünfläche, öffentlich
 - Schotterrasen
 - Unterpflanzung
 - Heckenpflanzung
 - Böschung

Wäume

- ## Baum Bestand, Erhalt

beachten:
Die Höhen- und Maßangaben sind vom Auftragnehmer vor Beginn der Ausführung zu prüfen. Unstimmigkeiten oder Abweichungen sowie Bedenken sind vor Beginn der Ausführung unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen. Der Auftragnehmer hat sich über die genaue Lage der Ver- und Sorgungsleitungen zu informieren.

Datum	Änderung
Projekt	Alsterplatz und Störweg, Braunschweig

Fragebogen

Nibelungen Wohnbau GmbH

Um. 1 Unterschrift



nung
chora blau
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
BODEM CORDES NEY SCHMIDT PartG mbB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Hanomaghof 2 D-30449 Hannover
Tel: +49 (0)511 300 356-40
E-mail: mail@chorablau.de
www.chorablau.de

chora blau
Landschaftsarchitektur
Hanomaghof 2
30449 Hannover
Tel: +49 (0)511 300356-40
www.chorablau.de

am, Unterschrift

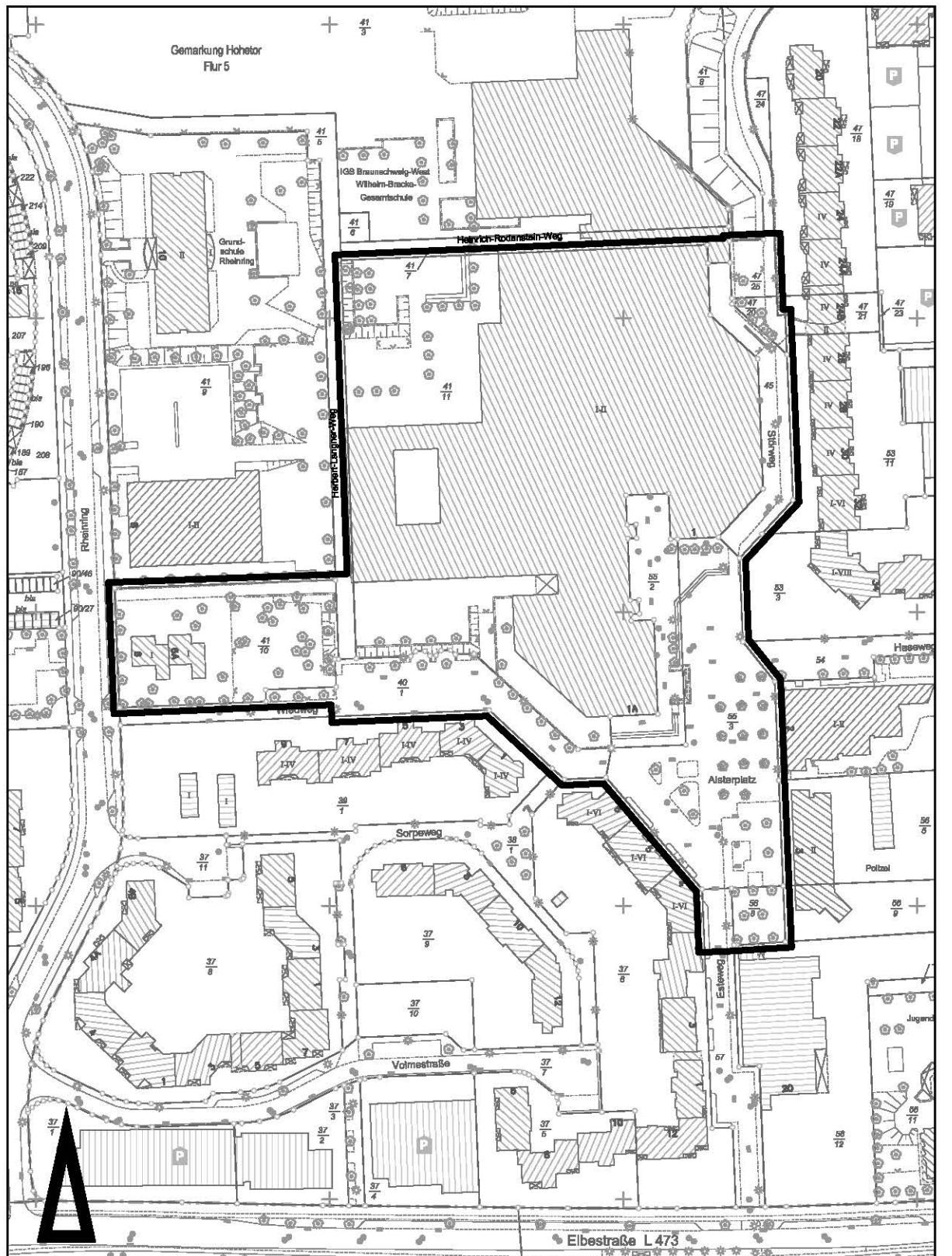
nschlüssel	LA15032	CB	2	Vorplanung	LP	160209	-
	Projektnummer	Verfasser	Phase	Benennung	Planart	Datum aktuell	Version
ungsphase	<h1>Vorplanung</h1>						
inhalt	<h2>Lageplan, Vorentwurf</h2>						
	Planformat: A 1	Leistungsphase: Vorplanu					
	Maßstab: M 1 : 500	Verfasser:					
	Plan erstellt am: 09.02.2016	Plannummer:					

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Alsterplatz

Vertragsgebiet, Stand: 11. Januar 2016

HO 51



Maßstab 1:2 000

Stadtgrundkarte¹ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGIN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Ohefeld-Nord", RH 61
Änderung des Aufstellungsbeschlusses****Stadtgebiet östlich der Vorwerksiedlung und nördlich der Straße
Ohefeld***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

03.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Veltenhof-Rühme (Vorberatung)	24.02.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	02.03.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	08.03.2016	N
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (zur Kenntnis)	14.04.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 332 Schunteraue (zur Kenntnis)	28.04.2016	Ö

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, beschlossen."

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Planungsziel und Planungsanlass

Auf Wunsch der Volkswagen AG als Vorhabenträgerin hatte der Verwaltungsausschuss am 21. Juni 2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, beschlossen (Drucksache 14406/11). Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Entwicklung eines fünfgeschossigen Parkhauses für Mitarbeiter der Volkswagen AG. Dieses Ziel wird seitens der Vorhabenträgerin nicht weiter verfolgt.

Die Volkswagen AG beabsichtigt stattdessen, auf einem Teilbereich des Mitarbeiterparkplatzes an der Straße Ohefeld eine Betriebskindertagesstätte zu errichten. Es ist vorgesehen, eine eingeschossige Kindertagesstätte für vier Gruppen - zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen - für bis zu 85 Kinder zu errichten und zu betreiben. Dafür sind Gebäudeflächen von ca. 1.000 bis 1.200 m² BGF und Frei- und Erschließungsflächen von bis zu 5.000 m² im nordwestlichen Teilbereich des Park- und Lagerplatzes am Ohefeld (Teil des Flurstückes 761/43) vorgesehen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der Lage im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das bisherige Planungsziel eines Parkhauses wird nicht weiter verfolgt. Die Vorhabenträgerin hat daher bei der Stadt Braunschweig die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt. Die Kosten des Verfahrens trägt demnach die Vorhabenträgerin. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht erforderlich. Die Verwaltung unterstützt die Planung auch vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Aufwertung des an das Schuntertal angrenzenden Landschaftsraumes.

Die Erschließung der Betriebskindertagesstätte wird über die südlich verlaufende Straße Ohefeld erfolgen. Es wird geprüft, ob die Kita über eine zusätzliche fußläufige Verbindung mit der westlich gelegenen Vorwerksiedlung verbunden werden kann. Größe und Zuschnitt des zugrunde liegenden Geltungsbereiches werden daher im Laufe des Verfahrens entsprechend angepasst.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61.

Leuer

Anlage/n:

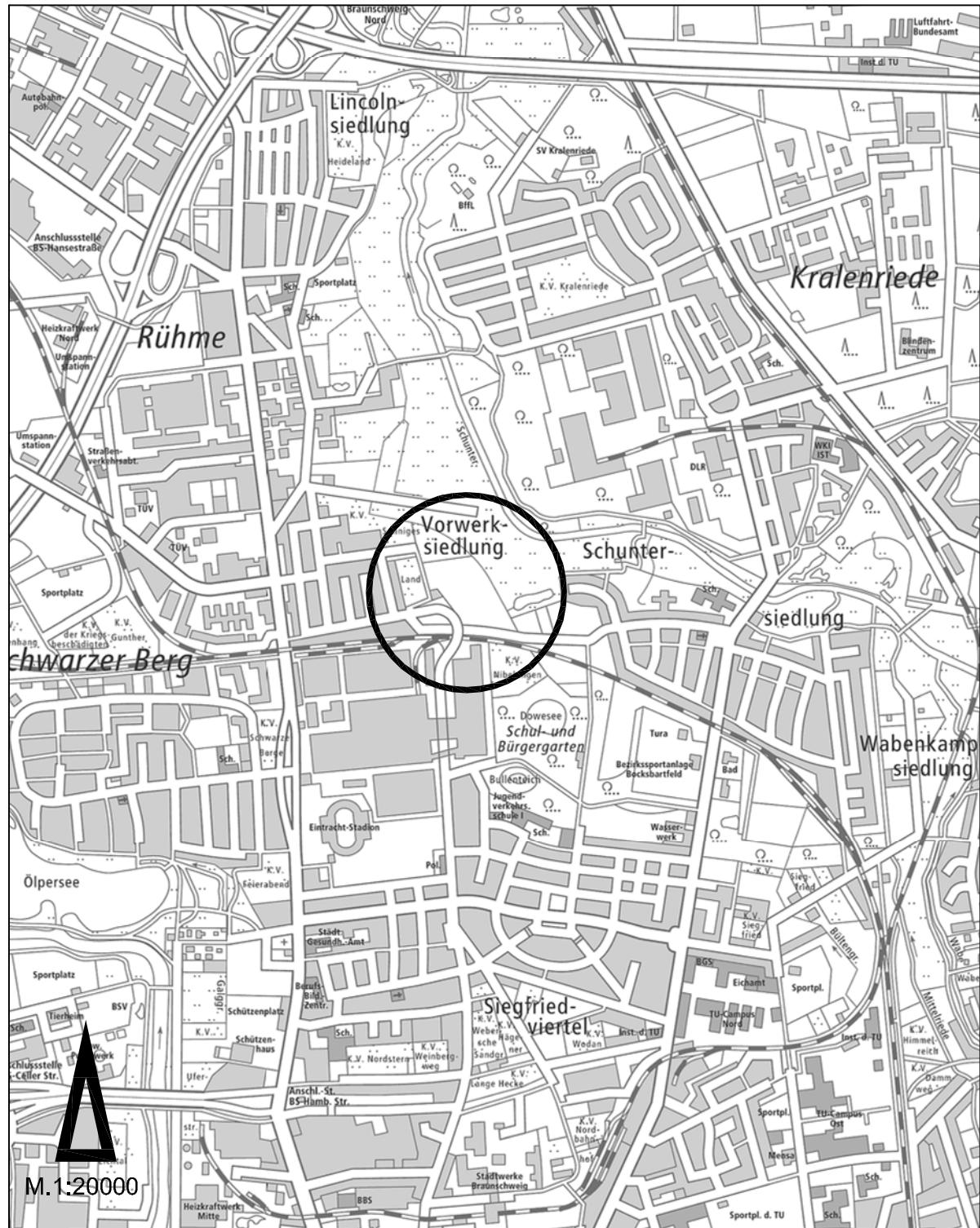
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Ofefeld-Nord

RH 61

Übersichtskarte

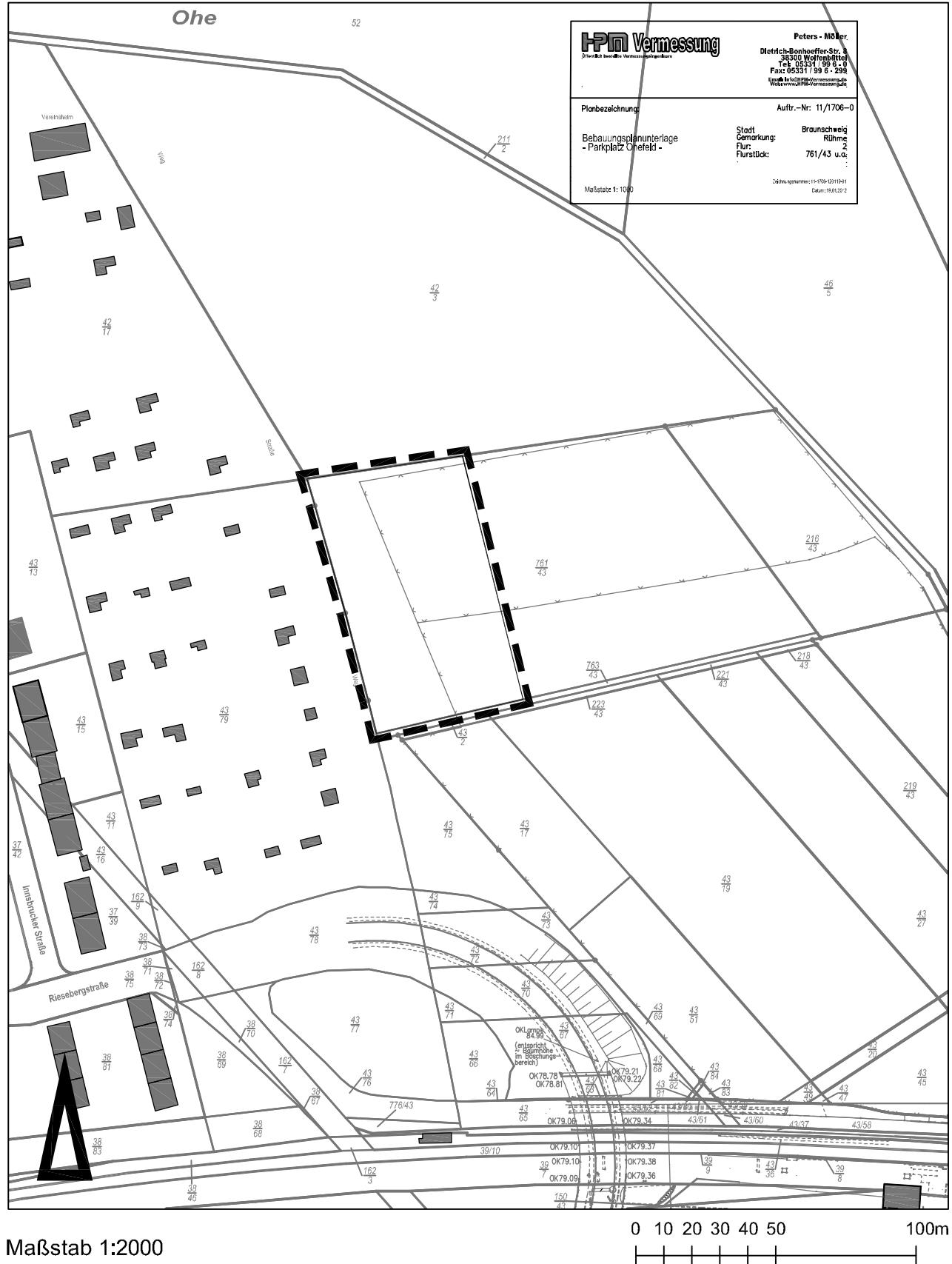


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Ohefeld-Nord

Geltungsbereich

RH 61



Absender:

SPD-Fraktion im Rat der Stadt

16-01688

Antrag (öffentlich)

Betreff:

Einführung einer 10er-Karte für Kinder im ÖPNV in Braunschweig

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

18.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

08.03.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

15.03.2016

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, gemeinsam mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH Möglichkeiten der Einführung einer 10er-Karte für Kinder im ÖPNV zu prüfen, und dem Rat ein entsprechendes Modell zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig wurde auch über eine zeitgemäße Neuausrichtung des Verbundtarifs und eine Weiterentwicklung des Tarifverbunds hin zu einem Verkehrsverbund gesprochen. Von unserer Seite wurde bemängelt, dass im Verbundtarif Region Braunschweig - und damit auch in der Stadt Braunschweig - keine Zehnerkarten für Kinder erhältlich sind, mit denen der für die Eltern mühsame Einzelkauf einer Kinderfahrkarte beim Fahrer entfällt. Die 10er-Karte für Kinder könnte analog vergleichbarer Angebote anderer Kommunen zu 50 % des Erwachsenen-Preises angeboten werden. Das entspricht in Braunschweig einer Preisstruktur von 10 € für den Kauf beim Fahrer bzw. 8,50 € im Vorverkauf. Um eine Einigung mit den Partnern in der Verbundgesellschaft zu finden, ist ferner zu prüfen, ob es eine Möglichkeit sein könnte, die Zehnerkarte für Kinder zunächst ausschließlich in Kommunen mit eigenem Stadt tarif einzuführen, um Erfahrungswerte über die Nachfrage zu sammeln.

Anlagen: keine

Absender:

CDU-Fraktion im Rat der Stadt

16-01683

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Wohnbebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Markthalle

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

18.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status

02.03.2016

Ö

Sachverhalt:

In der Ratssitzung am 24. März 2015 fragte die CDU-Fraktion nach dem aktuellen Sachstand des Areals der ehemaligen Markthalle in der Braunschweiger Innenstadt. Die Verwaltung antwortete damals unter anderem wie folgt: "Wie in der Gremienvorlage zum Wohnraumversorgungskonzept dargestellt, entwickelt die Verwaltung derzeit eine Vielzahl von Wohngebieten bis zum Jahr 2020. Es ist allerdings vorgesehen, in den nächsten Jahren den Ratsgremien noch weitere Standorte für den Wohnungsbau vorzuschlagen. Die Verwaltung wird auch für dieses Areal [ehemalige Markthalle] den Gremien konkrete Vorschläge unterbreiten, ohne derzeit einen Zeithorizont benennen zu können."

Bislang ist kein neuer Sachstand zum Thema durch die Verwaltung kommuniziert worden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Gibt es für das Jahr 2016 konkrete Planungen, um das Gebiet der ehemaligen Markthalle zu entwickeln?
2. Falls es keine konkreten Planungen für 2016 gibt, was ist erforderlich, damit eine zügige Entwicklung des Bereichs in den nächsten Jahren erfolgen kann?
3. Eignet sich das Areal auch für eine Bebauung mit Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, insbesondere im Hinblick auf die sich ändernde Sonderabschreibung für den sozialen Wohnungsbau?

Anlagen:

keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

16-01684

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan "Auf dem Anger-Nord"

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

18.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status

02.03.2016

Ö

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Auf dem Anger-Nord" (16-01409) werden in der Anlage 4 ab Seite 20 die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im Geltungsbereich B wird in diesem Zusammenhang das "Flurstück 91, Flur 3, Gemarkung Waggum" aufgeführt.

Dies vorausgeschickt fragt die BIBS-Fraktion:

- 1) Ist es richtig, dass dieses Flurstück bereits in einem anderen Bebauungsplanverfahren als Ausgleichsfläche herangezogen wurde? Falls ja, in welchem?
- 2) Und falls ja, wie erklärt sich die Verwaltung diese doppelte Festsetzung des Flurstücks für Ausgleichsmaßnahmen in zwei verschiedenen Bebauungsplänen?

gez. Dr. Dr. Wolfgang Büchs
(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen:

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

16-01685
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Bautätigkeiten der Umlandkommunen

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
18.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

02.03.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 4. November des letzten Jahres sagte Stadtbaurat Leuer auf Nachfrage zu, sich bei den umliegenden Bauämtern schriftlich Informationen einholen zu wollen, um grundlegende Erkenntnisse über die Bautätigkeiten der Umlandgemeinden zu erhalten.

Diese Informationen sind - entgegen anderslautender Aussagen von Mitgliedern des Ausschusses - nämlich nicht wolumfähiglich im Internet zu recherchieren. Vielmehr müssen sie bei den einzelnen Fachbehörden abgefragt werden, insbesondere wenn es sich um Planungen handelt. In Bezug auf mögliche Abwanderungsbewegungen von Braunschweig in das Umland ist nur so ein Gesamtbild erzielbar.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Hat die Verwaltung die angekündigte Abfrage durchgeführt und zu welchen Ergebnissen hat diese geführt?
2. Sind aufgrund der Aussagen der Umlandgemeinden Abwanderungsbewegungen zu befürchten oder sogar schon feststellbar?

Anlagen:

keine

Absender:
Büchs, Wolfgang
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

16-01686
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Beweissicherungsverfahren B-Plan WA 69 "Vor den Hörsten"

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
18.02.2016

Beratungsfolge:
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status
02.03.2016 Ö

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2013 die 2. Ergänzung zur Vorlage Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Vor den Hörsten" (DS 16055/13) mit 10/1/0 beschlossen.

In der 2. Ergänzungsvorlage heißt es unter Punkt 2: "Die Verwaltung wird aufgefordert, im Vorfeld des Vorhabens Beweissicherungsverfahren in den Straßen Nordendorfsweg und Zum Kahlenberg durchzuführen."

Ein Beweisverfahren wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass Straßenschäden, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, einem Verursacher konkret zugeordnet werden können.

In Anbetracht der Tatsache, dass auf den Straßen in diesen Tagen bereits die ersten Baufahrzeuge unterwegs sind, bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Hat die Stadt bereits das Beweisverfahren eingeleitet?
- 2) Falls nein, warum noch nicht, bzw. wenn gedenkt die Verwaltung, dies zu tun?

gez. Dr. Dr. Wolfgang Büchs
(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen:

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

16-01689

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Bau und Planung Stadtstraße Nord

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

19.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status

02.03.2016

Ö

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Planung der Stadtstraße Nord und der Diskussion verschiedener Varianten wurden Berechnungen der Prof. Dr. Wermuth Verkehrsrecherche und Infrastrukturplanung GmbH (WVI) zugrunde gelegt. Ein wesentlicher Aspekt der Planung bestand in der Entlastungswirkung der verschiedenen Varianten für die Siegfriedstraße, insbesondere bzgl. des LKW-Verkehrs. Gerade im Hinblick auf den LKW-Verkehr hat sich aber in diesem und in dem von der Stadtstraße Nord betroffenen Bereich die Verkehrssituation durch der Verlagerung der VW-Lager von Kralenriede nach Harvesse im Lauf des Jahres 2015 erheblich verändert.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Fragen:

1) Auf welchen Datenerhebungen (Erhebungszeitraum, Umfang etc.) basieren die von WVI für das Nördliche Ringgebiet erstellten Prognosen (z.B. Rahmenplan und weitere Einzelplanungen) ?

2) Welcher Herkunft sind die den Planungsvarianten für die Stadtstraße, für die Siegfriedstraße und für den Mittelweg zugrunde liegenden Verkehrsmengen (Darstellung z.B. in einer Karte, die Quell- und Zielverkehr sowie Verlagerungen von anderen Straßen für einzelne Abschnitte der genannten Straßen und ihrer Varianten nachvollziehbar macht)?

3) Wir möchten unsere Entscheidung zur Stadtstraße Nord auf der Basis aktuell erhobener Verkehrsdaten treffen, die die eingangs geschilderten Veränderungen berücksichtigen. Bis wann ist die Verwaltung in der Lage, aktuelle Erhebungen zum Verkehrsaufkommen der von den Planungen betroffenen Straßen vorzulegen und beabsichtigt die Verwaltung Ihre Planung z.B. der Stadtstraße Nord auf Basis aktueller Erhebungen durchzuführen oder auf Basis von Erhebungen, die den heutigen Zustand nicht mehr korrekt reflektieren?

gez.

Dr. Dr. habil. Wolfgang Büchs
(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen:

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

16-01682

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Verkehrszählungen um den Flughafen

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

18.02.2016

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

Status

02.03.2016

Ö

Sachverhalt: Auf Wunsch des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr wurden im Jahre 2014 erneute Verkehrszählungen rund um den Flughafen durch das WVI (Wermuth Verkehrsrecherche und Infrastrukturplanung) vorgenommen

Dies vorausgeschickt fragt die BIBS-Fraktion:

- 1) Zu welchem Ergebnis ist das WVI gekommen?
- 2) Wann wird das Ergebnis den zuständigen Gremien, insbesondere auch dem Stadtbezirksrat, mitgeteilt?

Das ursprüngliche Planfeststellungsverfahren wurde vom Oberverwaltungsgericht als fehlerhaft festgestellt (fehlerhafte Feststellung einer Ostumfahrung).

- 3) Hat die Flughafen GmbH inzwischen das Fehlerbehebungsverfahren zum Abschluss der Planfeststellung eingereicht?

gez. Dr. Dr. Wolfgang Büchs(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen: