

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "An der Schölke", HO 41
Stadtgebiet (Geltungsbereich A) zwischen Wiedebeinstraße, Kreuz-
straße und Schölke
Stadtgebiet (Geltungsbereich B) Fläche Gemarkung Watenbüttel,
Flur 3, Flurstück 288/93
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

05.04.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Veltenhof-Rühme (Vorberatung)	19.04.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Vorberatung)	19.04.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.04.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	26.04.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke“, HO 41, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. März 2008 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig gefasst und am 18. März 2008 bekanntgemacht. Das Planungsziel ist die Schaffung des Planungsrechtes für ein verdichtetes Wohnbaugebiet, in dem u. a. auch günstiger Eigentumserwerb möglich sein soll.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 18.02.2009 bis 20.03.2009 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 24.11.2011 bis 02.01.2012 durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren für den nördlich angrenzenden Bereich der Kälberwiese angestoßen, nachdem ersichtlich war, dass die Bezirkssportanlage aufgegeben wird. Aufgrund der Notwendigkeit, die verkehrlichen Beziehungen des neuen Baugebietes Kälberwiese auch über das Plangebiet An der Schölke zu führen, waren die wesentlichen Wettbewerbsergebnisse zunächst abzuwarten.

Nach Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wurde mit geänderten Inhalten eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (3 a) BauGB in der Zeit vom 18.12.2015 bis 18.01.2016 durchgeführt.

Neben den üblichen Hinweisen zur technischen Erschließung des neuen Baugebietes gab es keine wesentlichen Ergebnisse oder Konflikte aus der Trägerbeteiligung.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

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. Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 17.08.2011 bis 23.08.2011 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern.

Am 23.08.2011 wurde im Rahmen eines öffentlichen Termins die Planung vorgestellt und mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Die im Anhang befindliche Niederschrift der Bürgerbeteiligung gibt die Fragen im Einzelnen wieder. Im Wesentlichen wurden Bedenken im Hinblick auf die Entwässerungssituation des Baugrundstücks in Verbindung mit dem Hochwasserschutz, die bestehenden Bodenverunreinigungen, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Wiedebeinstraße und zur Einhaltung des Lärmschutzes zum damaligen Sportplatz Kälberwiese geäußert.

Durch den Wegfall des Sportplatzes, die Einplanung eines separaten und vom Schölkegraben unabhängigen Regenrückhaltebeckens sowie die Zuwegung zur Wiedebeinstraße nur als Feuerwehrnotzufahrt konnten die Bedenken in der Planung teilweise berücksichtigt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "An der Schölke", HO 41.

I. A.

Hornung

Anlagen:

- Anlage 1.1: Übersichtskarte über den Geltungsbereich A
- Anlage 1.2: Übersichtskarte über den Geltungsbereich B
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 2.2: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 2.3: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.1: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich B
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

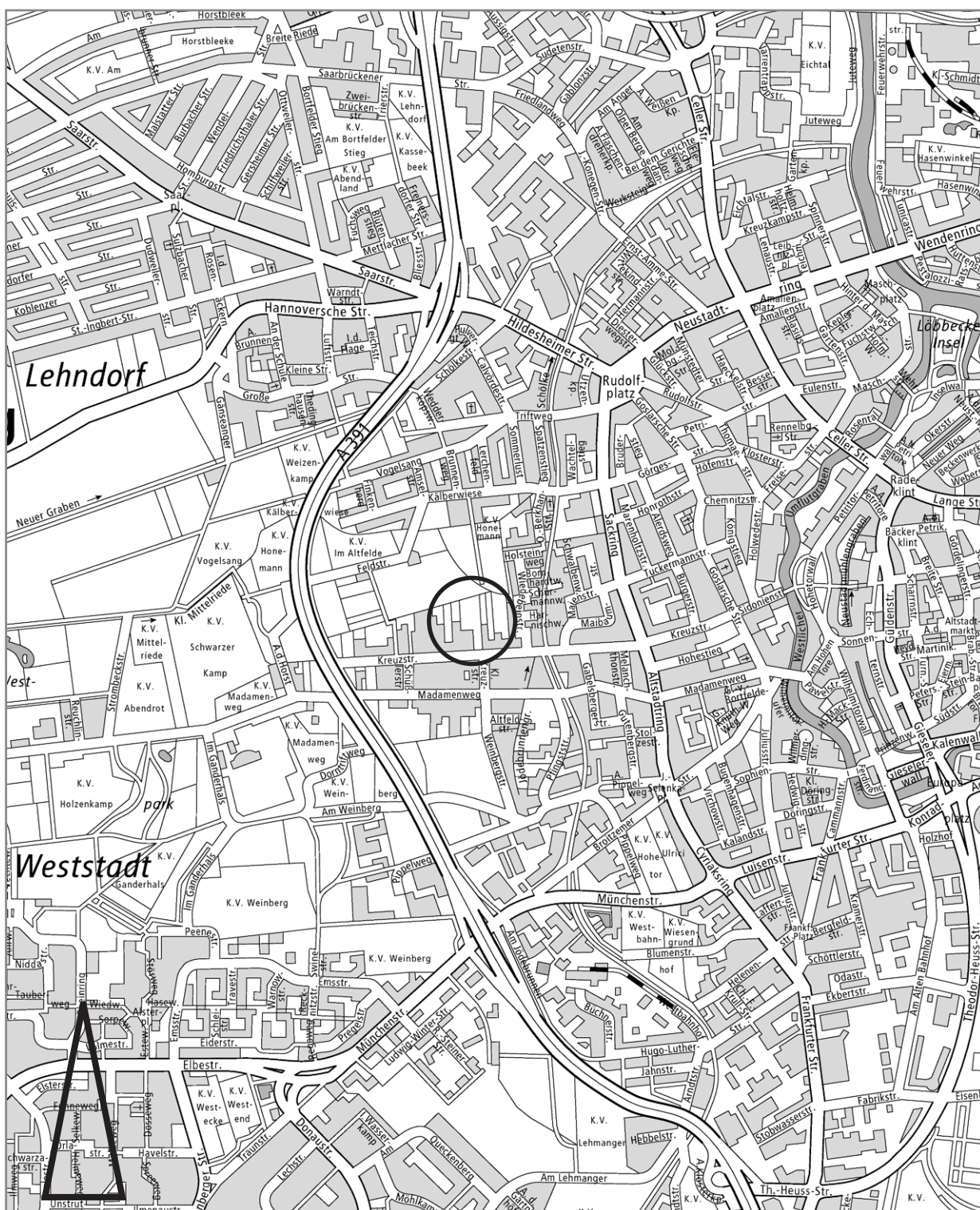


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Übersichtskarte Geltungsbereich A

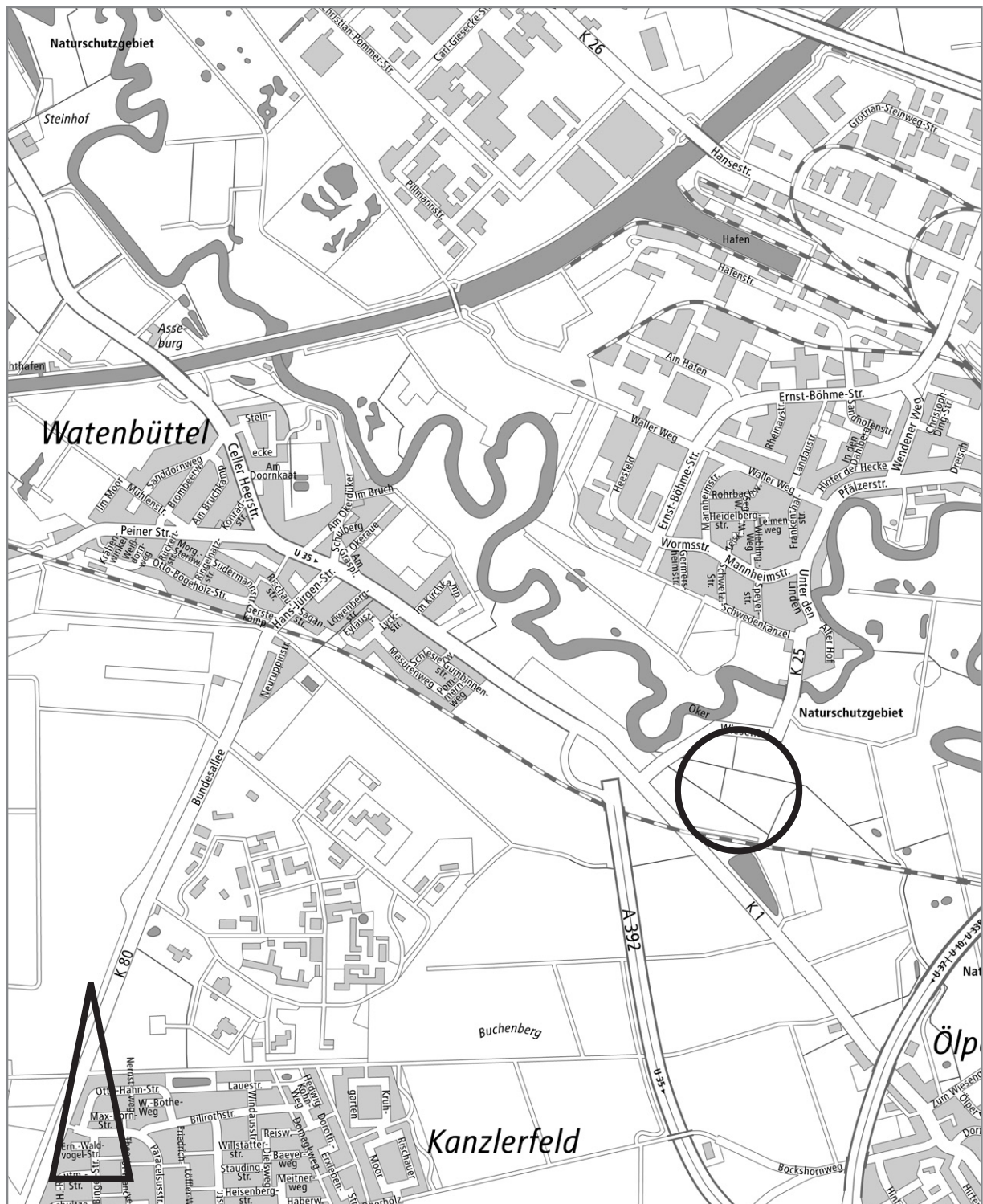


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Übersichtskarte Geltungsbereich B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich A

HO 41





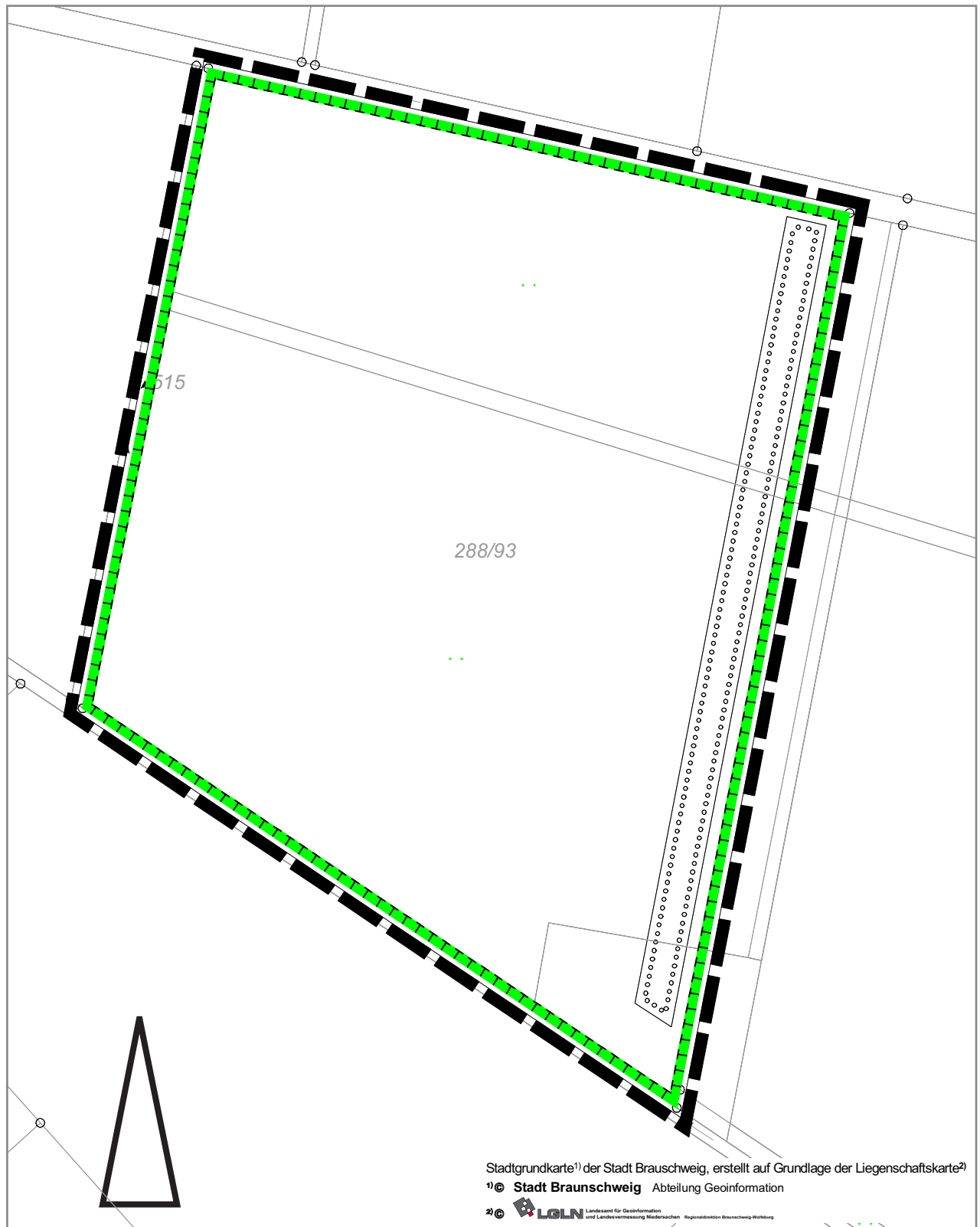
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„An der Schölke“
 Planzeichenerklärung

HO 41

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete





Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung

Grenzen

 Grenze des Geltungsbereiches
 Straßenbegrenzungslinie
 Baugrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen


 Elektrizität

Grünflächen

 öffentlich
 öffentliche Grünfläche, Parkanlage


 öffentlich
 Spielplatz (öffentlich)


Wasserflächen


 Fläche für die Wasserwirtschaft

 Regenrückhaltebecken


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 die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

 Erhaltung einzelner Bäume

Kennzeichnungen

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind







Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen entsprechend textlicher Festsetzung
 Maßangaben

Nachrichtliche Übernahmen

 Gewässer III. Ordnung

Bestandsangaben

 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)
 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Flurstücksnummern
 Böschung



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Nutzungsbeispiel Lageplan

Geltungsbereich A





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Nutzungsbeispiel Lageplan

Geltungsbereich B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BaunVO durch die Grundfläche von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO
 bis maximal 35 % zulässig.
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss die Traufhöhe mind. 6,5 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.2 Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, und WA 3 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so

III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit abweichender Bauweise sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Diese dürfen länger als 50 m sein.

IV Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen, offene Garagen („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.1 Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Stellplätze und offene Garagen („Carports“) auf der straßenzugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie für max. ein Kfz ausgeführt werden.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
 - 1.3 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

V Grünordnung

1. Erhaltung von Bäumen

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer

- zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, ausgenommen der in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
2. Begrünung öffentlicher Flächen
- 2.1 An der Quartierstraße 4 sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 17 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Quartierstraßen 1 bis 3 mindestens 13 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 2.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens netto 2,0 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Im Gehwegbereich an der Quartierstraße 4 sind die Baumscheiben zusätzlich durch einen geeigneten Wurzelschutz gegen Trittbelastungen zu schützen.
- 2.3 Die öffentliche Grünfläche [1] ist unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und einzelnen dichten Gehölzgruppen zu gestalten. Für dichte Gehölzanzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.
- 2.4 Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 560 m³ anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen. Die Randbereiche des Beckens sind gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrassen zu befestigen.
- 2.5 Die öffentlichen Grünflächen [2] sind durch die unter Pkt. A V 2.1 festgesetzten Baumpflanzungen und durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.
3. Begrünung privater Flächen
- In den Flächen für Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern im Pflanzabstand von 1,0 m und mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen, die als geschnittene oder freiwachsende Hecke angelegt werden kann.
4. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung
- 4.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in 1,0 m Höhe;
 - Obstbäume: Hochstamm, 10 bis 12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
 - Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
 - Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
- 4.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu zu pflanzender Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- 4.3 Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A V "Grünordnung" festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten:
- für Pkt. A V 2 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen;
 - für Pkt. A V 3. Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.
- 4.4 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.
- 4.5 Zugänge von privaten Grundstücken auf öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Geltungsbereich A
- 1.1 In verbleibenden Altbäumen im Plangebiet sind mindestens 5 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 ist pro Grundstück jeweils 1 Nisthilfe für Nischen- und Höhlenbrüter am Gebäude anzubringen.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist pro Grundstück jeweils 1 Nisthilfe für Fledermäuse am Gebäude anzubringen.
- 1.4. Die Auswahl und die Positionierung der unter den Pkt. A VI 1.1 bis A VI 1.3 festgesetzten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 1.5 Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A VI 1. festgesetzten Maßnahmen einzuhalten:

- für Pkt. A VI 1.1 Abschluss der Herstellung spätestens bis Beginn der Erschließungsarbeiten;
 - für Pkt. A VI 1.2 und A VI 1.3 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.
2. Geltungsbereich B
- 2.1 Die im Geltungsbereich B gelegene Fläche, Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu extensiv bewirtschaftetem Grünland zu entwickeln.
- 2.2 Innerhalb der Fläche ist unter Erhaltung des Grünlandes und Schonung des Baumbestandes die vorhandene Uferrehne entlang des nördlichen Grabens partiell abzutragen. Der anfallende Bodenaushub ist entlang des Südrandes der Maßnahmenfläche zur partiellen Aufhöhung des Geländes im Bereich der geplanten Obstbaumpflanzungen einzubauen.
- 2.3 Durch weitere Uferabflachungen und durch eine Vertiefung des teilweise verlandeten Grabens auf der Westseite sind die vorhandenen Entwässerungsgräben naturnäher zu gestalten.
- 2.4 Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche sind mindestens 8 Obstbäume zu pflanzen.
- 2.5 Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 5-reihige Strauch-/ Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1,0 x 1,0 m anzulegen.
- 2.6 Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Baumgruppe aus mindestens 5 standortheimischen Solitären als Stammbüsche zu pflanzen.
- 2.7 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 bis 12 cm in 1 m Höhe;
 - Obstbäume: Hochstamm, 14 bis 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
 - Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
 - Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
- 2.8 Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches B müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

VII Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Das festgesetzte Gehrecht gilt zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- ② Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

B Gestaltung

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften zu dem Bebauungsplan „An der Schölke“ HO 41 gelten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5.

II Dächer

Dachneigung

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen nur Flachdächer oder einseitige Pultdächer ausgeführt werden.
2. Ein Flachdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine Dachfläche, die eine Dachneigung von max. 6° aufweist.
3. Ein einseitiges Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine einseitige geneigte Dachfläche mit einem First und einer Traufe und mit einer Dachneigung von max. 10°.

III Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünfläche die Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
2. Einfriedungen, die an die öffentliche Grünfläche grenzen, sind nur als Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in massiver Form (Mauer o. ä.) oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
3. Zaunsockel sind nicht zulässig.

C Hinweise

1. Im Geltungsbereich A ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Flächensondierung und Bergung möglicher Kampfmittel durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.
2. Der Geltungsbereich A wird aufgrund der örtlichen Hochwassersituation um ca. 60 cm aufgeschüttet.
3. Für die gemäß A V "Grünordnung" und A VI "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Anpflanzungen sind geeignete Gehölzarten der Artenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
4. Auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind, ist der Oberboden (0,0 m bis 0,4 m) abzutragen und als sogenannter gefährlicher Abfall gesondert zu entsorgen oder mit einer durchgängig mindestens 0,6 m dicken Schicht zu überlagern.

Das Bodengutachten kann in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.
5. Hausbrunnen sind nicht zulässig.
6. Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.
Die Verbote des § 44 BNatSchG sind insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen sowie Abrissmaßnahmen von Gebäuden zu beachten, die dem Artenschutz unterliegende Vogel- und Fledermausarten betreffen könnten.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen - Stand: 17. Februar 2016 –	2
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4.	Umweltbelange	5
5.	Begründung der Festsetzungen	19
6.	Gesamtabwägung	29
7.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	30
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	30
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	31
	Anhang	32

1. Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 –

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region verbindlich festgelegt.

Die Siedlungsentwicklung ist dabei vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten, was insbesondere auch für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gilt (s. RROP 2008 Kapitel 1.1.1 Abs. 3 und 4 sowie Kapitel 1.1.2, Abs. 2). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben.

Der Geltungsbereich A ist im RROP 2008 als Siedlungsbereich dargestellt. Das RROP stellt weiterhin an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ dar. Zur Vorbeugung des Hochwasserschutzes soll in den Einzugsbereichen der Fließgewässer ein natürlicher Rückhalt und schadloser Abfluss des Wassers gewährleistet werden (s. RROP, Kapitel 2.5.4). Diesem Ziel gemäß wurden entsprechende Maßnahmen zur Entwässerung vorgesehen.

Der Geltungsbereich B wird im RROP als Vorranggebiet Natura 2000, als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, als Vorranggebiet für die Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz unterstützen die weitere Ausprägung der raumordnerischen Ziele durch entsprechende Maßnahmen im Sinne des Hochwasser- sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

Damit ist der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landes- und Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Es gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig in der Neufassung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „HO 41“ als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt weiterhin für den Geltungsbereich B Flächen für Landwirtschaft und Wald sowie überlagernd das Naturschutzgebiet im Bereich der Okerniederung dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die bisherige Darstellung „gewerbliche Baufläche“ wird durch die Darstellung

als „Wohnbaufläche“ ersetzt, die Darstellung im Geltungsbereich B bleibt unverändert.

2.3 Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliches Ringgebiet / Soziale Stadt“.

Die Entwicklung des Gebietes ist nicht als sanierungsbedingt einzustufen, da mit der Machbarkeitsuntersuchung HO41 des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz vom Oktober 2000 Maßnahmen zur Wohngebietsentwicklung bereits vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet eingeleitet wurden. Gleichwohl sind innerhalb des Plangebietes auch die Sanierungsziele relevant, insbesondere ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum relevant.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Es gibt seit längerem Bestrebungen, das Areal zwischen der Kreuzstraße und der ehemaligen Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ einer Wohnnutzung zuzuführen.

In der o. g. Machbarkeitsuntersuchung HO41 musste davon ausgegangen werden, dass für eine Entwicklung des Plangebietes als potenzielles Baugebiet aufgrund der Sportlärmission der im Norden an das Plangebiet angrenzende Bezirkssportanlage ein ausreichender Lärmschutz mit einem hohen technischen Aufwand erforderlich werden würde. Die Untersuchung empfahl dennoch, aufgrund der vorhandenen Potenziale wie sozialer und technischer Infrastruktur, Erreichbarkeit und Naherholungsraum, das Bauen in der „zweiten Reihe“ zu ermöglichen. Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurde im Jahr 2011 ein Bebauungsverfahren eingeleitet, dass jedoch zunächst nicht abgeschlossen wurde.

Für die Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ besteht zukünftig kein Bedarf mehr, sodass die Stadt Braunschweig beabsichtigt, auch dieses Areal zu Wohnbauland zu entwickeln. Durch diese neue städtebauliche Zielsetzung sind für das Planvorhaben „An der Schölke“ neue Entwurfskriterien zu berücksichtigen, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahr 2011 erforderlich machen. So ist z. B. für das geplante Bauland „Kälberwiese/ Feldstraße“ eine Anbindung von der Kreuzstraße nach Norden vorzuhalten. Diese Verbindungsstraße führt durch das Plangebiet „An der Schölke“.

Der ursprünglich vorgesehene Lärmschutz zur ehemaligen Sportanlage ist aufgrund der neuen städtebaulichen Zielsetzung nicht mehr erforderlich.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Fläche des unbeplanten Außenbereiches gem. § 35 BauGB einzustufen, die einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden soll. Dieses Planungsrecht steht der beabsichtigten Entwicklung entgegen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Ziele des Förderprogrammes „Soziale Stadt“, indem ein kostengünstiger Wohnungsbau für junge Familien insbesondere in Form von Reihenhäusern geplant ist. Einzelhäuser greifen teilweise die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf. Durch das Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau wird die gewünschte soziale Mischung innerhalb des Baugebietes berücksichtigt.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht eine Geschoss-, Reihen- und Einzelhausbebauung vor, die sich der Baustruktur des Umfeldes anpasst. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die die Bebauung Kreuzstraße, Wiedebeinstraße und das geplante Wohnbauland „Kälberwiese“ umfasst. Diese Flächen gehören alle zum bebauten Siedlungskörper der Stadt Braunschweig, auch wenn Teile derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten sind.

Das Geltungsbereich A hat eine Grundfläche von ca. 21.100 m², der Geltungsbereich B von ca. 15.400 m². 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 § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist erforderlich, wenn der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG betroffen ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist hierfür durchgeführt worden.

4.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich A liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen der Kreuzstraße und der ehemaligen Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ und ist Teil des Bezirks „Westliches Ringgebiet“.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine gewachsene Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Westpark“ sowie die Innenstadt lassen sich fußläufig erreichen. Die Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sowie an die regionalen und überregionalen Verkehrsinfrastrukturen ist sehr gut.

Das südliche Umfeld ist mit der Vielzahl an gründerzeitlichen Wohnhäusern überwiegend städtisch geprägt. Im östlichen und nördlichen Umfeld definieren Familienwohnhäuser aus den 1930er bis 1980er Jahren einen klassischen Siedlungscharakter am Rande der Innenstadt. Im Norden grenzt die ehemalige Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ an, dessen Fläche zukünftig als Wohnbauland entwickelt werden soll.

Das Westliche Ringgebiet ist ein Stadtteil mit besonderem Handlungsbedarf. Durch städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialpolitische Handlungskonzepte soll dem entsprochen und die Potenziale gestärkt werden. Einem Teil dieses Handlungskonzeptes entspricht die Ausweisung des Baugebietes „An der Schölke“.

Die Haupteerschließung (Quartierstraße 4) des Plangebietes erfolgt von der Kreuzstraße im Süden und bildet eine Anbindung des zukünftigen Wohngebietes „Kälberwiese/ Feldstraße“ im Norden. Über Wohnstraßen (Quartierstraßen 1, 2 und 3) wird das übrige Plangebiet erschlossen. In östlicher Verlängerung der Quartierstraße 1 wird eine Durchfahrt für die Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zur Wiedebeinstraße berücksichtigt.

Im nordöstlichen Plangebiet stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung, die Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche ist, die Verbindung zu einem geplanten Weg zum nördlich angrenzenden, naturnah angelegten Retentionsbecken her sowie im weiteren Verlauf zum zukünftig angrenzenden Wohngebiet im Norden. Die Freihaltung des Uferstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze ermöglicht darüber hinaus die Unterhaltung des Wasserlaufes.

Für das künftige Wohngebiet ist eine hohe Ausnutzung geplant, um dem Sanierungsziel nach kostengünstigem Wohnungsbau für junge Familien zu entsprechen. Darüber hinaus werden mit der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung Strukturen geschaffen, die sich sowohl in die umgebende Bebauung integrieren als auch städtische Strukturen aufnehmen, die das zukünftige Baugebiet „Kälberwiese/Feldstraße“ anstrebt.

Wie im Norden, so sind auch im Kern des Quartiers eine Zeilenbebauung oder Reihenhäuser geplant, um den Zielen der Sanierung zu entsprechen. In den östlichen und südlichen Randzonen sind Einfamilienhäuser geplant, die sich in die bestehende Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich der Kreuzstraße bzw. Wiedebeinstraße einordnen und größere individuelle Gestaltungsfreiheiten gegenüber der Zeilenbebauung zulassen. Nordwestlich zur Quartierstraße 4 sind dreigeschossige Baukörper mit einer einheitlichen Architektursprache geplant. Konkrete Vorschläge liegen dazu derzeit nicht vor.

Eine städtebauliche Zäsur erhält die Straßenrandbebauung im Kreuzungsbereich der Kreuzstraße mit der Kleinen Kreuzstraße und der geplanten Quartierstraße 4. Durch diese bauliche Lücke in der sonst räumlich geschlossen wirkenden Straßenrandbebauung wird der Zufahrtsbereich zum

Plangebiet, bzw. weiter zum nördlich vorgesehenen Baugebiet „Kälberwiese“ betont. Um die Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich zu erleichtern, mündet die Quartierstraße 4 in Verlängerung zur gegenüber liegenden Kleinen Kreuzstraße.

Die verbleibende Freifläche westlich der Quartierstraße 4 wird als attraktiv gestaltete Freifläche eine freundliche Begrüßung für die zukünftigen Bewohner und Besucher zum Baugebiet sein. Die im Zugangsbereich westlich geplante Baumreihe an der Quartierstraße 4 soll durch ihren geschwungenen, sich trichterförmig aufgeweiteten Verlauf den Zugang zum Baugebiet „An der Schölke“ städtebaulich betonen. Die im weiteren Verlauf der Quartierstraße geplante zweite Baumreihe betont im Zusammenhang mit der vorderen Baumreihe den geschwungenen Straßenverlauf der Quartierstraße 4. Entsprechend einer geplanten Tempo 30-Zone wird durch diese Anordnung der Verkehr zusätzlich optisch beruhigt und entschleunigt.

Aufgrund der relativ hohen baulichen Dichte kommt der Gestaltung der Grün- und Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Dazu tragen, neben der bereits erwähnten Grünfläche mit den Baumreihen an der Quartierstraße 4, weitere Baumpflanzungen in den übrigen Quartierstraßen und eine öffentliche Grünflächen im nordöstlichen Plangebiet bei.

In diese Grünfläche wird ein ca. 200 m² großer öffentlicher Spielplatz integriert, der Bestandteil des östlich bestehenden Spielplatzes wird.

Von der Quartierstraße 1 verläuft ein Fuß- und Radweg zur öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes. Im weiteren Verlauf bindet dieser das zukünftig nördlich angrenzende Wohnbauland „Kälberwiese/ Feldstraße“ und weitere nahe gelegene Grünanlagen an, wie z.B. das Ringgleis und der westlich der A 391 gelegene Westpark.

Auch sind zur Eingrünung der Baugebiete im Bereich der Einfamilienhausbebauung und des Geschosswohnungsbaus auf den privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenzen Anpflanzungstreifen geplant. Der vorhandene Baumbestand entlang der Gräben innerhalb der Grünflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll weitgehend erhalten bleiben.

Für den verloren gehenden Retentionsraum und zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser dient ein Regenwasserrückhaltebecken, das unter Berücksichtigung vorhandener und insbesondere erhaltenswerter Bäume im Mündungsbereich zweier Gräben nördlich des Baugebietes geplant ist. Das Retentionsbecken soll so angelegt werden, dass hier ca. 90% des Regenwassers eingeleitet werden kann. Das Regenwasser wird über das geplante Entwässerungssystem in der Quartierstraße 4 zusammengeführt und gesammelt in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Die Zuleitung zum Becken kreuzt den vorhandenen Graben im Bereich der Quartierstraße 4 über einen Düker. Über einen gedrosselten Ablauf wird das Wasser des Rückhaltebeckens in den Graben und im weiteren Verlauf in die Schölke geleitet. Am Becken ist ein einseitiger Pflegeweg geplant, der entlang der südlichen Seite verläuft.

Um die Entwässerung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine teilweise Geländeaufhöhung um ca. 60 cm notwendig.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist eine Ausgleichsfläche von ca. 1,5 ha vorgesehen. Da im Geltungsbereich A selbst bzw. in der unmittelbaren Nähe ein Ausgleich nicht möglich ist, wurde im Stadtgebiet dafür als Maßnahmenfläche das Flurstück 288/93, Flur 3, Gemarkung Watenbüttel, ausgewählt. Auf der Fläche ist zur naturnäheren Gestaltung von vorhandenen Entwässerungsgräben in Teilbereichen Bodenabtrag vorgesehen. Außerdem sind verschiedene Anpflanzungen vorgesehen, wie die Pflanzung von Einzelbäumen und einer Strauch-/ Baumhecke.

4.2 Gutachten und deren Berücksichtigung

Neben den grundsätzlichen gesetzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.

Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für das Gebiet vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Gutachten:

- Machbarkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan „An der Schölke“ HO 41, Stadt Braunschweig Oktober 2000
- Bodengutachten zum Neubaugebiet „An der Schölke“, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, 30.06.2011
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan HO41 „An der Schölke“, Stadt Braunschweig, Büro für Freiraumplanung Gero Hille Jürgen Müller, 10. März 2016
- Modellierung meteorologischer und lufthygienischer Felder im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET 2006
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET 2007
- Biologische Untersuchungen für den B-Plan „An der Schölke“, HO 41 der Stadt Braunschweig, Biodata GbR, November 2014
- Untersuchungen zum Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) für die Erstellung der B-Pläne „Feldstraße“ (AP 23) und „An der Schölke“ (HO 41) in Braunschweig, Biodata GbR, November 2015
- Überprüfung des Planungsstandes 03. Dezember 2015 hinsichtlich der Anforderungen an die Entwässerung, Ing. –Büro Papsch und Partner, Dezember 2015
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan HO 41 „An der Schölke“ der Stadt Braunschweig Nr. 99224IIIn, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 01. März 2016

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.3.1 Pflanzen und Tierwelt

Den größten Teil des Geltungsbereiches A nimmt ein seit einigen Jahren nicht mehr genutztes Gelände einer Kleingartenanlage ein. Das Gebiet wird daher bestimmt von Grün- und Ruderalflächen und teils dichten und umfangreichen Gehölzbeständen von geringem bis mittlerem Biotopwert.

Im Rahmen eines Biologischen Gutachtens wurden von dem Büro Biodata in den Jahren 2014 und 2015 spezielle Untersuchungen zu verschiedenen Tierartengruppen durchgeführt. Es wurden Brutvogel-, Fledermaus-, Heuschrecken- und Tagfalterarten festgestellt, für die das Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung ist.

Das zukünftige Baugebiet unterliegt derzeit keinem gesetzlichen Schutzstatus als FFH-, EU-Vogelschutz, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt. Im Plangebiet wurden besonders bzw. streng geschützte Brutvogel-, Fledermaus- und Tagfalterarten nachgewiesen.

Die Realisierung der Planung ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden. Durch Versiegelung und Überbauung werden größtenteils Rasen- und Ruderalflächen sowie Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Insgesamt gehen durch das geplante Baugebiet überwiegend siedlungsbestimmte, genutzte und ungenutzte Flächen von geringerem bis mittlerem Biotopwert verloren. Die vorhandenen Gehölze besitzen einen größeren Wert im Naturhaushalt. Aufgrund der hohen baulichen Dichte des Gebietes ist aber eine Erhaltung der Bäume im Bereich der Grundstücksflächen nicht realisierbar. Lediglich der Gehölzbestand entlang des nördlich angrenzenden Grabens kann erhalten werden.

Aufgrund der Betroffenheit besonders und streng geschützter Tierarten ist zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Geltungsbereich B befindet sich im Naturschutzgebiet „Braunschweiger Okeraue“ südlich der Oker zwischen Veltenhof im Norden und Ölper im Süden. Die Okeraue besitzt hier gemäß Landschaftsrahmenplan (Stadt Braunschweig, 2013) eine hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz. Für Teilflächen dieses Gebietes, so auch für die geplante Kompensationsfläche, gibt der Landschaftsrahmenplan als Zielkonzept eine Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche vor.

Die Fläche wird als feuchtes Intensivgrünland genutzt. Auf der Nord-, West- und Südseite verlaufen Entwässerungsgräben, teilweise mit Baumbestand. Auffällig sind eine in O-W-Richtung verlaufende Mulde, möglicherweise ein verlandeter Entwässerungsgraben, sowie eine Uferrehne entlang des nördlichen Grabens.

In diesem Bereich ist dem Vorkommen der üblichen Tierarten der offenen Feldflur zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (s. a. 4.4.2) in der Fläche finden im Sinne des Naturschutzes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Negative Folgen sind nicht zu erwarten.

4.3.2 Böden

Angesichts der Lage des Geltungsbereiches A im städtischen Raum herrschen stark bis übermäßig stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden vor. Die gärtnerische Nutzung in Teilbereichen führt zudem durch langjährige Bearbeitung und Beeinträchtigungen durch Schad- bzw. Nährstoffeinträge bei übermäßigem Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu Störungen von Bodenstruktur und Bodenleben. Auf überbauten und versiegelten Flächen sind alle natürlichen Funktionen des anstehenden Bodens vollständig verloren gegangen.

Im Geltungsbereich B befinden sich die typischen Böden der Braunschweiger Okerauen. Eine Versickerung ist hier auch durch den hohen Grundwasserstand nur bedingt möglich.

Altlasten

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2011 hat im Bereich einzelner Grundstücke eine oberflächennahe Belastung des Bodens bis 0,3 m Tiefe mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die jedoch für die Nutzungen 'Wohnen und Hausgärten' unkritisch ist.

Chemische Untersuchungen ergaben im Jahr 2011, dass die Böden in einer Tiefe von 0,3 – 1,0 m größtenteils unbelastet und gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die geplante Wohnnutzung unbedenklich sind.

In der Planzeichnung sind Flächen als Flächen mit umweltgefährdeten Stoffen gekennzeichnet. Gegenüber der BBodSchV wird der Grenzwert gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 (Stand 06. November 2003) für Benzo(a)pyren überschritten. Der Wirkungspfad Boden-Mensch liegt gemäß BBodSchV bei 4 mg / kg für Wohngebiete. Die Stadt Braunschweig setzt jedoch einen strengeren Vorsorgewert von 1 mg / kg an. Dieser „Sicherheitswert“ ist bei der Verwertung der Böden zu berücksichtigen.

Die an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Flächen weisen im oberflächennahen Bereich bis 0,3 m Tiefe sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens bis 1,0 m Tiefe starke PAK-Belastungen (> Z 2 nach LAGA) auf. Beim Bodenaushub sind eine Aushubüberwachung und eine Entsorgung des Bodens im Begleitscheinverfahren als gefährlicher Abfall erforderlich. Es handelt sich hier um schluffhaltige Böden, die bei Aushub nicht wieder zu verwenden sind, da sie bei zu hohem Wassergehalt aufweichen könnten. Der Oberboden innerhalb dieser Fläche ist daher entweder bis zu einer Tiefe von 0,40 m abzutragen oder mit einem Oberboden von 0,6 m zu überdecken.

Tiefer liegende Böden ($\geq 0,7$ bis 1,0 m) sind organoleptisch unauffällig und können uneingeschränkt eingebaut werden.

Das Gutachten weist darüber hinaus aus, dass das Grundwasser mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist. Da die Herkunft der Schadstoffe unklar ist, kann der Schaden mit verhältnismäßigen Mitteln nicht saniert werden. Während der Bauphase sind vor Ableitung des Grundwassers in die Kanalisation Reinigungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Aus o.g. Gründen sind Hausbrunnen nicht zulässig, worauf im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen wird.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen bei Realisierung der Planung durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden werden. Die aufgrund der Entwässerungssituation erforderliche Auffüllung des Geländes kann zumindest zeitweise zu Störungen der vorhandenen Bodenstruktur führen.

Die präzise Art und Weise des Umgangs mit den Bodenverunreinigungen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließend geregelt.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit dem geplanten Regenrückhaltebecken handelt es sich um Altablagerungen in einer Mächtigkeit von bis zu 1,9 m. Diese sind im Zuge der Herstellung des Beckens entsprechend der Vorschriften zu entsorgen.

Bei dem Geltungsbereich B handelt es sich um einen Bereich mit Altlastenverdacht. Durch die vergangenen Schwermetalleinträge durch die Oker aus Bergbauarbeiten flussaufwärts sind hier vergleichbare Konzentrationen zu erwarten wie an anderen Stellen Braunschweigs. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen führen zu keinen negativen Veränderungen.

4.3.3 Wasser

Der Geltungsbereich A liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist aber eine potenzielle Retentionsfläche für Hochwasserabflüsse des nördlich gelegenen Grabens. Der Geltungsbereich B befindet sich im gesetzlich geschützten Überschwemmungsbereich der Oker östlich von Watenbüttel.

Bei Realisierung der Planung werden im Geltungsbereich A zusätzliche, bisher versickerungswirksame Bodenflächen versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und in der Folge zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Regenwasserrückhaltung des Baugebietes wurde im Zuge des Verfahrens ein Gutachten über die „Entwässerungstechnische Erschließung“ erstellt.

Der Geltungsbereich B befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Oker.

Hochwassersituation

Bei einem Teil der zu erschließenden Planfläche handelt es sich um eine potenzielle Retentionsfläche für die Hochwasserabflüsse des nördlich an

das Baugebiet angrenzenden Grabens, der im weiteren Verlauf Richtung Osten der Schölke zufließt. So werden bei Starkregenereignissen die grabennahen Flächen teilweise überspült. Mit der Planung, die u. a. eine Aufhöhung von 0,6 m vorsieht, geht dieser potenzielle Retentionsraum verloren. Durch den Bau eines Rückhaltebeckens im Bereich Feldstraße/Kälberwiese konnte ein wirksamer Hochwasserschutz für die Unterlieger der Schölke erreicht werden. Im Mai 2011 sind an diesem Standort mehr als 5.000 m³ Retentionsvolumen umgesetzt worden.

Im Geltungsbereich B werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen und die Abflusssituation nicht verändert. Die Aufschüttung der ohnehin außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Südseite dient der besseren Anpflanzbarkeit der geplanten Baumstandorte.

Regenrückhaltung

Die vorgesehene Erschließung des Plangeltungsbereiches ist verbunden mit einer Aufhöhung des Geländes von ca. 60 cm, die zur Hochwassersicherheit des Neubaugebietes führt. Im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen und der Aufschüttung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass einmal das anfallende Regenwasser nicht in die benachbarten Grundstücke abfließen kann und zum anderen der zu erhaltende Baumbestand entlang des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

Die Teilversiegelung von Flächen durch die Erschließung des Neubaugebietes "An der Schölke" führt zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Hochwassersituation bei lang anhaltenden Regenfällen. Aufgrund der geänderten Planung des städtebaulichen Entwurfes hat sich gegenüber der Planung von 2011 der Grad der Versiegelung verringert. (s. Gutachten vom 03. Dezember 2015). Die entwässerungstechnischen Vorgaben des Gutachtens aus dem Jahr 2011 sind somit weiterhin gültig.

Um eine Verschlechterung der Situation durch das Neubaugebiet bei kurzen Starkniederschlägen mit hohen Abflussspitzen auszuschließen, wird zur Regenwasserrückhaltung nördlich des Neubaugebietes und des Grabens ein eigenständiges Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 560 m³ als erforderliche Kompensation realisiert. Im Baugebiet anfallendes Oberflächenwasser wird über das geplante Entwässerungssystem in der Quartierstraße 4 zusammengeführt und gesammelt in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Die Zuleitung zum Becken kreuzt den vorhandenen Graben im Bereich der Quartierstraße 4 über einen Düker. Über einen gedrosselten Ablauf wird das Wasser des Rückhaltebeckens in den Graben und im weiteren Verlauf in die Schölke geleitet. Der Abfluss aus dem Rückhaltebereich ist dabei lt. Vorentwurf zur entwässerungstechnischen Erschließung vom September 2011 auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/s x ha zu drosseln. Somit ist sichergestellt, dass durch das geplante Baugebiet keine Verschlechterung der Entwässerungssituation im Bereich der Schölke hervorgerufen wird.

Frühere Überlegungen zogen in Erwägung, die Regenrückhaltung über eine Drosselung im Bereich des geplanten Fußweges über den angrenzenden Graben in die Schölke und Mittelriede einzuleiten. Diese Lösung ist jedoch verworfen worden, da Belastungen von Grundstücken, die außerhalb

des Baugebietes liegen, mit der gewählten Lösung einer eigenständigen Niederschlagswasserrückhaltung ausgeschlossen werden sollen.

4.3.4 Klima, Luft

Die unversiegelten Freiflächen des Plangebietes übernehmen nachts aufgrund der negativen Strahlungsbilanz Funktionen bei der Kaltluftentstehung und weisen demzufolge eine gewisse Regenerationsleistung durch Temperaturengleich und Lufterneuerung auf. Eine konkrete Luftleitbahn wurde im Rahmen der Stadtklimaanalyse nicht ermittelt. Jedoch können während windschwacher Hochdruckwetterlagen Flurwinde in Erscheinung treten, die von horizontalen Temperaturdifferenzen angetrieben werden und als Durchlüftungen der überwärmten bebauten Siedlungsbereiche wirksam sind.

Die hinzukommende Überbauung und Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen. Somit geht im Gebiet ein Großteil der Funktion der Kaltluftentstehung verloren. Der Luftaustausch sowie die Wirksamkeit von Flurwinden werden durch neue behindernde Baukörper eingeschränkt.

Insgesamt bleiben die Auswirkungen lokal begrenzt und sind somit auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

4.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet umfasst die Gartenareale hinter der Wohnbebauung an der Kreuzstraße 75-79 und wird durch ein lockeres Mosaik aus älteren Einzelbäumen, Hecken sowie genutzten und ungenutzten Gartenparzellen bestimmt.

Während der mittlere Bereich des Plangebietes mit großflächigen Scherrasenflächen, Gras- und Staudenfluren und nur wenigen Gehölzen ein relativ offenes Erscheinungsbild zeigt, dominieren östlich und westlich dieses Bereiches zumeist dichte Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern. Teils sind dies Reste der ehemaligen Kleingartennutzung und teils sich nach der Nutzungsaufgabe entwickelnder Sukzessionsaufwuchs.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ergibt sich durch die hier entlang des Grabens vorhandenen Gehölzstrukturen in Verbindung mit den vorgelegerten Ruderalflächen und den weiter nördlich angrenzenden, relativ ungestörten Gehölzbeständen ein natürlicheres, struktureicherer Bild. Das Gelände der ehemaligen Bezirkssportanlage nördlich des Grabens ist nach der Nutzungsaufgabe durch einen deutlich reduzierten Pflegezustand gekennzeichnet und bietet ein entsprechendes Bild.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen in Folge der geplanten Überbauung und Versiegelung, die zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Die derzeit prägenden Grünflächen werden einem Wohngebiet mit einer relativ hohen baulichen Dichte weichen. Die Aufnahme und Weiterführung der umliegenden städtischen Strukturen und der Erhalt der natürl-

cheren und strukturreicheren Bereiche des Plangebietes wirken sich jedoch mindernd auf die Auswirkungen des Schutzgutes aus.

Funktionen der Erholung übernehmen künftig die öffentlichen Grünflächen im Norden mit integriertem Spielplatz und im Süden an der Quartierstraße 4. Die Hausgärten besitzen privaten Erholungswert. Darüber hinaus ergeben sich durch das neue Wohngebiet Möglichkeiten für eine Einbindung in das Freizeitwegenetz.

Im Geltungsbereich B handelt es sich um einen landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum mit von einzelnen Gehölzen unterbrochenen offenen Flächen, der durch die Baumstrukturen entlang der Oker positiv beeinflusst wird. Die geplanten Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen beeinflussen das Landschaftsbild durch die weiteren Baum- und Gehölzstrukturen positiv.

4.3.6 Mensch und Gesundheit

Die überwiegend grünbestimmten Flächen sind für die Naherholung im städtischen Raum von Bedeutung. Insbesondere die noch genutzten Gartenparzellen erfüllen hier wichtige Erholungsfunktionen, sind allerdings nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

Als Vorbelastungen des Plangebietes kommen Immissionen zum Tragen, die innerhalb des Stadtgebietes auftreten, vor allem Lärm, aber auch staub- bzw. gasförmige Immissionen und Geruch von unterschiedlicher Intensität. Detaillierte Ausführungen zur derzeitigen und zur künftigen Lärmbelastung werden im folgenden Kapitel gesondert dargestellt.

Vorteile des Vorhabens für das Schutzgut Mensch bestehen in der Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes innerhalb des Braunschweiger Stadtgebietes. Die Planung ermöglicht insbesondere mittleren und unteren Einkommensschichten und jungen Familien die Bildung von Wohneigentum, wobei trotz der relativ hohen baulichen Dichte gute und gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Von Bedeutung sind hier neben der Nähe zur Innenstadt und zu öffentlichen Grünanlagen die Einordnung von Grün- und Freiräumen in das geplante Baugebiet, z. B. die öffentlichen Grünflächen [1] und [2] im Norden und Süden des Plangebietes.

Die Okerauen und darin auch der Teil des Geltungsbereichs B stellen einen Erholungsraum für Menschen dar. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahme wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst und daher auch der Erholungswert.

4.3.7 Lärm

Auf das künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Plangebiet wirken bereits heute unterschiedliche Lärmquellen ein. Dabei handelt es sich im Einzelnen um den Verkehr der BAB 391 im Westen sowie die an der Kreuzstraße gelegenen einzelnen Gewerbebetriebe südlich des Plangebiets. Diese sind planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen. Weitere Verkehrslärmbelastungen sind durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr zum Baugebiet „An der Schölke“ an der Bestandsbebauung zu berücksichtigen.

Da für das ggf. zukünftig kommende, nördlich angrenzende Wohnbaugelände „Kälberwiese / Feldstraße“ zum aktuellen Zeitpunkt keine plausiblen Ansätze zum Verkehr, den Wohneinheiten oder der Erschließung abschließend getroffen werden kann, werden für dieses Baugebiet keine Verkehrsmengen auf der Planstraße berücksichtigt. Eine entsprechende verkehrliche und daraus resultierende schalltechnische Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Baugebiet „Kälberwiese / Feldstraße“.

Der Gewerbelärm ist aufgrund seiner geringen Emissionen als nicht relevant einzustufen und wird daher im Weiteren nicht berücksichtigt (s. Nr. 5.8.3).

Der im Nordosten bestehende Kinderspielplatz in der Wiedebeinstraße einschließlich der vorgesehenen Erweiterung um ca. 200 m² im Geltungsbereich A wird im Sinne des § 22 BImSchG unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ eingestuft und ebenfalls im Weiteren nicht berücksichtigt (s. Nr. 5.8.4).

Entsprechend sind im Weiteren nur die Verkehrslärmimmissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken sowie die aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) auswirkenden Verkehrslärmimmissionen auf die Bestandsbebauung zu beurteilen.

Innerhalb des Plangebietes wurde bereits im Jahr 2011 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen zu untersuchen und zu beurteilen. Da mittlerweile die nördlich des Plangebiets gelegene Bezirkssportanlage aufgegeben wurde und stattdessen ggf. künftig ein weiteres Wohngebiet vorgesehen ist wurde im Jahr 2016 eine erneute Beurteilung durchgeführt, die auch die aktualisierte Verkehrssituation der BAB 391 (Prognosehorizont 2025 auf Basis der Verkehrssituation 2012) berücksichtigt.

Die Immissionssituation im Geltungsbereich stellt sich hinsichtlich des Verkehrslärms der A 391 wie folgt dar:

Zeitraum		OW ¹⁾ in dB(A)	Verkehrslärmimmissionen (1. OG), Beurteilungspegel in dB(A)
Tagzeit	6.00-22.00	55	≤ 49
Nachtzeit	22.00-6.00	45	≤ 44
Bemerkung: ¹⁾ Orientierungswert gem. DIN 18005			

Die Rechenergebnisse haben ergeben, dass durch die Straßenverkehrsimmissionen der BAB 391 unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen für den „Prognosefall 2025“ die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden.

Der Erschließungsverkehr ist aufgrund seiner geringen Anzahl von nur 225 Kfz/ Tag gegenüber dem Verkehr der BAB 391 irrelevant und wurde daher nicht in diese Ermittlung mit einbezogen.

Dies Ergebnis zu Grunde gelegt ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets unter Beachtung der in der Nachtzeit auftretenden Verkehrslärmimmissionen der Lärmpegelbereich (LPB) II. Somit ist innerhalb des Geltungsbereichs von maßgeblichen Außenlärmpegeln von < 55 – 60 dB(A) auszugehen.

Im Rahmen des Neubaus der Planstraße (Quartierstraße 4) ist bezüglich des Zusatzverkehrs (Erschließungsverkehr) und dessen Auswirkung auf die Bestandsbebauung eine Beurteilung nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vorzunehmen. Im vorliegenden Fall gibt es unmittelbar betroffene Bestandsbebauung und mittelbar betroffene.

Bei der unmittelbar betroffenen Bebauung handelt es sich um die Gebäude, die direkt von den baulichen Auswirkungen der Planstraße und deren Verkehrsmenge betroffen sind. Alle anderen Bebauungen in der Nähe der Baumaßnahme, die lediglich Auswirkungen durch den Zusatzverkehr auf den umgebenen Verkehrswegen in unmittelbarer Nähe haben – hier Kreuzungsbereich Kreuzstraße / Kleine Kreuzstraße - sind mittelbar betroffen.

Durch die i. V. mit dem Straßenneubau verursachten Geräuschemissionen ergeben sich für die vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen an der neu geplanten Erschließung (unmittelbar betroffene Bebauung) Mittelungspegel bis zu 60 dB (A) am Tage und 52 dB (A) in der Nachtzeit. Die gemäß 16. BImSchV für unmittelbar betroffene Bebauung maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB (A) am Tag und 54 dB(A) in der Nachtzeit werden somit eingehalten. Demnach besteht nach den Regelungen der 16. BImSchV für die unmittelbar betroffene Bestandsbebauung dem Grunde nach kein Anspruch auf Lärmschutz.

Im Allgemeinen ist bezüglich mittelbar betroffener Bebauungen gemäß 16. BImSchV sicherzustellen, dass der sogenannte „Gesundheitswert“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts weiterhin unterschritten wird bzw. bei vorhandener Überschreitung durch das Vorhaben nicht weiter überschritten wird. Im Rahmen von Bebauungsplanungen ist jedoch darüber hinaus sicherzustellen, dass keine unheilbaren erheblichen Belästigungen durch die Planung hervorgerufen werden. Dies gilt im Allgemeinen als gesichert, wenn durch die Planung keine Pegelerhöhung von mehr als 3 dB(A) hervorgerufen wird.

Im vorliegenden Fall ist anhand der Rechenergebnisse festzustellen, dass durch die neu geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets „An der Schölke“ auf dem am stärksten betroffenen Abschnitt der Kreuzstraße (Allgemeines Wohngebiet; WA) lediglich eine Erhöhung des Mittelungspegels um 1,5 dB(A) zu erwarten ist.

Damit kann eine Pegelerhöhung an den mittelbar betroffenen Bebauungen im Sinne einer „wesentlichen Änderung“ (gem. 16. BImSchV) sicher ausgeschlossen werden.

Für die am stärksten betroffene Bestandsbebauung (Kreuzstraße 38) ergeben sich nach den vorliegenden Ergebnissen Mittelungspegel bis u rd. 57 dB(A) am Tage bzw. rd. 49 dB(A) in der Nachtzeit. Somit werden selbst die im Rahmen einer Lärmvorsorge gem. 16. BImSchV zu beachtenden Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) am Tag um rd. 2 dB(A) unterschritten und in der Nacht gerade erreicht. Entsprechend werden auch unter dem verschärften Ansatz der Regelungen der 16. BImSchV für die mittelbar betroffenen Bestandsbebauungen dem Grunde nach kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst.

4.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen Anlagen, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgeführt sind. Auch in der näheren Umgebung und im Boden sind keine Denkmale vorhanden bzw. archäologische Funde zu erwarten.

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

4.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, welche die örtliche Situation, die geplante Nutzung und die in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt der Bäume im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches A entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben zur Minimierung von Verlusten floristisch und faunistisch bedeutsamer Grünstrukturen;
- Erhaltung eines möglichst hohen Grünflächenanteiles sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrades durch Konzentration der Bebauung;
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Anlage von Grünflächen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung kleinklimatischer Belastungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes;
- Verwendung von überwiegend einheimischen und standorttypischen Pflanzen für die geplanten Anpflanzungen;
- Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes, wie erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung, durch die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Gräben;
- Erhöhung des öffentlichen Erholungswertes des Plangebietes durch dessen Einbindung in das Freizeitwegenetz im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet "Kälberwiese/Feldstraße";

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens durch Eingrünungsmaßnahmen, flache Böschungen und Erhaltungsfestsetzungen bestehender Bäume;
- Innenentwicklung steht vor Außenentwicklung und bedeutet Nahverdichtung im Bestand vor Ausweisung neuer Bauflächen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da für das Plangebiet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Da durch die Umsetzung des Vorhabens sowohl besonders als auch streng geschützte Tierarten betroffen sind, kommt es zu Konflikten mit den Belangen des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Nach Forderung der Unteren Naturschutzbehörde sind zum artenschutzrechtlichen Ausgleich folgende CEF - und FCS -Maßnahmen notwendig:

- Anlage einer ca. 1,5 ha umfassenden Kompensationsfläche mit extensiv bewirtschaftetem Grünland und Anlage einer 6 m breiten Strauch-/Baumhecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen;
- 5 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter in den verbleibenden Gebäuden;
- 10 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter an den neu zu errichtenden Gebäuden;
- 15 Nisthilfen für Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden.

Da es sich um die Umsetzung von CEF-Maßnahmen handelt, ist eine gleichzeitige oder zumindest sehr zeitnahe Umsetzung zum Vorhabenbeginn notwendig. Die Auswahl und die Positionierung der erforderlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Bereitstellung einer ca. 1,0 ha großen Fläche ist im Geltungsbereich A nicht möglich. Daher wurde im Stadtgebiet Braunschweigs eine geeignete Fläche gesucht. Diese für die artenschutzrechtliche Kompensation ausgewählte Fläche ist das Flurstück 288/93, Flur 3, Gemarkung Watenbüttel, das derzeit als feuchtes Intensivgrünland genutzt und im Geltungsbereich B dargestellt wird.

Nördlich der Maßnahmenfläche verläuft die Oker in einer Entfernung von ca. 200-300 m. Der größte Teil der Fläche ist als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Der Südrand des Flurstücks steigt deutlich um ca. 1 m an und liegt damit außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereiches HQ 100.

Unter grundsätzlicher Erhaltung des Grünlandes wird die Uferrehne partiell unter Schonung des Baumbestandes abgetragen. Der Boden wird zur par-

tiellen Aufhöhung des Südrandes verwendet, um hier Obstbäume pflanzen zu können. Durch weitere Uferabflachungen und durch eine Vertiefung des teilweise verlandeten Entwässerungsgrabens auf der Westseite werden die Gräben naturnäher gestaltet. Bei dem geplanten Bodenabtrag sind mögliche Bodenbelastungen zu berücksichtigen, die im Gebiet vermutet werden.

Entlang der Ostgrenze wird eine Strauch-/Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen gepflanzt. Auf der Fläche selbst wird eine Baumgruppe aus standortheimischen Solitären angelegt.

Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Gutachten vom Büro Biodata ist zur Erhaltung des Grünlandes die weitere Nutzung als Weide sinnvoll.

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

Zur Vermeidung von Emissionen sind bei Bauarbeiten lärm- und erschütterungsarme Baugeräte zu verwenden, insbesondere da sich im Umfeld Wohnbebauung befindet. In Trockenzeiten ist zudem der Untergrund feucht zu halten, um die Staubentwicklung einzudämmen.

Ein besonderer Umgang mit Abwässern ist nicht relevant, da es sich um ein Wohngebiet handelt und der Anschluss an das Abwassersystem neu hergerichtet wird.

Bei Erdbauarbeiten anfallender verunreinigter Boden 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.

Gegebenenfalls anfallende Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des Nds. Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen. Falls bei der Durchführung von Abriss- und Umbaumaßnahmen im Plangebiet asbesthaltige Abfälle oder künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial anfallen, sind diese getrennt voneinander als gefährliche Abfälle zu entsorgen.

5. **Begründung der Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Sie entspricht den o.g. Zielvorstellungen für die zukünftige Nutzung. Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohnen“ berücksichtigt das Sanierungsziel einer Bereitstellung von Wohnbauland mit verdichteter Bauweise. Die Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ soll im Baugebiet „An der Schölke“ festgesetzt werden, um so die Wohnnutzung im Westlichen Ringgebiet als attraktives Wohngebiet zu stärken.

Die Lage des Baugebietes zum Naherholungsgebiet „Westpark“ und die Nähe zur Kernstadt sind gute Voraussetzungen für ein attraktives Wohnen, das u.a. auch eine Alternative zum „Wohnen im Grünen“ darstellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein Baugebiet, das in sich abgeschlossen ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die unterschiedlichen Bereiche des Baugebietes werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs unterschiedliche Zahlen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Gebiet ist gegliedert in WA 1 bis WA 5. Aufgrund des besonderen städtebaulichen Entwurfs wird teilweise von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung abgewichen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, und WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Um den städtebaulichen Entwurf und die damit verbundene hohe bauliche Grundstücksausnutzung inkl. Stellplatzflächen umsetzen zu können, ist diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erforderlich.

Im Baufeld WA 5 befindet sich ein Einfamilienhaus im Bestand. Dieses Einfamilienhaus soll in das geplante bauliche Umfeld städtebaulich eingebunden werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht dem Charakter eines herkömmlichen Einfamilienhausgebietes und der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Grundflächenzahlen entsprechen neben der städtebaulichen Zielsetzung auch dem sozialplanerischen Ziel, ein Wohngebiet zu schaffen, in dem auch mittleren und unteren Einkommensschichten und jungen Familien eine Eigentumsbildung ermöglicht wird. Dazu wird im „Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt““ aufgeführt: „Die Bildung von Wohneigentum soll durch Erwerb von Wohnungen (...) durch Neubau unterstützt werden, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.“ Trotz der hohen Dichte sind gute und gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Sinne der städtebaulichen Planung werden unterschiedliche Geschosshöhen festgesetzt.

Im nordwestlichen Baugebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit einer Dreigeschossigkeit festgesetzt. Entsprechend der o. g. städtebaulichen Zielsetzung wird auch die Bebauung im Baufeld WA 2 zwingend mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. Beide Festsetzungen tragen dazu bei, eine städtebauliche Anbindung an das nördlich geplante Wohnbaugebiet „Kälberwiese/Feldstraße“ zu ermöglichen. In allen übrigen Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Insgesamt ist zu erwarten, dass mit diesen Festsetzungen und im Zusammenhang mit der verdichteten Bauweise ein einheitliches Stadtbild erreicht wird.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Um das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild zu konkretisieren, werden in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die maximalen Höhen der baulichen Anlagen mit 11,0 m festgesetzt. Gleichzeitig beschränkt die Festsetzung die Höhenentwicklung im Baugebiet WA 1 auf ein verträgliches Maß. So sind z. B. Staffelgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinn, die eine nicht gewünschte optische Viergeschossigkeit entstehen lassen können, nicht möglich. Eine weitere Maßnahme zur Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes ist die Festsetzung von minimalen Traufhöhen von 6,5 m in den Baufeldern WA 2 und WA 3. Mit diesen Festsetzungen bleibt dem Vorhabenträger bzw. den Grundstückseigentümern ein ausreichender Spielraum zur Realisierung eigener Bauvorstellungen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Bebauung wird durch diese Festsetzung gewährleistet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im Allgemeinen liegen die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei 3,0 m und entsprechen damit den Abstandregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Im Baufeld WA 3 sollen südlich gelegene Freiflächen vor den jeweiligen Gebäudezeilen planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb werden im WA 3 zwei Baufelder festgesetzt, die zueinander mindestens 8,5 m und das südlich gelegene 6,0 m Abstand zur Quartierstraße 3 halten. Im WA 1 sichert die festgesetzte Baugrenze, dass zukünftige Baukörper zur Quartierstraße 4 orientiert werden und auf den Grundstücken nach Westen ein Freiraum verbleibt, ohne den Bebauungsspielraum über Gebühr einzuschränken.

5.4 Bauweise

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind aufgrund des städtebaulichen Konzeptes Grenzbebauung oder verdichtete Bauformen wie z.B. Zeilenbebauung, Reihenhäuser oder Hausgruppen möglich. Daher wird in diesen Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1, WA 4 und WA 5 gilt die offene Bauweise. So kann in diesen Wohngebieten eine stärkere Begrünung als in den übrigen Wohngebieten des Plangebiets erfolgen und so eine Durchgrünung mit den vorhandenen Gärten im Westen herstellen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Am Madamenweg befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet die Haltestelle Weinbergstraße der Buslinie 418, die werktäglich im 30-Minuten-Takt fährt. In ca. 500 Meter Abstand befindet sich die Haltestelle Maienstraße am Sackring. Hier fahren die Buslinien M19/M29 422 und 461 jeweils im 10 bis 30 Minuten-Takt. Die Buslinien führen zum Rathaus und weiter ins östliche Ringgebiet bzw. zum Bahnhof.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Über das bestehende Straßennetz wird das Plangebiet mit Zufahrten von der Kreuzstraße über die Quartierstraße 4 angeschlossen. Eine untergeordnete Anbindung besteht für die Feuerwehr und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge von der Wiedebeinstraße (Quartierstraße 1).

Die Quartierstraßen 1, 2 und 3 dienen der Erschließung der privaten Grundstücke. Weder für die Feuerwehr noch für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge der ALBA ist eine Wendemöglichkeit erforderlich.

Über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger wird die Erschließung der privaten Gärten des mittleren Wohngebiet WA 3, sowie im südöstlichen Plangebietes (WA 4 und WA 5) zur Erschließung der Grundstücke sichergestellt. Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird auf diesen Flächen auch ein Leitungsrecht festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen der Quartierstraßen 1, 2 und 3 als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Sie erhalten eine Breite von 6,50 m. Die Anbindung des geplanten Baugebietes „Kälberwiese/Feldstraße“ erfolgt ebenfalls über die Quartierstraße 4. Aufgrund dieser Zuordnung erhält sie ein konventionelles Straßenprofil mit einer Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen. Sie wird als Tempo 30-Zone mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,50 m Breite ausgebaut.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Kreuzstraße und der Wiedebeinstraße sind separate Gehwege vorhanden. Separate Radwege entlang der Kreuzstraße und der Wiedebeinstraße sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind die Quartierstraßen 1, 2, und 3 als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Quartierstraße 4 erhält beidseitig separate Gehwege.

Zur Erschließung der privaten Grünflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein Wirtschaftsweg von 1,5 m Breite geplant. Über die Festsetzung eines Gehrechtes wird die Benutzung durch die Anlieger sichergestellt.

5.5.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für die ca. 50 Wohneinheiten des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit je einem Stellplatz / Wohneinheit vorgesehen. Um den verdichteten Baucharakter erreichen zu können, können in den Baugebieten WA 2 und WA 3 abweichend auch offene Garagen, so genannte Carports und Stellplätze auch unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche heranrücken oder auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, soweit sie für max. ein Kraftfahrzeug ausgelegt sind. Mit dieser Einschränkung werden ausreichende Sichtdreiecke in den Straßenraum gewährleistet.

Mit einem Nachweis von 0,33 Parkplätze/Wohneinheit sind im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend Parkplätze realisierbar. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, wo die Grund-

stückszufahrten zukünftig liegen werden, wird eine planungsrechtliche Festsetzung über die weitere Zuordnung der Parkplätze nicht vorgenommen. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Parkplätze wird nach Belegung der Bauplätze durch Kennzeichnung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Der theoretische Nachweis über die Realisierbarkeit der erforderlichen Parkplätze ist dem Nutzungsbeispiel zu entnehmen.

5.6 Grünordnung

Zur Minderung von Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden auf Grundlage eines begleitenden grünordnerischen Fachbeitrages vom Büro für Freiraumplanung Gero Hille Jürgen Müller grünordnerische Festsetzungen bestimmt. Die Regelungen haben ökologische, funktionale und gestalterische Zielsetzungen und betreffen folgende Maßnahmen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes zur Eingriffsminimierung, insbesondere zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit:
 - Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Gehölzanzpflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes; sowie im südwestlichen Bereich der Quartierstraße 4;
 - Festsetzung von Baumpflanzungen parallel zum südlichen Fahrbahnverlauf der Quartierstraße 4;
 - Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Quartierstraßen;
 - Festsetzung von Anpflanzungsflächen entlang der Grundstücksgrenze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5.
- Verwendung größtenteils standortheimischer Gehölze, wobei eine Artenliste nicht festgesetzt, aber als Vorschlag für die Umsetzung im Anhang zur Begründung für die geplanten Anpflanzungen zur Erhaltung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt beigelegt wird.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt sowie Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild durch den Erhalt der vorhandenen Bäume innerhalb der öffentlichen 1 und des Regenrückhaltebeckens R .
- Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens verhindert eine Verschlechterung der Entwässerungssituation durch das Neubaugebiet bei kurzen Starkniederschlägen mit hohen Abflussspitzen und dient gleichzeitig dem Ausgleich des durch das geplante Baugebiet verloren gehen den Retentionsraumes.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen dazu, die öffentlichen Freiflächen durch die optische Wirkung verschiedenster Einzäunungen u. ä. gestalterisch nicht zu überfrachten. Die entlang öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen zulässigen Hecken sind darüber hinaus Teil der gewünschten Gebietsdurchgrünung. Auf Zaunsockel ist entlang der öffentlichen Grünfläche zu verzichten, da sie für Kleinsäuger und

Kleinreptilien oft ein unüberwindliches Hindernis darstellen.

- Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen verhindert eine optische Einengung bzw. zu strikte Abgrenzung zu diesen öffentlichen Bereichen und erzielt somit eine optische Aufweitung der Straßenräume sowie eine gewisse optische Verbindung von Garten- und Grünflächen.

Ein ca. 200 m² großer Spielplatz wird im nordöstlichen Plangebiet, angrenzend zum Spielplatz Wiedebeinstraße in die öffentliche Grünfläche integriert und ergänzt den angrenzenden, vorhandenen Spielplatz. Damit wird der durch das Baugebiet zusätzlich entstandene Bedarf abdeckt. Im Zusammenhang mit einer geplanten Umgestaltung dieses Spielplatzes soll der für das Plangebiet erforderliche Spielplatz als Einheit gestaltet werden.

Wege innerhalb der nördlichen Grünflächen sind nicht nur zur Anbindung an angrenzende Grünflächen gewünscht, sondern auch zur Unterhaltung und Pflege des Grabens, des Uferbereiches und des Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Ausgehend von ca. 50 neuen Wohneinheiten entsteht durch das neue Baugebiet ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf an Jugendspielfläche in Größe von 150 m². Dieser Bedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. In dem Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, die Erschließungsträgerin anteilig an den Herstellungskosten eines außerhalb des Geltungsbereiches entstehenden Jugendplatzes zu beteiligen.

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

Da die Umsetzung des B-Planes zum Verlust dauerhaft genutzter und damit gesetzlich geschützter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mehrerer Vogel- und Fledermausarten führt, werden zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei den Artenschutzmaßnahmen handelt es sich um sogenannte CEF- und FCS-Maßnahmen, die eine früh-, bzw. gleichzeitige oder zumindest sehr zeitnahe Umsetzung zum Vorhabenbeginn erfordern. Sie dienen zum einen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion sowie der Sicherung des Erhaltungszustands der Populationen der betroffenen Arten.

Im Geltungsbereich werden die im Kap. 4.4.2 beschriebenen Maßnahmen entsprechend textlich festgesetzt. Die Festsetzungen haben das Ziel das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen und durch die Extensivierung der Nutzung die Fläche wieder verstärkt für Flora und Fauna bereitzustellen. Damit kann der artenschutzrechtliche Eingriff im Geltungsbereich A entsprechend ausgeglichen werden.

5.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.8.1 Grundlagen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur vorgesehenen Bauleitplanung wurde im Oktober 1999 ein erstes schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Straßenverkehrslärmimmissionen der BAB 391 im Plangebiet ermittelt und beurteilt wurden.

Mit einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2011 wurden im Februar 2016 die Schallimmissionen, die auf den zukünftig als WA-Gebiet festgesetzten Bereich einwirken, unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 auf Basis der Verkehrsmengen 2012 erneut untersucht und beurteilt.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung von VVB-BauG (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz) i.V. mit Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV.

Aufgrund der abzuhandelnden Lärmarten wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Lärmarten vorgenommen.

5.8.2 Gewerbelärm:

Bei den vorhandenen Gewerbebetrieben an der Kreuzstraße handelt es sich um mischgebietsverträgliche Nutzungen, deren verkehrliche Erschließung von der Kreuzstraße erfolgt. Mögliche schalltechnisch relevante Freiflächennutzungen (Fahrverkehr, Ladebetrieb, etc.) werden durch die Anordnung der Betriebsgebäude zum nördlich angrenzenden Plangebiet abgeschirmt. Mögliche Gewerbelärmimmissionen durch diese vorhandenen „kleinen“ Gewerbebetriebe an der Kreuzstraße sind als nicht relevant einzustufen und werden daher nicht berücksichtigt.

5.8.3 Kinderlärm:

Sowohl der im Nordosten an das Plangebiet grenzende bestehende Kinderspielplatz in der Wiedebeinstraße als auch der im Rahmen der Planung dazu benachbart vorgesehene Spielplatz im Nordosten des Plangebiets sind im Sinne des § 22 BImSchG unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ zu berücksichtigen. Demgemäß sind Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen hinzunehmen.

5.8.4 Verkehrslärm:

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 durch das Verkehrsaufkommen der BAB 391 unterschritten. Weiterführende Maßnahmen und deren Festsetzungen wie z. B. fensterunabhängige Lüftungsseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind somit nicht erforderlich.

An der Bestandsbebauung werden die maßgeblichen Immissionsgrenz- und Sanierungswerte gemäß 16. BImSchV durch das Verkehrsaufkommen der Planstraße (Quartierstraße 4) und der damit zusammenhängenden Zusatzverkehre auf den bestehenden Verkehrswegen eingehalten bzw. un-

terschritten. Nach den Regelungen der 16. BImSchV wird kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst.

Da für das ggf. zukünftig kommende, nördlich angrenzende Wohnbaugelbiet „Kälberwiese / Feldstraße“ zum aktuellen Zeitpunkt keine plausiblen Ansätze zum Verkehr, den Wohneinheiten oder der Erschließung abschließend getroffen werden kann, wurden für dieses Baugebiet keine Verkehrsmengen in den für diesen Bebauungsplan vorgenommenen schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Eine entsprechende verkehrliche und daraus resultierende schalltechnische Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Baugebiet „Kälberwiese / Feldstraße“. Sollten sich diesbezüglich dann in Betrachtung der Gesamtverkehrsmenge der beiden Baugebiete an der Bestandsbebauung Überschreitungen der maßgeblichen Sanierungs- / und Grenzwerte ergeben, werden diese Überschreitungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kälberwiese / Feldstraße“ durch planerische Maßnahmen geheilt.

5.8.5 Lärmpegelbereiche

Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich (LPB) II. Entsprechen ist von maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 60 dB(A) auszugehen.

Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung – EnEV 2010 ergeben sich bis einschließlich Lärmpegelbereich II keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile, da mit den bestehenden baulichen Standards diese schalltechnischen Anforderungen sicher eingehalten werden. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs wird daher verzichtet.

5.9 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ hat die Stadt Braunschweig erhebliche Anstrengungen unternommen, das Stadtteilleben zu aktivieren, gesunde Lebensbedingungen durch Veränderungen der gebauten Umwelt zu erreichen und Nutzungskonflikte abzubauen.

Sanierungsbedingte Maßnahmen, wie die Freiraumverbesserungen im öffentlichen Straßenraum oder das Ringgleisprojekt sowie eine Vielzahl von nicht sanierungsbedingten Maßnahmen wie erweiterte Sozialarbeiten und diese Wohnbaulandentwicklung „An der Schölke“ führen zu einer wesentlichen Aufwertung des Gebietes „Westlicher Ring“. Der Standort dieses Gebietes zeichnet sich durch seine städtebaulich eingebundene Lage aus. In unmittelbarer, fußläufiger Entfernung befinden sich Grünanlagen, wie z.B. Obstbauwiese am Pippelweg, das Ringgleis und der westlich der Tangente gelegene Westpark. Die Nahversorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und insbesondere die Hochschule für Bildende Künste und gemeinnützige Aktivitäten verschiedener Organisationen bieten gute Voraussetzungen, am gesellschaftlichen Leben des Ortes teilzunehmen.

Die Ausweisung eines Kindergartens ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Durch die insgesamt ca. 50 Wohneinheiten ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von ca. 9 Kindergarten- und 7 Krippenplätzen. Dieser Bedarf kann von den vorhandenen Einrichtungen im Stadtbezirk abgedeckt werden.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

5.10.1 Entwässerung

Ein Gutachten über den Nachweis für die Regenrückhaltung des Baugebietes kommt zu dem Ergebnis, dass nur eine Kapazität von ca. 10 % für die Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Regenwasserkanäle der Kreuzstraße möglich ist. Das neu gebaute Regenrückhaltebecken an der Mittelriede kann für den Restbedarf, der sich aus dem Neubaugebiet ergibt, nicht herangezogen werden. Grundsätzliches Ziel der Planung ist, dass gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung der Entwässerungssituation eintritt.

Das Oberflächenwasser im südlichen Teil des Baugebietes (unterer Abschnitt von Quartierstraße 4 bis etwa in Höhe der südlichen Linie des Geltungsbereiches des B-Planes) entwässert nach Süden, die Anbindung erfolgt an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Kreuzstraße.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über eine Regenwasserkanalisation, die in der Quartierstraße 4 zusammengeführt und an das nördlich des Baugebietes geplante Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen wird. Um die Entwässerung des Baugebietes in den nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Vorfluter sicherzustellen, ist eine Auffüllung von ca. 60 cm über dem Urgelände erforderlich. Das anfallende Regenwasser darf nicht auf die angrenzenden benachbarten Grundstücke abfließen.

Als Retentionsvolumen wird nördlich des Baugebietes ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, welches das Wasser gedrosselt in den angrenzenden Graben und im weiteren Verlauf an die Schölke abgibt.

Die o.g. Maßnahmen gewährleisten, dass durch das neue Baugebiet keine Nachteile bzgl. des Hochwasserschutzes für die vorhandene Bebauung entstehen.

Die Schmutzwasseranbindung an das öffentliche Entwässerungsnetz ist über die Kreuzstraße möglich.

5.10.2 Gas

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind innerhalb der südlich angrenzenden Verkehrsflächen der Kreuzstraße vorhanden.

5.10.3 Strom

Ein Mittelspannungskabel liegt im Straßenraum der Kreuzstraße. Zur Versorgung des Baugebietes ist eine Trafostation in Form einer Kompaktstati-

on in der Quartierstraße 4 vorgesehen und wird entsprechend mit einer Fläche von ca. 30 m² festgesetzt.

5.10.4 Wasser

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind innerhalb der Verkehrsflächen der Kreuz- und Wiedebeinstraße vorhanden.

5.10.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen keine Versorgungsleitungen zur Verfügung. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist erforderlich.

5.10.6 Löschwasser

Aufgrund der geplanten Nutzung wurde ein Löschwasserbedarf von ca. 48 m³/h ermittelt. Hydranten in Kreuzungsbereichen sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen

5.11.1 Dachneigung

Die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sollen mit Flachdächern oder einseitig geneigten Pultdächern abgeschlossen werden. Diese dürfen eine Neigung von maximal 6° bei Flachdächern bis maximal 10° bei den einseitigen Pultdächern aufweisen. Ziel dieser Festsetzung ist es, durch die Bebauung der entsprechenden Wohnbaufelder dem Wohnquartier ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und damit insgesamt einen einheitlichen Charakter zu geben.

Diese gestalterische Festsetzung wird unterstützt durch die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen und die abweichende Bauweise (s. Kapitel 5.2.3 und 5.4).

5.11.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünfläche haben eine hohe gestalterische Wirkung auf die öffentlichen Freiflächen. Damit der öffentliche Raum gestalterisch nicht überfrachtet wird, sind an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grün im Norden des Plangebietes nur Hecken und an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur Hecken oder Einfriedungen in massiver Form, wie z.B. Mauern, zulässig. Die Hecken als grüne Einfriedung sind grundsätzlich Teil der gewünschten Gebietsdurchgrünung und tragen somit zu einem guten Wohnumfeld bei. Massive, auch blickdichte Einfriedungen sollen den Bewohnern zur Straße eine gewisse Abgrenzung gewährleisten. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche verhindert eine optische Einengung bzw. zu strikte Abgrenzung zu diesen öffentlichen Bereichen und erzielt somit eine optische Aufweitung der Straßenräume sowie eine gewisse optische Verbindung von Garten- und Grünflächen. Andere Einfriedungen sind nicht zugelassen, um einen annähernd einheitlichen Charakter des Wohngebietes auch in der Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

6. Gesamtabwägung

Städtebau

Mit der vorliegenden Planung werden städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Zielsetzungen berücksichtigt:

- kostengünstiger Wohnungsbau für junge Familien
- Wohnbaulandangebot im westlichen Ringgebiet
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Verdichtete Bauweise zum Schutz des Bodenverbrauchs
- Minimierung des CO₂-Ausstoßes
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse

Schallschutz

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte am Tage und in der Nachtzeit deutlich unterschritten werden. Ein Anspruch auf Lärmschutz i.S. der 16. BImSchV besteht nicht. Auch weiterführende Maßnahmen an den Außenwänden der neuen Gebäude im Baugebiet über die aktuell baulichen Standards sind nicht erforderlich.

Hochwasser

Der durch die geplante Geländeerhöhung verloren gegangene Retentionsraum wird durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im nördlichen Bereich des Plangebietes kompensiert. Ein Drosselbauwerk regelt die Regenrückhaltung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine Verschlechterung der Entwässerungssituation durch das neue Baugebiet gegenüber dem heutigen Ist-Stand eintreten wird.

Grün und Freizeit

Durch die aus dem grünordnerischen Fachbeitrag abgeleiteten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Freiflächen auf dem Plangrundstück eingegrünt werden und somit zur Einbindung des Vorhabens in den Siedlungskörper beitragen.

Die Herstellung einer Anbindung in Richtung des nördlich geplanten Wohngebietes, bzw. die öffentlichen Grünanlagen an der Mittelriede und dem östlich gelegenen Kinderspielplatz schaffen gute Voraussetzungen, den zukünftigen jungen Bewohnern des Plangebietes kurze Wege in das nähere Umfeld zur Naherholung und zum Spielbereich anzubieten.

In der Gesamtabwägung ist festzustellen, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen und umweltschützenden Anforderungen vereinbar ist. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Stadtquartiere sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen.

7. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächenzusammenstellung

7.1 Geltungsbereich A

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ca. 50 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich gliedert sich flächenmäßig wie folgt auf:

I.	Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 13.130 m ²
II.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 3.900 m ²
	davon entfallen auf die	
	Quartierstraßen 1, 2 und 3	ca. 1.530 m ²
	Quartierstraße 4	ca. 2.370 m ²
III.	Öffentliche Grünflächen	ca. 1.720 m ²
IV.	Wasserflächen	ca. 2.350 m ²
	davon entfallen auf	
	den Graben	ca. 150 m ²
	das Regenrückhaltebecken	ca. 2.200 m ²

Fläche des Geltungsbereiches A	ca. 21.100 m ²
--------------------------------	---------------------------

7.2 Geltungsbereich B

Maßnahmenflächen	ca. 15.400 m ²
------------------	---------------------------

Fläche des Geltungsbereiches B	ca. 15.400 m ²
--------------------------------	---------------------------

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Erschließungsmaßnahmen wie Straßen- und Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Aufweitung des Grabens und das Anlegen des Kinderspielplatzes durchzuführen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Verkehrsanlagen einschl. Begrünung, der öffentlichen Grünfläche einschl. der Spielfläche für Kinder sowie der notwendigen Maßnahmen der Altlastensanierung und die gebietsbezogenen anteiligen Kosten für die Herstellung eines Jugendplatzes werden nach dem städtebaulichen Vertrag von der Vorhabenträgerin getragen.

Die Kosten für die öffentlichen Entwässerungsanlagen werden von der SE/BS getragen und über den Gebührenhaushalt der Stadt refinanziert. Die Hälfte der Herstellungskosten der öffentlichen Regenwasseranlagen, als Anteil für die Straßenentwässerung, wird von der Vorhabenträgerin gemäß dem städtebaulichen Vertrag erstattet.

Bei der Erschließungsmaßnahme handelt es sich um eine besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE/BS und der Stadt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die öffentlichen Flächen werden von der Vorhabenträgerin nach Abschluss der Erschließung unentgeltlich kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Anhang

I Liste der zu verwendenden Gehölze

G = nur in Gartenanlagen
kursiv = nicht standortheimisch

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatannus	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Rosskastanie</i>
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia (minor)	Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
Prunus avium	Vogelkirsche / Süßkirsche
Pyrus domestica G	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Bäume III. Ordnung

<i>Crataegus crus-galli</i>	<i>Hahnensporn-Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Cydonia oblonga</i> G	<i>Quitte</i>
Malus domestica	Essapfel
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus domestica G	Pflaume/Zwetsche/Mirabelle/ Reneklode

Sträucher

<i>Amelanchier canadensis</i> G	<i>Felsenbirne</i>
<i>Buxus sempervirens</i> G	<i>Buchsbaum</i>
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
<i>Forsythia 'Spectabilis'</i> G	<i>Forsythie</i>
<i>Hypericum calycinum</i> G	<i>Hartheu</i>
Ilex aquifolium	Stechpalme

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
<i>Philadelphus virginalis</i> G	<i>Falscher Jasmin</i>
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (Wildform)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (Wildform)
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide
Salix fragilis	Bruchweide, Knackweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
<i>Spiraea bumalda</i>	<i>Rosen-Spiere</i>
<i>Spiraea menziesii</i> 'Triumphans' G	<i>Amerikanische Spiere</i>
<i>Spiraea x arguta</i> G	<i>Schneespiere</i>
<i>Syringa vulgaris</i> G	<i>Flieder</i>
Taxus baccata G	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
<i>Weigela florida</i> G	<i>Weigelia</i>

Kletterpflanzen

<i>Aristolochia macrophylla</i> G	<i>Pfeifenwinde</i>
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i> G	<i>Kletterhortensie</i>
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii' G	<i>Wilder Wein</i>
<i>Polygonum aubertii</i> G	<i>Knöterich</i>
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria floribunda	Blauregen

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Niederschrift der Bürgerbeteiligung

Ort: Braunschweig, Hugo-Luther-Straße 60a

Zeit: 23.08.2011, 19.00 Uhr

Teilnehmer: Stadtverwaltung, Abteilung Stadtplanung und Umweltschutz,
vertreten durch Herrn Bartels

Finanzdienstleistungs- und Immobilienvermittlungs GmbH (Fibav)
vertreten durch Herrn Koch

Ingenieurbüro Pabsch & Partner (IPP), vertreten durch Herrn Hauck

Architektur + Stadtplanung Grundmann (A+S),
vertreten durch Herrn Grundmann

ca. 60 Bürgerinnen und Bürger

Zur Information waren folgende Pläne ausgehändigt:

- Bebauungsplan „An der Schölke“ – HO41
 - Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan „An der Schölke“ – HO41
 - Lageplan für Regen- und Schmutzwasser, Regenrückhaltung
 - Erläuterung der Planung über Beamer-Präsentation
-

Herr Bartels begrüßte die Bürger anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan „An der Schölke“ – HO41 und erläuterte die Rahmenbedingungen und den bisherigen Planungsverlauf.

Anschließend stellt sich der Investor „Fibav“, vertreten durch Herrn Koch, vor.

Das Büro A+S, vertreten durch Herrn Grundmann, erläuterte die Planung. Dazu gehörten im Einzelnen die Lage im Stadtgebiet, das Plangrundstück, das Nutzungsbeispiel (incl. Isometrie) sowie der Rechtsplan.

Herr Hauck vom Büro IPP erläuterte die Auswirkungen des neuen Baugebietes hinsichtlich des Hochwasserschutzes auf die angrenzenden Baugebiete.

Herr Bartels eröffnete die Diskussion, die thematisch mit folgenden Punkten behandelt wurde.

1. Regenrückhaltung

1.1 *Wann und wer bedient bei Bedarf das Drosselungsbauwerk?*

Das Drosselungsbauwerk wird mittels eines Schiebers und einer Einstellskala auf eine Höhe eingestellt, die das aufgestaute Regenwasser mit 30 Litern / Sekunde in die Schölke abführt.

1.2 *Ist auf das Gutachten zum Hochwasserschutz Verlass?*

Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Pabsch & Partner in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwässerung erarbeitet.

1.3 *Wie wirkt sich die Aufschüttung von ca. 60 cm auf die zum Plangebiet angrenzenden Grundstücke – z.B. an der Wiedebeinstraße – aus?*

Die Aufschüttung des Plangebietes darf nicht dazu führen, dass das anfallende Regenwasser in die Gärten / Freiflächen angrenzender Grundstücke abfließt. Im Rahmen der Umsetzung ist darauf zu achten, dass entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung einer Benachteiligung führen.

(Dies kann z.B. durch Winkelstützen erfolgen, die hinter der planungsrechtlich festgesetzten Hecke angeordnet werden.)

1.4 *Welche Wassermengen wurden der Berechnung zugrunde gelegt?*

Den Modellberechnungen wurde das Hochwasser vom Juli 2002 zugrunde gelegt. Bei einem HQ 100 können größere Anteile der Wassermenge zurückgehalten werden.

1.5 *Wo ist das Gutachten einsehbar?*

Das Gutachten ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Stadt Braunschweig, Referat für Bauordnung, Langer Hof 8, Braunschweig einsehbar.

1.6 *Kann das Regenwasser in die Kreuzstraße abgeleitet werden?*

Nein, nur südlicher Teil, Rest wird in den Schölkegraben abgeleitet.

1.7 *Ist durch die Regenrückhaltung in den Gräben mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.*

Das Grundwasser wird nicht ansteigen und keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Stand erzeugen.

1.8 *Liegt das Baugebiet im Hochwasserschutzgebiet – und wenn ja, darf dann gebaut werden.*

Es wurde zugesagt, den Sachverhalt zu klären.

(Klärung der Frage:

nach Rücksprache mit Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abt. Umweltschutz liegt das Baugebiet nicht im Hochwasserschutzgebiet).

1.9 *Wie wird die Retention im Graben erfolgen?*

Zur Lösung der Problematik wird sowohl die Aufweitung des Verbindungsgrabens und dem Graben am Neubaugebiet als auch eine Ableitung von Teilabflüssen der Kleinen Mittelriede in den Neuen Graben in Verbindung mit einem Rückhalteraum im Einzugsgebiet des Neuen Grabens vorgenommen. Es wird keine Verschlechterung der Ist-Situation geben, so wie von der Unteren Wasserbehörde gefordert.

Wenn gedrosselt wird, werden die Grundstücke westlich davon von Hochwasser betroffen?

Nein, da sich Rückstau in dem Retentionsraum verteilt.

1.10 *Bleiben die Pappeln im / am Graben bestehen und geht ggf. durch eine Aufweitung des Grabens eine Gefahr durch umstürzende Bäume, abfallende Äste von diesen aus?*

Die Standfestigkeit der vorhandenen Bäume wird nicht beeinträchtigt. Durch die Aufschüttung des Geländes wird das Retentionsvolumen des Grabens erhöht und die vorhandene Böschung nicht beeinträchtigt.

1.11 *Nördlich des Kinderspielplatzes steht häufig Wasser im Graben. Ist bei Starkregen zu erwarten, dass das Wasser im Graben steigt und den Garten überflutet?*

Der Pegelstand des Wassers wird sich nicht erhöhen. Die Wassermengen werden in den Verbindungsgraben nach Norden abfließen.

1.12 *Wer übernimmt die Kosten, wenn die erforderlichen Maßnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen?*

Um Überschwemmungen, wie sie 2002 erfolgten, zu vermeiden, ist das Regenrückhaltebecken an der Kleinen Mittelriede bebaut worden.

Ähnliche Ereignisse sind zukünftig nicht zu erwarten.

Das neue Baugebiet trägt nur unwesentlich zu einer veränderten Sachlage bei.

Die geplanten Maßnahmen stellen für den Rückstau des Regenwassers aus dem Plangebiet mehr Volumen zur Verfügung, als erforderlich.

- 1.13 *Es wurden Ölfilme auf dem stehenden Gewässer in den Gräben festgestellt. Wer ist der Verursacher und wie kann das abgestellt werden?*

Im Rahmen der Erörterung dieses Bauleitverfahrens kann dies nicht geklärt werden. Es wurde empfohlen, die Fachdienststellen im Rathaus in Anspruch zu nehmen. Das Baugebiet ist aber nicht Verursacher.

- 1.14 *Wie hoch ist der Versiegelungsgrad im Baugebiet?*

Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 50 %.

2. Boden

- 2.1 *Die Verunreinigung des Bodens mit polycyclischen Kohlenwasserstoffen lässt gesundheitliche Beeinträchtigung insbesondere bei Kindern befürchten! Die Käufer sollten das Gutachten einsehen können.*

Das Gutachten der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH kommt zu dem Ergebnis, dass eine ca. 30 m² große mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Fläche ausgetauscht werden muss. Weitere gesundheitsgefährdende Bodenverunreinigungen bestehen nicht. Die Fahne der Grundwasserverunreinigung wird weiter verfolgt. Alle Gutachten können von den Käufern eingesehen werden.

- 2.2 *Wer ist für die Verunreinigungen verantwortlich und warum wird nicht der gesamte Boden saniert?*

Die Herkunft der Schadstoffe ist unklar. Eine Sanierung ist nicht erforderlich, da die Belastung nicht gesundheitsschädlich ist und laufende Messungen eine Abnahme der Belastung ergeben haben.

3. Verkehr / Zufahrt Wiedebeinstraße

- 3.1 *Die Belastung durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr sowie durch Parksuchverkehr lässt befürchten, dass die bereits angespannte Parkplatzsituation verschärft wird, die Kinder auf dem Spielplatz stark gefährdet sind und die Lärmbelastung zunehmen wird.
Es wird allgemein befürwortet, dass die Zufahrt nur für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungsfahrzeuge zulässig sein soll.*
-

Die Erschließung des Baugebietes über die Wiedebeinstraße ist in erster Linie erforderlich, um die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Es ist geplant, diese untergeordnet auszubauen, um die Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnnutzung und eine Gefährdung des Kinderspielplatzes zu minimieren.

Es wurde zugesagt, den Sachverhalt in der Verwaltung zu prüfen.

- 3.2 *Befürchtet wird, dass durch die verstärkte Belastung der Wiedebeinstraße der Straßenaufbau beschädigt wird und weitere Kosten auf die Anlieger zukommen?*

Kosten werden auf die Anlieger nicht zukommen, da es sich im Falle von Beschädigungen der Fahrbahn um Instandsetzungsarbeiten handeln würde.

- 3.3 *Zur Entlastung der Wiedebeinstraße wird eine Verbindungsstraße zwischen Kreuzstraße und Kälberwiese vorgeschlagen.*

Der Vorschlag wurde zur Kenntnis genommen.

- 3.4 *Wo erfolgt die Zufahrt für Baufahrzeuge?*

Die Zufahrt der Baufahrzeuge erfolgt von der Kreuzstraße aus.

- 3.5 *Wann wird die Kreuzstraße saniert und welche Belastungen (Parken) sind im Umfeld (Kleine Kreuzstraße, Wiedebeinstraße) zu erwarten?*

Im Rahmen der Erörterung zum Bebauungsplan „An der Schölke“ konnte diese Frage nicht beantwortet werden.

Die entsprechenden Fachdienststellen werden hierauf hingewiesen.

- 3.6 *Werden die Anlieger der neuen Erschließung zur Wiedebeinstraße zu Erschließungskosten herangezogen?*

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, diese Kosten zu übernehmen. Den Anliegern entstehen keine Kosten.

4. Lärmschutz

- 4.1 *Es wird bezweifelt, dass die Festsetzungen zum Bauriegel im WA 1-Gebiet dem § 43 NBauO entsprechen.*

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln den Schallschutz für schutzwürdige Räume. Die gesetzlichen Anforderungen gem. § 43 NBauO werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht berührt. Die lärmzugewandten Gebäudeseiten können Fenster erhalten, die bei schutzwürdigen Räumen jedoch nicht offenbar sind. Fenster schutzwürdiger Räume zur lärmabgewandten Seite können geöffnet werden. Darüber hinaus ist eine künstliche Be- und Entlüftung der Räume möglich, wie in jedem Passivstandardhaus auch.

Die Anordnung der schutzwürdigen Räume ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Hinblick auf den § 43 NBauO zu überprüfen.

4.2 *Ist die Riegelbebauung (im WA 1-Gebiet) Voraussetzung für die südlich gelegene Bebauung?*

Die Riegelbebauung muss als Rohbau fertiggestellt sein, um die übrigen Wohnbauflächen bezugsfertig zu erstellen.

5. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

5.1 *Die Voraussetzungen für das 13a-Verfahren sind nicht gegeben. Es ist nicht erkennbar, warum das Verfahren als „beschleunigtes Verfahren“ durchgeführt wird.*

Die Erleichterungen, die durch das 13a-Verfahren ermöglicht werden, sind zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Braunschweig abgestimmt worden.

Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt, indem der Plangeltungsbereich als „Innengebiet“ zu bewerten ist und der Schwellenwert für eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Darüber hinaus werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Plangebiet erwartet.

6. Recycling-Container

6.1 *Die vorhandenen Recycling-Container in der Wiedebeinstraße sind heute schon überfüllt. Es wird erwartet, dass sich dieser Zustand durch die Neu-Bewohner verschlechtern wird.*

Im Rahmen der Erörterung zum Bebauungsplan „An der Schölke“ konnte diese Frage nicht beantwortet werden. Die Verwaltung hat eine Klärung zugesagt.

(Klärung der Frage:

Im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde von der ALBA mitgeteilt, dass ein Ersatz für den Standort im Zufahrtsbereich Kreuzstraße zum Baugebiet geschaffen werden soll. Nach Rücksprache mit Herrn Gaus / ALBA wurde mitgeteilt, dass ein alternativer Standort noch nicht definitiv festgelegt wurde – aber die Option im Bereich Kreuzstraße Nr. 67 überprüft wird.)

7. Weiteres Vorgehen

Die vorgetragenen Anregungen der Bürgerversammlung werden ausgewertet und finden ggf. ihre Berücksichtigung in der Planung.

In den städtischen Gremien wie Bezirksrat, Planungsausschuss und VA wird das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können weitere Bedenken erhoben werden, die in Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Planung vom Rat der Stadt abgewogen werden.

Die Auslegung dauert einen Monat.
Das Protokoll der Bürgerversammlung wird Bestandteil der Beschlussvorlage und auch im Internet einsehbar sein.
Die erstellten Gutachten sind beim Referat für Bauordnung, Langer Hof 8, ebenfalls im Zeitraum der Auslegung einzusehen.

Die Bürgerversammlung endete um 21.10 Uhr.

Alle aufgeführten Punkte sind von allen am Projekt Beteiligten auf Bedeutung zu prüfen. Korrekturen / Anmerkungen sind seitens der Beteiligten nach Zugang des Aktenvermerks anzugeben.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. Stadtplaner Grundmann
Braunschweig, 25.08.2011