

Betreff:**Hochwasserschutzkonzept der Stadt Braunschweig****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

12.05.2016

BeratungsfolgeStadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Kenntnis)**Sitzungstermin**

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Protokollnotiz aus der Sitzung des Stadtbezirksrats vom 13.04.2016 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Grundlage der Präsentation im Dezember 2015 war der Entwurf des Hochwasserschutzkonzeptes. Bei der Erstellung der Anlagen zu dem Hochwasserschutzkonzept hat die Verwaltung festgestellt, dass durch neue Laser-scan-Daten zu den Geländehöhen mehrere Darstellungen nicht mehr plausibel sind. Die in den hydraulischen Modellen des Landes hinterlegten Geländehöhen weichen in Teilbereichen von den neuen Daten ab. Für die Kartendarstellungen des Hochwasserschutzkonzeptes und für die Abschätzung des erwarteten Nutzens der Maßnahmen sollen die neuen Laser-scan-Daten verwendet werden. Vor der Fertigstellung des Konzeptes sind daher noch Korrekturen erforderlich.

In diesem Zuge soll auch der Textband übersichtlicher gegliedert und so besser verständlich werden.

Der Zeitplan der Verwaltung sieht vor, dass die Überarbeitung durch den Gutachter bis zum Ende der Sommerferien Anfang August abgeschlossen ist. Nach Prüfung des überarbeiteten Werks werden die Stadtbezirke informiert.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:**Ausleuchtung Fußgängerüberweg Watenbüttel****Organisationseinheit:**Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr**Datum:**

26.05.2016

BeratungsfolgeStadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Kenntnis)**Sitzungstermin**

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:Beschluss des Stadtbezirksrates 321 vom 17.02.2016 (Anregung gem. § 94 (3) NKomVG):

„Die Verwaltung wird gebeten, im Bereich Höhe Nord/LB, Richtung Bäcker Milkau (westliche Seite) der Celler Heerstraße in Watenbüttel den dort befindlichen Fußgängerüberweg (Ampelbereich) besser auszuleuchten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird veranlasst, dass in dem benannten Bereich der vorhandene Lichtpunkt durch eine lichtstärkere Leuchte ersetzt wird.

Diese Maßnahme wird durch die Dienstleistungsgesellschaft für die öffentliche Beleuchtung zeitnah umgesetzt.

Leuer

Anlage/n:

keine

*Betreff:***Wildschweine auf dem Gelände LTSV***Organisationseinheit:*Dezernat VII
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport*Datum:*

26.05.2016

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Kenntnis)*Sitzungstermin*

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Beschluss des Stadtbezirksrates 321 vom 13.04.2016:

„Die Verwaltung wird gebeten, in Verbindung mit dem Lehndorfer TSV, Maßnahmen zu erarbeiten, um eine wiederkehrende Zerstörung der Sportplatzflächen durch Wildschweine zu verhindern und kurzfristig die Bespielbarkeit der Sportflächen wiederherzustellen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung prüft zurzeit den Umfang der Beschädigungen und die Frage, inwieweit kurzfristig eine Wiederherstellung möglich ist, um den Trainings- und Spielbetrieb ohne Unfallgefahren gewährleisten zu können.

Haushaltsmittel für eine komplette Einfriedung des betreffenden Naturrasenspielfeldes sind aktuell weder im Haushaltsplan 2016 noch im IP für die Jahre 2016 - 2019 (mittelfristiger Finanzplanungszeitraum) veranschlagt.

Loose

Anlage/n:

keine

*Absender:***SPD Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-01913**

Anfrage (öffentlich)

*Betreff:***Sachstandsbericht zum geplanten "Görge-Markt" im Kanzlerfeld***Empfänger:*Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister*Datum:*

01.04.2016

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)*Status*

13.04.2016

Ö

Sachverhalt:

Aufgrund wiederholter Nachfragen von Bürgerinnen und Bürgern zum Fortschritt des neuen Marktes, wird die Verwaltung gebeten, den aktuellen Sachstand zur Umsetzung des Bauvorhabens des geplanten Görge Marktes im Kanzlerfeld mitzuteilen

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Betreff:

Kopfweiden in Ölper

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

01.04.2016

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)

Status

13.04.2016

Ö

Sachverhalt:

An der Straße „Am Mühlengraben“ und im Bereich des Ölper See wurden bei den dortigen Kopfweiden recht stark gewachsenen Triebe festgestellt.

In einigen Fällen hat dies zum zerbrechen der Stämme geführt.

Weiterhin sind einige Äste von den Stämmen ab- oder raus gebrochen und zum Teil auf den Fußweg am Ölper See gefallen.

Dies vorausgeschickt, wird um Mitteilung gebeten, welche Maßnahmen aus Sicht der erhaltenden Pflege und der Verkehrssicherungspflicht wann zu erwarten sind.

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

16-01914-01**Stellungnahme
öffentlich***Betreff:***Kopfweiden in Ölper***Organisationseinheit:*Dezernat VII
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport*Datum:*

26.05.2016

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Kenntnis)*Sitzungstermin*

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 31.03.2016 (16-01914) wird wie folgt Stellung genommen:

Das Schneiden der Kopfweiden wird in der Vegetationsruhe nur abschnittsweise ausgeführt, da es aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll ist, alle Bäume gleichzeitig zu schneiden.

Im Winter 2015 mussten diese Maßnahmen ausgesetzt werden, da hierfür die erforderlichen personellen bzw. finanziellen Ressourcen nicht zur Verfügung standen.

Die weitere Pflege der Kopfweiden erfolgt daher wiederum nach dem 1. Oktober 2016.

Im Bereich des o. g. Wegebereichs am Ölper See sowie Am Mühlengraben wurden nach Prüfung durch Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtgrün und Sport jedoch inzwischen alle sichtbaren Gefahrenquellen beseitigt.

Loose

Anlage/n:

keine

*Absender:***SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-01920**

Anfrage (öffentlich)

*Betreff:***Lärminderung im Stadtbezirk 321***Empfänger:*Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister*Datum:*

01.04.2016

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)*Status*

13.04.2016

Ö

Sachverhalt:

Im Jahr 2013 hat die Stadt Braunschweig, vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Überlegungen zur Lärminderungsplanung der Öffentlichkeit vorgestellt. Um auf diese Befunde zu reagieren, weisen die Planungen, Strategien sowie Maßnahmen aus.

Vor diesem Hintergrund fragt die SPD-Fraktion im Stadtbezirksrats Lehndorf-Watenbüttel die Verwaltung:

1. Wurde bei den Fahrbahnsanierungen im Stadtbezirksgebiet oder in unmittelbarer Nähe (z.B. im Rahmen der Fahrbahndeckenerneuerungen auf der A391 / A392) lärmärmer Asphalt verwendet bzw. ist die Verwendung in Planung?
2. Welche der weiteren Strategien bzw. Maßnahmen zur Lärminderung (Vermeidung von Lärmemissionen, Verlagerung von Lärmemissionen, Verminderung von Immissionen) sollen in nächster Zeit im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel oder in unmittelbarer Nähe (z.B. A391 / A392) erprobt bzw. umgesetzt werden?

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Betreff:**Lärmminderung im Stadtbezirk 321****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

26.05.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat 321 vom 01. April 2016 (16-01920) wird wie folgt Stellung genommen:

Im Jahr 2012 wurde unter **Beteiligung der Öffentlichkeit** und einer Gruppe von Experten der Lärmaktionsplan für Braunschweig erarbeitet und vom 20. Mai bis 16. Juni 2013 öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen der Erarbeitung eruierten Möglichkeiten zur grundsätzlichen Minderung von Verkehrslärm wurden im weiteren Prozess diskutiert und deren Umsetzbarkeit u. a. am geltenden Straßenverkehrsrecht geprüft. Im August 2013 wurde der Lärmaktionsplan von den politischen Gremien der Stadt beschlossen. Der Lärmaktionsplan enthält ein **Maßnahmenprogramm**, in dem das Vorgehen und die Aktivitäten der Stadt Braunschweig und der anderen betroffenen Baulastträger konkretisiert werden.

Bis zur nächsten Aktualisierung (regelmäßig alle 5 Jahre, § 47 c Abs. 4 und § 47 d Abs. 5 BlmSchG) wird das beschlossene **Maßnahmenprogramm des Lärmaktionsplans** weiterhin sukzessive umgesetzt und entfaltet durch die gefassten Grundsatzbeschlüsse auch in der Zukunft eine lärmmindernde Wirkung, z. B. durch den Einbau lärmärmer Straßenbeläge bei Straßenneubau- und bei Straßensanierungsvorhaben.

Dies vorangestellt beantworte ich die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1:

Das Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) baut im Rahmen der Sanierung der A 391 einen lärmmindernden Splitmastixasphalt (SMA) ein. Die zum Einbau auf der BAB A 391 vorgesehene Deckschicht SMA besitzt eine nachgewiesene, dauerhafte Lärmminderung von -2 dB(A) gegenüber einem Standardgussasphalt. Die tatsächliche Geräuschdifferenz wird noch höher ausfallen, da der schlechte Zustand der Straßenoberfläche mehr Geräuschemissionen erzeugt als ein ordnungsgemäßer Gussasphalt.

Seit 2013 wurden im Stadtbezirk 321 folgende Straßen erneuert, teilweise geräuschärmerne Straßenoberflächen eingebaut sowie verkehrslenkende Maßnahmen und Geschwindigkeitsreduzierungen vorgenommen:

2013:

- Saarstraße (Deckensanierung, 1 Fahrstreifen stadtauswärts, Luftstraße bis Hannoversche Straße, 1.100 m², SMA 11 S D)

- Saarstraße (Deckensanierung, Kreuzungsbereich Saarbrückener Straße, 500 m², SMA 11 S D)

2014:

- Neunkirchener Straße (grundhafter Ausbau, Tempo-30-Zone, 3.000 m², AC 8)

2015:

- Bundesallee (Deckensanierung, beide Richtungsfahrbahnen im Abschnitt zwischen Pfleidererstraße und Beckurtsstraße, 460 m², SMA 11 S D)
- Bundesallee (Deckensanierung, 1 Fahrstreifen Höhe Adolf-Bingel-Straße, 500 m², SMA 11 S D)
- In den Rosenäckern (Grundhafter Ausbau, 470 m², AC 11)
- B1/Hannoversche Straße (Umbau Einmündung am Raftturm, Maßnahme der NLStBV, 4.200 m², AC 11 S D)

2016:

- Saarstraße (Deckensanierung, beide Richtungsfahrbahnen, Einmündung Bliesstraße, 500 m², SMA 11 S D Winterschadenbeseitigung)

Zu Frage 2:

Einzelne Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes (Radverkehr, ÖPNV etc.) können an dieser Stelle für den Stadtbezirk nicht explizit aufgeführt werden, sind aber als grundsätzliche Strategie und Maßnahme zur Lärmminderung Inhalt bei zukünftigen Planungen. Unterstützt wird die Strategie durch die gesamtstädtische Förderung von umweltfreundlichen Carsharing-Systemen, Förderung des ÖPNV sowie der Elektromobilität.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

Linienführung der Buslinie 411 und 418 innerhalb von Lamme nach Fertigstellung der Busschleuse Raffteichbad

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

01.04.2016

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Beantwortung)

13.04.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Aufbauend auf die Mitteilung 16-01589 wurden hier im Nachgang Bedenken bezüglich der verkehrlichen Abwicklung auf der Straße Hohkamp bekannt.

Es soll wiederholt zu Schwierigkeiten im Begegnungsverkehr zwischen PKW und Bus bzw. Bus und Bus gekommen sein, weshalb der Verkehr auf der Straße Hohkamp zeitweilig zum erliegen kam.

Wenn jetzt die vorgeschlagene Linienführung aus der oben genannten Vorlage umgesetzt wird, befahren zwei Buslinien die Straße Hohkamp, was die Situation bestimmt nicht vereinfachen wird.

Dies vorausgeschickt, wird die Verwaltung um Mitteilung gebeten

- welche Alternativen es in der Linienführung der Buslinien 411 und 418 innerhalb von Lamme gibt
- wer abschließend über die Linienführung entscheidet

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

*Absender:***SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-01922**

Anfrage (öffentlich)

*Betreff:***Radverkehr am Ortseingang Ölper***Empfänger:*Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister*Datum:*

01.04.2016

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)*Status*

13.04.2016

Ö

Sachverhalt:

Aufbauend auf die Anfrage 2926/13 und 2942/14 und die mündlichen Einlassungen in der Sitzung vom 21.05.2014 wird um Sachstandsmitteilung gebeten.

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Absender:

**Bündnis 90/Die Grünen im
Stadtbezirksrat 321**

16-02370

Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Geschwindigkeitskontrolle St.-Wendel-Straße

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

26.05.2016

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

In Lehndorf gab es, in unterschiedlichen Straßen, wiederholte Beschwerden der Bevölkerung über zu hohe gefahrene Geschwindigkeiten. Daher sind aktuelle Informationen zu den gemessenen Geschwindigkeiten von hoher Bedeutung zur Einschätzung der Situation. Am 13. Mai 2016 wurden in der St.-Wendel-Straße Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung gebeten mitzuteilen:

- Wurden überhöhte Geschwindigkeiten (> Tempo 30) festgestellt und wenn ja, in welchem Umfang?
- Wurden Verstöße gegen das Lkw-Durchfahrtverbot (nur Anlieger frei) festgestellt und wenn ja, in welchem Umfang?
- Hält die Verwaltung aufgrund der Ergebnisse der Geschwindigkeitskontrolle zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung von Tempo 30 (und des Lkw-Durchfahrtverbots) für erforderlich?

Gez.

Dr. Frank Schröter

Anlage/n:

keine

*Absender:***SPD Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-02372****Anfrage (öffentlich)***Betreff:***Durchgangsverkehr Ottweilerstraße***Empfänger:*Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister*Datum:*

26.05.2016

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur
Beantwortung)

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Mit Mitteilung 15-00991-01 wurde dem Bezirksrat das Ergebnis der durchgeföhrten verdeckten Geschwindigkeitsmessungen in der Ottweilerstraße im März 2016 mitgeteilt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass in beiden Fahrtrichtungen ein wesentlicher Anteil aller Verkehrsteilnehmer oberhalb der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu schnell unterwegs waren.

Auf der einen Seite hat die Verwaltung angekündigt, dass beabsichtig ist, in der Ottweilerstraße turnusmäßig und im Rahmen der personellen Möglichkeiten Geschwindigkeitsüberwachungen mit dem städtischen Messfahrzeug durchzuführen. Auf der anderen Seite haben sich zwischenzeitlich die Anwohner sowohl an den Stadtbezirksrat als auch an die Verwaltung mit der dringenden Bitte gewandt durch weitere – auch bauliche Maßnahmen – Einfluss auf das Verkehrsverhalten in der Ottweilerstraße zu nehmen.

Dies vorausgeschickt wird die Verwaltung gebeten mitzuteilen

a)

Beabsichtig die Verwaltung von den Anwohnern vorgeschlagene oder andere Maßnahme umsetzen, um Einfluss auf das Verkehrsverhalten in der Ottweilerstraße zu nehmen.

b) Hält die Verwaltung einen Ortstermin mit Vertretern der Anwohner und des Bezirksrates für sinnvoll, um möglichst kurzfristig eine langfristig wirkende Lösung möglich zu machen.

c) Sind sofern bauliche Maßnahmen als notwendig angesehen werden, diese erst aus Haushaltsmitteln im Jahr 2017 umsetzbar oder sind diese ggf. durch eine Teilfinanzierung aus Mitteln des Bezirksrates (Höhe des Bedarfs?) dann auch schon 2016 auch realisierbar.

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Betreff:

Beleuchtung Dorfstraße in Ölper

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

26.05.2016

Beratungsfolge:

Status

Sachverhalt:

Entlang der Dorfstraße in Ölper wurden einige Lampen der Straßenbeleuchtung gegen neuere Modelle ausgetauscht.

Dadurch kommen nun im Ortskern Ölper inzwischen vier unterschiedliche Lampentypen zum Einsatz.

Die Verwaltung wird gebeten mitzuteilen,

- ob beabsichtigt ist, alle Lampen gegen die neuen Modell auszutauschen oder
- welches andere Konzept der Straßenbeleuchtung für diesen Bereich vorgesehen ist.

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

*Absender:***SPD Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-02375****Anfrage (öffentlich)***Betreff:*

Neubau der Sporthalle Lehndorf - Entscheidung über eine Tribüne und neuer Zeitplan

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

26.05.2016

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Beantwortung)

07.06.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

Im März 2015 wurde die Sporthalle St. Ingbert Straße durch einen Brand zerstört. Als bisher bekannter letzter Beschluss ist hier der Beschluss über das Raumprogramm für den Neubau einer Sporthalle in der St. Ingbert Straße im Februar 2016 bekannt. Lt. diesem Beschlusstext sollte der Verwaltungsausschuss ergänzend über eine eventuelle Erweiterung des Raumprogramms um eine Tribüne entscheiden. In der Sitzung des Bezirksrates am 17.2.2016 wurde die Verwaltung durch den Bezirksrat auch darauf hingewiesen, dass in der Nachbarkommune derzeit eine vergleichbare Halle gleicher Größe deutlich günstiger und schneller im Ablauf von der Entscheidung bis zum Baubeginn errichtet wird.

Da bisher nach dem Beschluss des oben angeführten Raumprogramms keine weiteren Beschlüsse bekannt sind und zwischenzeitlich weitere 4 Monate vergangen sind, wird die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- a) Wann ist vorgesehen, dem Verwaltungsausschuss eine entsprechende Vorlage bzgl. der einer möglichen Erweiterung des bisherigen Raumprogramms um eine Tribüne zur Entscheidung vorzulegen.
- b) Welcher Zeitplan ergibt sich daraus für die Realisierung des Neubau einer Sporthalle in der St. Ingbert Straße.
- c) Wird die Verwaltung aufgrund der zwischenzeitlich schon vergangenen Zeitspanne von annähernd 16 Monate Maßnahmen ergreifen, die es ermöglichen die Planungs- und Bauzeit zu verkürzen.

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Betreff:

**127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
"Biberweg"
Stadtgebiet zwischen Bieberweg, Sportanlage, Okeraue, A 392 und
Celler Straße**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 19.05.2016
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Vorberatung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

- „1. Dem Entwurf der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
- 2. Der Entwurf der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan OE 41 „Bieberweg“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2014 frühzeitig von der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 28.07.2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.05.2015 bis 29.05.2015 gem. § 3 (1) BauGB über die 127. FNP-Änderung informiert. Zur 127.FNP-Änderung gab es keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Änderungsplan

Anlage 2: Begründung und Umweltbericht

127. Änderung des Flächennutzungsplanes Biberweg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

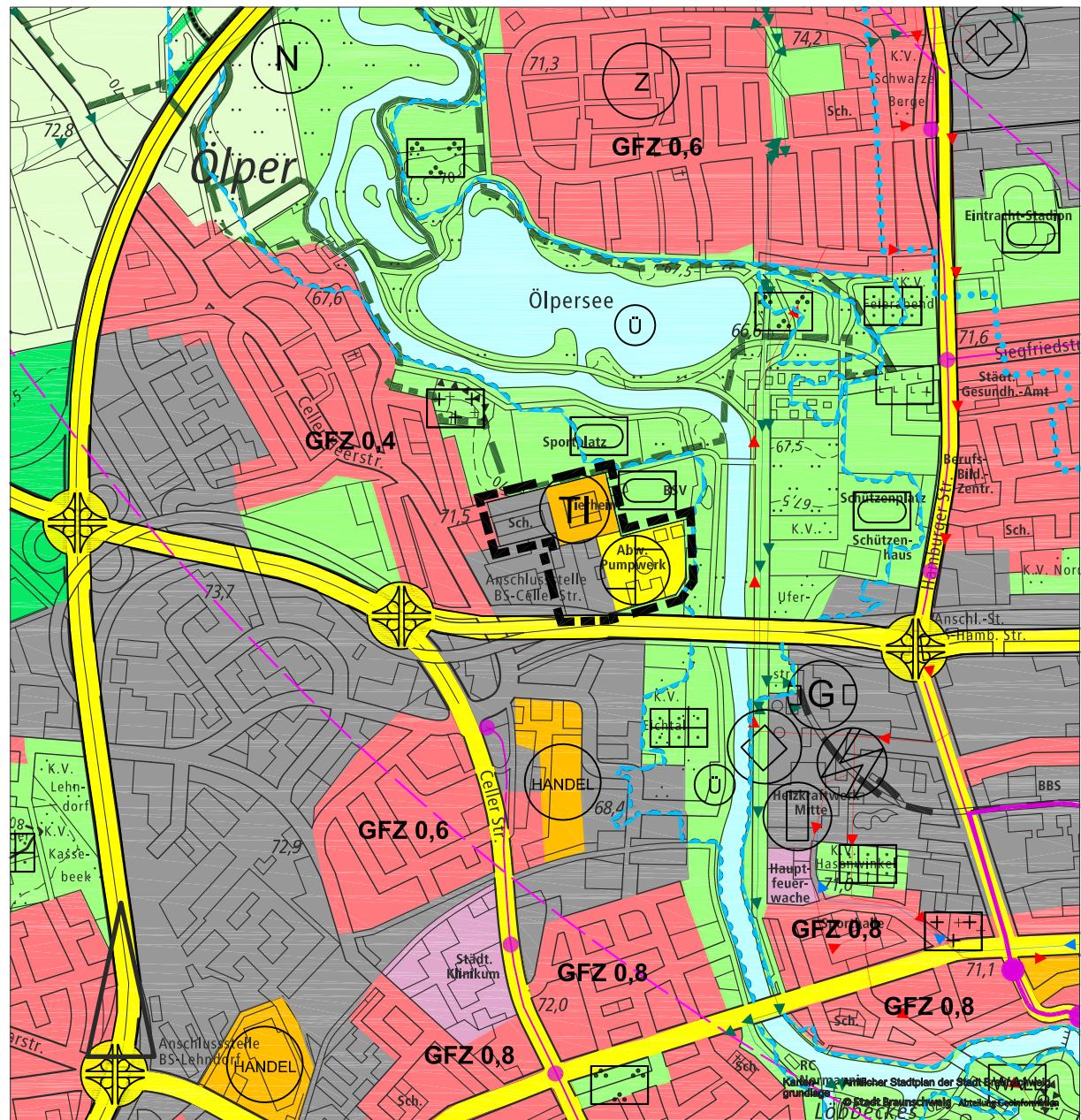
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Biberweg, Sportanlage, Okeraue, A 392 und Celler Heerstraße

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs

■ Gewerbliche Bauflächen

■ Sonderbauflächen

■ Flächen für die Beseitigung von
Abwasser und festen Abfallstoffen



Besondere Zweckbestimmung der
Sonderbaufläche: Tierheim



Pumpwerk

127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Biberweg“

Begründung und Umweltbericht
Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Rechtsgrundlagen (Stand: 17.02.2016)
- 2 Gegenstand der Änderung
- 3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung
- 4 Umweltbericht
- 5 Begründung der Darstellungen und Fazit
- 6 Verfahrensablauf

- 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 **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 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt derzeit ca. 250.000 Einwohner und ist die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (in seiner aktuell gültigen Fassung vom 03.10.2012) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter sowie als Oberzentrum in Südostniedersachsen mit der Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zur Minimierung der Stadt-Umland-Wanderung verbindlich festgelegt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Ölper zwischen Biberweg, Sportanlage, Okeraue, A 392 und der Celler Heerstraße. Der Geltungsbereich der 127. Änderung hat eine Größe von ca. 8 ha.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) weist den Geltungsbereich als bestehendes Siedlungsgebiet aus.

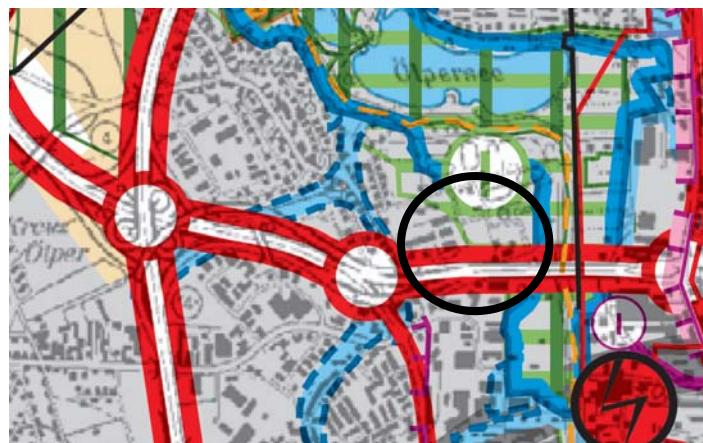


Bild 1: Kartenausschnitt RROP, mit Kreis markierte Lage 127. Änderung FNP

Die derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig im Geltungsbereich der 127. Änderung sind Grünfläche, Wohnbaufläche und die Standortdarstellung „Pumpwerk“.



Bild 2: derzeitige Darstellungen im Geltungsbereich 127. Änderung FNP

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bestehende Darstellungen

Die bestehenden Darstellungen einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pumpwerk existieren seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1978. Die Grünfläche der Okeraue grenzt hier an den östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ölper an. Im Planungsbereich befanden sich schon 1978 das Tierheim sowie eine Anlage zur Abwasserbeseitigung. Im Planungsbereich befand sich 1978 auch der Grundschulstandort Biberweg 31.

Bedarf der Neuplanung

Anlass dieses Bebauungsplanes OE 41 „Biberweg“ und der parallel erfolgenden 127. FNP-Änderung „Biberweg“ ist die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31, sowie des südlich angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F.

Mit diesem Planungsanlass hat die Stadt eine erweiterte Neuordnung der städtebaulichen Planung am Standort Biberweg verknüpft, die unter anderem auch der seit 1978 erweiterten Abwasseranlage und dem Erweiterungsbedarf des vorhandenen Tierheims Rechnung trägt.

Geplant ist die zukünftige Darstellung von „gewerblicher Baufläche“, Sonderbaufläche „Tierheim“ und „Fläche für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ mit beonderer Standortdarstellung „Pumpwerk“.



Bild 3: geplante Darstellungen im Geltungsbereich 127. Änderung FNP

Aus diesen Darstellung soll sich die geplante Neuordnung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 8 (2) BauGB entwickeln lassen.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ölper zwischen Biberweg, Sportanlage, Okeraue, A 392 und der Celler Heerstraße. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 8 ha.

Wesentliches Ziel der Planung ist die planerische Neuordnung des Bestandes nach Aufgabe der Schulgebäudenutzung. Zu diesem Zweck sollen im Plangebiet „gewerblicher Baufläche“, Sonderbaufläche „Tierheim“ und „Fläche für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ mit besonderer Standortdarstellung „Pumpwerk“ dargestellt werden. Im parallelen Bebauungsplanverfahren OE 41 werden diese Flächen detailliert beplant.

4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, wurden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1.a) Bestand

Im Planbereich stehen aus geologischer Sicht quartäre Lockergesteinsablagerungen der Oker in Form von Talsanden an. Im tieferen Untergrund sind tonig-mergelige Ablagerungen der Oberkreide zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde das Gebiet im Jahr 2006 und 2014 hinsichtlich ggfs. vorhandener Untergrundverunreinigungen untersucht. Die Untergrunduntersuchungen (s. Gutachtenliste in der Begründung OE 41) ergaben, dass ein weitgehend homogener Bodenaufbau aus Fein- und Mittelsanden mit wechselnden Schluffbeimengungen vorhanden ist. Die Sande werden von Mutterboden und/oder Auffüllungen überdeckt. Die Auffüllungen, deren Mächtigkeit meistens im Bereich von 1 Meter oder darunter liegen, setzen sich vorwiegend aus Sanden mit Bauschuttbeimengungen (Ziegel, Beton) zusammen. Teilweise sind in den Auffüllungen auch Schlacke und Asphaltreste enthalten.

Im nördlichen Teil des Planbereichs (nördlicher Bereich des Grundstücks Biberweg 30 und nordöstlicher Bereich des Grundstücks Biberweg 31) befindet sich eine Altablagerung/ehemalige Sandabgrabung, die größtenteils mit umlagertem Boden (vorwiegend Sande) mit wechselnden Anteilen an Bauschuttresten (Ziegel, Beton etc.) sowie örtlich Kohle und Asche verfüllt worden ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelt, wobei das gesamte Gebiet anthropogen überformt ist. Die Böden sind stark verändert und überwiegend durch Auffüllungen gekennzeichnet.

Bestand Kampfmittel

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

4.3.1.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten im Bereich Biberweg 30/31 der Bodenaushub bei Eingriffen in den Untergrund nicht uneingeschränkt offen verwertet werden kann.

4.3.1.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die durchgeführten Untergrunduntersuchungen ergaben, dass bei der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung bzw. bei den vorhandenen Sondernutzungen und aufgegebenen Nutzungen keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden – Mensch gegeben ist.

4.3.1.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Je nach planerischer Ausweisung/Festsetzung bzw. als „Warnfunktion“ für nachfolgende Verfahren ist der Bereich auf Ebene der verbindlichen Bau- leitplanung als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Biberweg 31 besteht die Altab- lagerung/Verfüllung aus unterschiedlichen Abfällen mit Bodenbeimengun- gen. Bei Bodenaushubmaßnahmen ist der Bodenaushub als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Aus Sicherheitsgründen sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen Gefahrenforschungen auf Kampfmittel durchzuführen (Sondierung der Baufläche).

4.3.1.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. beste- henden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** haben bei Durchführung der Pla- nung **geringe Erheblichkeit**.

4.3.2 Schutzgut Klima/Luft

4.3.2.a) Bestand

Die östlich und nordöstlich angrenzende Okeraue wird im aktuellen Klima- gutachten (2012) als wichtige, regionale Luftleitbahn ausgewiesen. Die hier bestehenden Freiflächen sind unter stadtclimatischen Gesichtspunkten un- antastbar. Die die Fläche des Abwasserpumpwerkes ist als Teilflächen der Luftleitbahn anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes werden in der Stadtclimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle je nach Nutzung verschie- dene Klimatope wie Stadtclima, Gewerbe und Industrieklima, Parkklima und Freilandklima sowie Sonderflächen dargestellt.

Die südlich angrenzende A392 ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkom- mens lufthygienisch belastet und trägt je nach Windrichtung zur Schad- stoffausbreitung in die nördlich angrenzenden Bereiche bei.

4.3.2.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beibehaltung der des Abwasserpumpwerks sind wichtig für die Erhal- tung der regionalen Luftleitbahn nördliche Okeraue. Die Darstellung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F als gewerbliche Baufläche sowie die Weiterentwicklung des Tierheims sind aus stadtclimaticher und lufthy- gienischer Sicht akzeptabel.

Die Planung lässt insgesamt stadtclimatisch keine negativen Auswirkungen erwarten.

4.3.2.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die stadtclimatischen Funktionen bleiben erhalten.

4.3.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Planung für das Schutzgut Klima/Luft keine Erheblichkeit hat, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen.

4.3.2.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima/Luft** haben bei Durchführung der Planung **keine Erheblichkeit**.

4.3.3 Schutzgut Wasser

4.3.3.a) Bestand

Im Planbereich liegt nur ein geringmächtiger Grundwasserleiter vor. Der Grundwasserstauer (Kreideton) liegt im Bereich der beiden Grundwassermessstellen in einer Tiefe von 6,2 m bzw. 7,7 m, wobei das Grundwasser in einer Tiefe von 5,5 m bis 5,7 m ansteht.

Bei Hochwasser in der Oker ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese können sich auf Gebäude mit Keller auswirken. Gemäß den Untersuchungen sind Grundwasserverunreinigungen nicht vorhanden. Im südöstlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich der 127. FNP-Änderung an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Oker.

4.3.3.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante FNP-Änderung hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4.3.3.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Es ergibt sich keine Änderung gegenüber Bestandssituation.

4.3.3.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Planung für das Schutzgut Wasser keine Erheblichkeit hat, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen.

4.3.3.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** haben bei Durchführung der Planung **keine Erheblichkeit**.

4.3.4 Schutzwert Tiere und Pflanzen

4.3.4.a) Bestand

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend von verschiedenen baulichen Nutzungen wie Wohnnutzung, Gewerbe, öffentliche Nutzung (Tierheim, ehemalige Schule, Abwasserbehandlung) bebauter und genutzter Bereich dar. Im Süden wird der Planbereich von der Autobahn A 392, im Osten von der Oker und im Norden vom Ölpersee begrenzt. Der Ölpersee ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet, wie etwa einem Landschaftsschutzgebiet o. ä. Auch liegen für diesen Bereich keine europarechtlichen Schutzgebiete vor. Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind ebenfalls im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist zum Teil markanten und erhaltenswerten Baumbestand auf.

Die Bestandssituation hinsichtlich der Artenvielfalt wurde im Zuge des Bauungsplanverfahrens untersucht und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter behandelt.

4.3.4.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Es wird in dem Planbereich voraussichtlich zu keinen großen Veränderungen kommen, da die überwiegende Zahl der Nutzungen in ihrem Bestand unverändert bleibt.

Lediglich im Bereich der öffentlichen Nutzungen (ehemalige Schule und Tierheim) und im Bereich der gewerblichen Nutzungen kommt es zu Veränderungen. Dabei wird es zu einer Erhöhung der Überbauung und damit der Versiegelung kommen.

4.3.4.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation.

4.3.4.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Teile des markanten und erhaltenswerten Baumbestandes werden im Bauungsplan als zu erhaltender Baumbestand ausgewiesen.

4.3.4.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die Eingriffsfolgen für das Schutzwert Tiere und Pflanzen sind bei Durchführung der Planung von geringer Erheblichkeit.

4.3.5 Schutzbau Mensch

4.3.5.a) Bestand

Lärm

In einem großen Teil des Gewerbegebietes sind gemäß Bebauungsplan OE 3 aus dem Jahr 1974 nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, wie sie in Mischgebieten zulässig sind. Damit sind seit 1974 die zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes mit Rücksicht auf die angrenzende damals bestehende Grundschule sowie auf die Wohnnutzungen an der Celler Heerstraße und am Biberweg eingeschränkt.

Nur für die Teilflächen an der A 392 in Richtung Abwasserpumpwerk galten diese Einschränkungen nicht. Für die Nutzungen Tierheim und Abwasserpumpwerk waren im Bebauungsplan OE 3 keine Festsetzungen über die zulässigen Lärmemissionen getroffen worden. Diese Flächen wurden und werden bestimmungsgemäß genutzt.

Das Plangebiet ist ferner Verkehrslärm durch die A 392 und die Celler Heerstraße ausgesetzt. Auch die Straße Biberweg selbst, durch die der Verkehr zu und von den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet führt, ist als Lärmquelle zu betrachten. Für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Bonk-Maire-Hoppmann, 2014).

4.3.5.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind künftig keine Nutzungen geplant, die sich im Hinblick auf ihre Lärmemissionen wesentlich vom Bestand unterscheiden. Relevant ist dabei, dass durch die prognostizierten künftigen Belastungen alle einschlägigen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

4.3.5.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Lärm

Relevante Änderungen der Immissionssituation sind nicht zu erwarten.

4.3.5.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Lärm

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht vorgesehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zum Schallschutz weitgehende Regelungen getroffen.

4.3.5.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzbau Mensch** haben bei Durchführung der Planung von **keine Erheblichkeit**.

4.3.6 Schutgzut Landschaft

4.3.6.a) Bestand

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend von verschiedenen baulichen Nutzungen wie Wohnnutzung, Gewerbe, öffentliche Nutzung (Tierheim, ehemalige Schule, Abwasserbehandlung und Sportplatz) bebauter und genutzter Bereich dar. Im Süden wird der Planbereich von der Autobahn A 392, im Osten von der Oker und im Norden vom Ölpersee begrenzt. Der Ölpersee ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet, wie etwa einem Landschaftsschutzgebiet o. ä. Auch liegen für diesen Bereich keine europarechtlichen Schutzgebiete vor. Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind ebenfalls im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.3.6.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Es wird in dem Planbereich vermutlich zu keinen großen Veränderungen kommen, da die überwiegende Zahl der Nutzungen in ihrem Bestand unverändert bleibt, lediglich im Bereich der öffentlichen Nutzungen (ehemalige Schule und Tierheim) und im Bereich der gewerblichen Nutzungen kommt es zu Veränderungen. Dabei kann es zu einer Erhöhung der Überbauung und damit der Versiegelung kommen.

4.3.6.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Der Bestand des Planbereiches würde sich auch zukünftig so darstellen, wie unter dem vorhergehenden Punkt beschrieben.

4.3.6.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zum Eingriffsausgleich weitergehende Regelungen getroffen.

4.3.6.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutgzut Landschaft** haben bei Durchführung der Planung **keine Erheblichkeit**.

4.3.7 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

4.3.7.a) Bestand

Im Plangebiet bestehen keine bekannten Kultur- und Sachgüter.

4.3.7.b) Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung würden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

4.3.7.c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergäbe sich keine Veränderung der Situation im Planungsgebiet.

4.3.7.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der nicht vorhandenen Schutzbau-Kultur- und Sachgüter sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

4.3.7.e) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzung sind nicht gegeben.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzbau Kultur- und Sachgüter** haben bei Durchführung der Planung **keine Erheblichkeit**.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den, soweit bereits erfolgt, unter dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Informationen.

Gem. Anlage 1 BauGB sind Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen zu geben. Bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die 127. Änderung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung geringe Umweltauswirkungen hat, erfolgt keine gesonderte Überwachung.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzbau-Kultur- und Sachgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung
Boden	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	keine Erheblichkeit
Wasser	keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	keine Erheblichkeit
Landschaft	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit

Insgesamt wird die Durchführung der 127. FNP-Änderung sehr geringe Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter haben.

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

5.1 Geplante Darstellungen

Geplant ist, wie unter 3 bereits beschrieben, die zukünftige Darstellung von „gewerblicher Baufläche“, Sonderbaufläche „Tierheim“ und „Fläche für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ mit beonderer Standortdarstellung „Pumpwerk“.



Bild 3: geplante Darstellungen im Geltungsbereich 127. Änderung FNP

5.2 Gewerbliche Baufläche

Die beiden Grundstücke Biberweg 31 (ehemaliges Schulgrundstück) und Biberweg 30 F sind derzeit im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die Schulnutzung wurde jedoch bereits vor Jahren aufgegeben. Das Gebäude ist abgängig und wird derzeit abgebrochen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes wurde vorab auf Bebauungsplan-ebene die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geprüft. Diese Festsetzung kam aber insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen durch die Umgebung (Sportflächen, Gewerbegebiete, Tierheim) nicht in Betracht.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 15. Dezember 2015 das „Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung“ mit insgesamt 15 Standorten für Flüchtlingsheime im Stadtgebiet beschlossen. Das Grundstück Biberweg 31 ist als einer dieser Standorte vorgesehen.

Um diese Nutzung zu ermöglichen, soll zukünftig im Bebauungsplan OE 41 diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dem entsprechend wird dieser Bereich im FNP zukünftig als „gewerbliche Baufläche dargestellt werden.“

Das ehemalige Schulgrundstück eignet sich zudem gut für Gemeinbedarfseinrichtungen und ähnliche Einrichtungen. Deshalb sollen neben gewerblichen Anlagen

auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Auf dieser planungsrechtlichen Basis kann auch die geplante Flüchtlingsunterkunft zugelassen werden. Ferner könnten hier z.B. auch eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Ölper untergebracht werden, sofern sich hierfür ein Bedarf ergibt und die Finanzierung gesichert werden kann.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches 127. Änderung FNP wird ein Teil der 1978 noch als „Grünfläche“ dargestellten Fläche ebenfalls zukünftig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Tatsächlich hat sich die Darstellung „Grünfläche“ von 1978 in diesem Bereich nicht verwirklicht. Die Fläche ist tatsächlich gewerblich genutzt und hat keine Qualitäten als Grünfläche. Auch dieser Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Durch diese Darstellung werden die gewerbliche Nutzung am Standort Biberweg, die Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft und die mögliche Nutzung für gemeinschaftliche Zwecke auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht.

5.3 Sonderbaufläche bes. Zweckbestimmung „Tierheim“

Das Tierheim am Biberweg ist eine stadtweit aktive Einrichtung und die einzige ihrer Art im Stadtgebiet. Mit der Nutzung „Tierheim“ sind besondere Standortanforderungen wie verkehrsgünstige Erreichbarkeit bei gleichzeitiger Lage in der Nähe von Grünflächen und die Vereinbarkeit mit umliegenden Nutzungen verbunden.

Der Standort des Tierheims innerhalb der Gesamtstadt soll daher planungsrechtlich auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden. Aus diesem Grund ist geplant, den Standort zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit besonderer Zweckbestimmung „Tierheim“ darzustellen.

5.4 Fläche für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

Das Abwasserpumpwerk wurde 1978 noch als Standortdarstellung „Pumpwerk“ innerhalb einer Grünfläche dargestellt. Ähnlich der Abfall- und Abwasserbehandlung im Bereich „Steinhof“ hat das Abwasserpumpwerk eine stadtweite Funktion.

Durch die heutige Anlage des Pumpwerkes ist zwar immer noch eine „eingegrünte Lage“ gegeben, insgesamt überwiegt aber die Nutzung „Pumpwerk“ gegenüber der Nutzung „Grünfläche“. Aus diesem Grund soll der Bereich des Pumpwerkes zukünftig als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ mit besonderer Standortdarstellung „Pumpwerk“ dargestellt werden.

5.5 Fazit

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Neuordnung des Bereiches am Biberweg vorbereitet.

Mit der Darstellung trägt die Planung dem Bedarf nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der bestehenden Funktionen am Standort Biberweg in Braunschweig Rechnung.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 41 „Biberweg“ beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2014 mit Frist bis zum 28.07.2014 zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert worden. Die eingegangenen, für die Flächennutzungsplanung relevanten Stellungnahmen wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.05.2015 bis 29.05.2015 gem. § 3 (1) BauGB über die 127. FNP-Änderung sowie die Bebauungsplanung OE 41 „Biberweg“ informiert. Zur 127.FNP-Änderung gab es keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Mit der vorliegenden Planung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beteiligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Biberweg", OE 41
Stadtgebiet zwischen Bieberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 11.05.2016
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Biberweg“, OE 41, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Bau gesetzbuch (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

Für das Stadtgebiet zwischen Bieberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Anlass war die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Bieberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks Bieberweg 30 F. Beide Grundstücke sind im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Schulnutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Das Gebäude ist abgängig und soll abgebrochen werden. Gemäß dem vom Rat der Stadt Braunschweig am 15. Dezember 2015 beschlossenen „Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung“ ist das Grundstück Bieberweg 31 als Standort für ein Flüchtlingsheim vorgesehen.

Die Grundstücke Bieberweg 31 und Bieberweg 30 F werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt aufgrund der Lärmimmissionen durch die Umgebung (Sportflächen, Gewerbegebiete, Tierheim) nicht in Betracht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Damit könnten hier neben dem Flüchtlingsheim z. B. auch, wenn sich der Bedarf ergibt und die Finanzierung gesichert werden kann, eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Ölper untergebracht werden.

Der benachbarte Tierschutz Braunschweig e. V. benötigt dringend Erweiterungsflächen. Dafür wird eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks als Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt.

Im Übrigen besteht ein Überarbeitungsbedarf der bisherigen Bebauungspläne OE 3 und OE 4 in Bezug auf folgende Aspekte:

- Anpassung der immissionsrechtlichen Festsetzungen an heutige Vorschriften unter Berücksichtigung der Nutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F sowie der bestehenden Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Anpassung der Verkehrsflächen an den heutigen Bestand
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der A 392 und an die dazugehörige Bauverbotszone
- Erhaltungsfestsetzungen für einzelne, das Ortsbild besonders prägende Bäume
- nachrichtliche Übernahmen (Bauverbotszone A 392, Überschwemmungsgebiet Oker)

Die Bebauungspläne OE 3 (Rechtskraft 1974) und OE 4 (Rechtskraft 1975) sollen aufgehoben werden. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren erforderlich, welches parallel zu diesem Verfahren OE 41 durchgeführt wird. Die Aufhebungen sollen erst in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, rechtskräftig geworden ist.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 21. März 2014 bis 25. April 2014 durchgeführt. Es gingen verschiedene Hinweise zur Planung ein, die in der Planfassung für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB berücksichtigt wurden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015 durchgeführt. Es gingen einzelne Hinweise ein, die in der Planung berücksichtigt wurden. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 11. Mai 2015 bis 29. Mai 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht. Auf eine Anlage „Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB“ wird daher verzichtet.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Biberweg“, OE 41.

Leuer

Anlage/n:

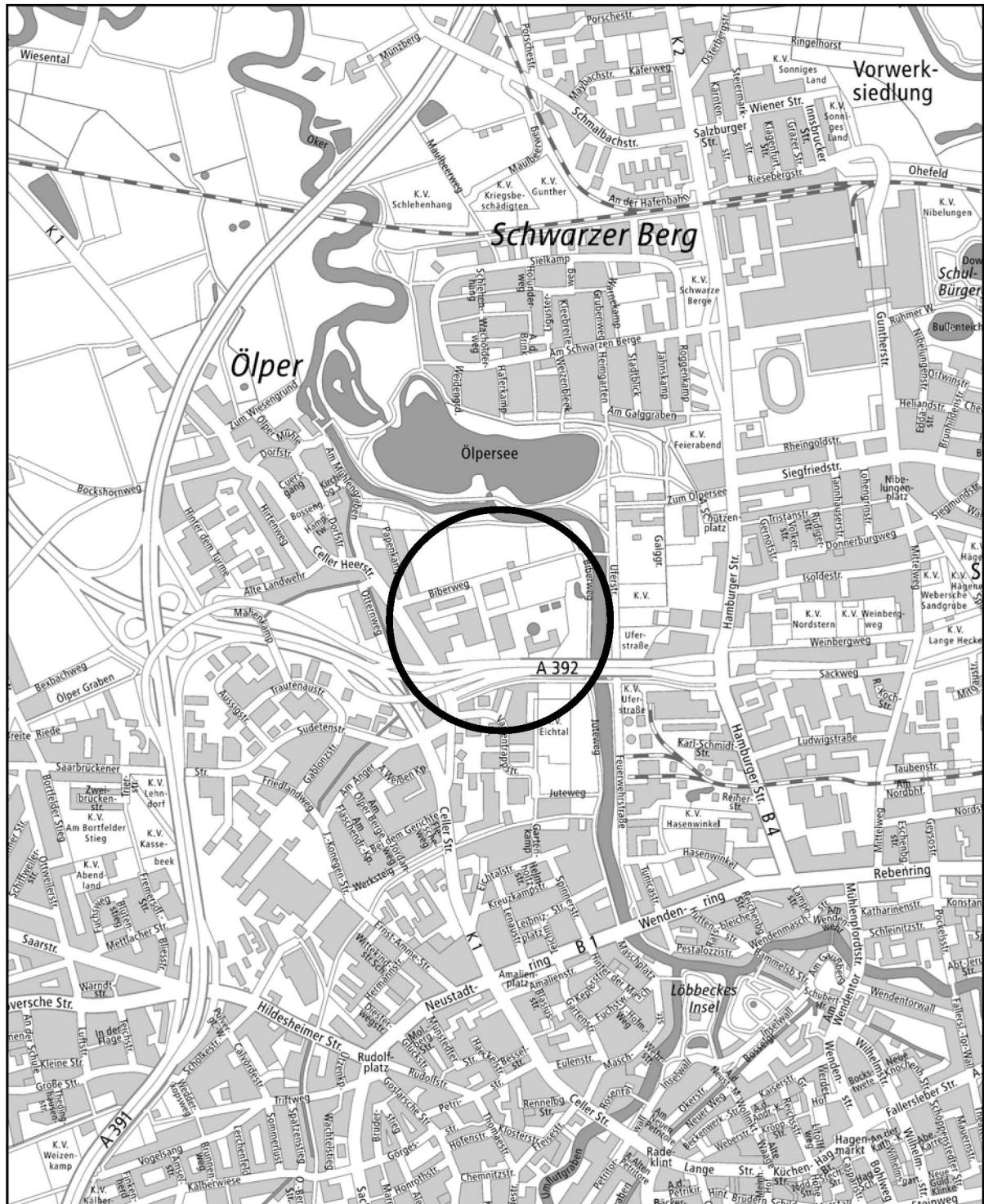
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2 b Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

Übersichtskarte

OE 41



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 22. Februar 2016, § 3 (2) BauGB

OE 41



Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg**OE 41**

Planzeichenerklärung Stand: 22. Februar 2016, § 3 (2) BauGB

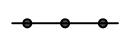
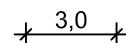
Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung**GE** Gewerbegebiet**SO** Sondergebiet**Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung****0,8** Grundflächenzahl (GRZ)**H 8,0** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** Baugrenze**Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**Verkehrsflächen** Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**F+R****Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung** Trafostation Abwasserbeseitigung**Grünflächen** öffentlich

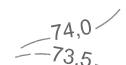
Parkanlage (öffentliche)

 öffentlich

Jugendplatz (öffentliche)

Maßnahmen für Natur und Landschaft Fläche für die Erhaltung von Pflanzen entsprechend textlicher Festsetzung Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung Fläche für Anpflanzung und Erhaltung entsprechend textlicher Festsetzung Erhalt einzelner Bäume**Sonstige Festsetzungen** Grenze des Geltungsbereiches Nutzungsabgrenzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m², tags/nachts Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereich**Nachrichtliche Übernahmen** Überschwemmungsgebiet denkmalgeschützte Gesamtanlage**Kennzeichnung** Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**Hinweise** Maßangaben Hinweis auf textliche Festsetzung Grundwassermessstelle**Bestandsangaben** Wohngebäude Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

303  Höhenangaben über NN Kronendurchmesser

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg**OE 41**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, soweit nicht unter A I 2. bis 5. abweichend geregelt,
 - Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
2. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - 3.1 Je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert ist.
 - 3.2 Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein. Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente:
 - o Antiquitäten, Kunstgegenstände,
 - o Arzneimittel, medizinische Produkte,
 - o Bastel-/Hobbybedarf,
 - o Bekleidung (z.B. Second-Hand-Kinderbekleidung)
 - o Beleuchtungskörper,
 - o Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen),
 - o Briefmarken,
 - o Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse,
 - o Bücher,

- o Bürobedarf,
- o Computer (PC), -zubehör,
- o Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika,
- o Elektrohaushaltsgeräte,
- o Fahrräder und Zubehör,
- o Foto-, Filmgeräte und Zubehör,
- o Geschenkartikel,
- o Glas, Porzellan, Keramik,
- o Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren,
- o Haushaltswaren, Hausrat,
- o Heimtextilien, Bettwaren,
- o kunstgewerbliche Erzeugnisse,
- o Kürschnerwaren,
- o Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- o Lederwaren,
- o Musikinstrumente, Musikalien,
- o Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf,
- o Sanitäts- und Orthopädieartikel,
- o Schuhe,
- o Spielwaren,
- o Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
- o Teppiche,
- o Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
- o Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
- o Tabakwaren und Zubehör,
- o Wäsche,
- o Zeitungen, Zeitschriften.

4. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
 - 5.1 Einzelhandelsbetriebe, die über die gemäß A I 3.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinausgehen,
 - 5.2 Vergnügungsstätten,
 - 5.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.
6. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Tierheim sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 6.1 Bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Zweckbestimmung „Tierheim“ dienen.

- 6.2 Insgesamt maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für die Leitung des Tierheims. Die Wohnungen müssen dem Tierheim zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in die Gebäude des Tierheims integriert sein.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Höhe baulicher Anlagen:

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkantheite einhält.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Dabei wird die A 392 nicht als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung berücksichtigt.

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

III Flächen für Sportanlagen

Auf den Flächen für Sportanlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen aller Art zulässig, soweit sie sportlichen Zwecken dienen. Hierunter fallen insbesondere:

1. Außenanlagen/Sportflächen
 - Sportplätze und Tribünen,
 - sonstige Sportanlagen (z.B. Tennis, Laufbahn),
 - Flutlichtanlagen und sonstige Beleuchtungen,
 - Ballfangzäune.
2. Gebäude
 - Umkleide- und Sanitäranlagen,
 - Vereinsheim mit Außenterrasse, einschl. vereinsbezogener Gastronomie,
 - Sporthalle.

IV Flächen für die Abwasserbeseitigung

1. Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung sind folgende Nutzungen zulässig:

Bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Abwasserbeseitigung dienen, einschließlich eines Großölabscheiders.

2. Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Hundeübungsplatz,
 - Tierkörperannahmestelle.

V Grünordnung

1. Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind wie folgt zu begrünen:

- 1.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.

- 1.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen ist je 10 laufende Meter ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind darüber hinaus vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen dürfen unterbrochen werden für bauordnungsrechtlich notwendige Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen.

Die Flächen für Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen gemäß A V 1.1 angerechnet werden, sofern sie die dort festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 1.3 Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

- 1.4 Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt auszubilden:
 - je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von in der Regel mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.
 - Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

- 1.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
 - Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 bis 100 cm.

- 1.6 Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme

me der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzeriode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

- 1.7 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Sondergebiete Tierheim

Die Sondergebiete Tierheim SO 1 und SO 2 sind wie folgt zu begrünen:

- 2.1 Es gelten analog die Festsetzungen 1.1 bis 1.7 mit folgender Abweichung: Für die Anrechenbarkeit von Einzelflächen im Sinne von 1.1 und 1.2 reicht eine Mindestbreite von 2,00 m aus.
- 2.2 Ausnahmsweise ist abschnittsweise eine Reduzierung der Flächen für Anpflanzungen auf eine Breite von 1,00 m zulässig, wenn eine Schnithecke gepflanzt wird.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 3.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 3.2 Der auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Pflanzen vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Pflanzen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Flächen folgendermaßen zu begrünen:

Je 100 m² sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

- 3.4 Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsreiches ④ ist die Kabeltrasse des Stromversorgers von Bäumen freizuhalten. Die Erhaltungsfestsetzung gilt nicht für Bäume auf der Kabeltrasse. Neue Anpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung zulässig.

VI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Stadtentwässerung.
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger.
- ④ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Stromversorgung. Die Textlichen Festsetzungen V 3.4 sind zu beachten.

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in den Sondergebieten Tierheim SO 1 und SO 2 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Ab Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der maßgeblichen Lärquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen die immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen nicht überschritten werden.

- 2.2 Von den festgesetzten IFSP kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass sie durch Lärmminde rungsmaßnahmen dauerhaft eingehalten werden. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass dabei die festgesetzten IFSP in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

3. Störfallbetriebe

Störfallbetriebe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions schutzgesetzes (12. BlmschV) sind unzulässig.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A V 1 bis 3) sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen – an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf. max. 8 m² je Seite betragen.
4. Unzulässig sind:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamers,
 - akustische Werbeanlagen.
5. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um maximal 2,0 m überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf dabei nicht überschritten werden.
6. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 9,00 m
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m
7. Je Baugrundstück sind maximal 5 freistehende Werbeanlagen zulässig.

III Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden.
2. Oberhalb von 1,20 m dürfen bauliche Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.

IV Ordnungswidrigkeiten

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

C Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

1. Die Breite der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurde in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) von 40,0 m auf 20,0 m bis 30,0 m reduziert.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (einschließlich Garagen), sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen (einschließlich Regenrückhaltebecken) größerer Umfangs unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.
3. Die unter 2. genannten Nutzungen sind nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und bei Neubaumaßnahmen nur dann,
 - wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z.B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone)
 - wenn die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden (siehe insbesondere B II 1.) oder eine Befreiung erteilt wird.

D Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:

- innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
- außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d.h.:
 - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20,0 m,
 - keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u.a.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Bei Erdarbeiten ist baubegleitend der Erdaushub auf Kampfmittel zu überwachen und es ist anschließend eine Sohlensondierung auf der Baugrubensohle auszuführen.

3. Boden, Abfall, Grundwasser

- 3.1 Es ist mit hohen Grundwasserständen bei Hochwasser in der Oker zu rechnen.
- 3.2 Im Planbereich befinden sich zwei Grundwassermessstellen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Die Messstellen sind jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung/ein Umbau einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.
- 3.3 Im gesamten Plangebiet sind kleinräumige Bodenverunreinigungen möglich.
- 3.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren muss ggf. mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untergrunduntersuchungen, die Entsorgung von verunreinigtem Boden etc. gerechnet werden.
- 3.5 Wird eine Kindertagesstätte errichtet, so ist vorsorglich eine Untergrunduntersuchung gemäß den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen.
- 3.6 Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet GE 1) befindet sich eine Fläche (Flurstück 147/33 und der östliche Teil des Flurstücks 147/34), die flächenhaft Auffüllungen mit hohen Anteilen an Bauschutt enthalten. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von ca. 1,0 m auf und sind infolge von eingelagerten Asphalt- und Teerbruchstücken mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) belastet. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss. Auf Grundlage der durchgeföhrten Untersuchungen ist der Aushub abfallrechtlich in die Zuordnungsklasse Z2 bzw. > Z2 gemäß der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einzustufen.
- 3.7 Im nördlichen Teil des Sondergebietes SO 1 Tierheim (Flurstück 742/2) befindet sich eine ehemalige Sandabgrabung, die mit umlagertem Boden (vorwiegend Sande) mit wechselnden Anteilen an Bauschuttresten (Ziegel, Beton etc.) sowie örtlich Kohle und Asche verfüllt worden ist (Altablagerung). Es ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub bei Eingriffen in den Untergrund nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.
- 3.8 Im Sondergebiet SO 2 Tierheim ist eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich um eine Altablagerung, die mit polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet ist. Bei Bauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss. Auf Grundlage der durchgeföhrten Untersuchungen ist der Aushub abfallrechtlich in die Zuordnungsklasse Z2 bzw. > Z2 gemäß der LAGA einzustufen.

4. Telekommunikationsleitung (SO 2 Tierheim und GE 3)

Von der Straße Biberweg im Norden verläuft über das Sondergebiet SO 2 Tierheim und das Gewerbegebiet GE 3 eine Telekommunikationsleitung bis zum Gebäude Biberweg 30 F. Diese ist im Rahmen einer Nutzung der Leitungstrasse entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

5. Lärmschutz

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

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

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

6. Betriebsbedingte Wohnungen

Die Genehmigung einer betriebsbedingten Wohnung im Sinne von A I 3.1 wird mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

7. Freiflächenpläne

In den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Biberweg

Begründung und Umweltbericht

OE 41Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	25
6	Gesamtabwägung	47
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	47
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	47
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	48
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	48

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**

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

Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er enthält in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet überwiegend die Darstellung „Grünfläche“. Innerhalb der Grünfläche ist ein Standort für ein Abwasserpumpwerk dargestellt. Darüber hinaus sind eine Wohnbaufläche sowie eine sehr kleine gewerbliche Baufäche dargestellt. Diese Darstellungen weichen teilweise von der heutigen und der geplanten Nutzung der Flächen im Plangebiet ab. Der Flächennutzungsplan soll deshalb unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan OE 41 vorgesehenen Festsetzungen zu den Nutzungen Gewerbe, Sportanlagen, Tierheim und Abwasserentsorgung geändert werden. Es handelt sich dabei um die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes „Biberweg“.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten bisher die Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2 c, Urfassung) aus dem Jahr 1974 und OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) aus dem Jahr 1975. Es ist die BauNVO aus dem Jahre 1968 anzuwenden.

Die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 treffen folgende Festsetzungen: Gewerbegebiete, Sportflächen, Tierheim, Abwasserpumpwerk, Verkehrsflächen und für das Gelände der ehemaligen Grundschule Biberweg 31 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass dieses Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, ist die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F. Beide Grundstücke sind im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die Schulnutzung wurde jedoch bereits vor Jahren aufgegeben. Das Gebäude ist abgängig und soll deshalb abgebrochen werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 15. Dezember 2015 das „Standortkonzept Flüchtlingsunterbringung“ mit insgesamt 15 Standorten für Flüchtlingsheime im Stadtgebiet beschlossen. Das Grundstück Biberweg 31 ist als einer dieser Standorte vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als Gewerbegebiet fest. Die Festset-

zung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen durch die Umgebung (Sportflächen, Gewerbegebiete, Tierheim) nicht in Betracht.

Das Grundstück eignet sich jedoch gut für Gemeinbedarfseinrichtungen und ähnliche Einrichtungen. Deshalb sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Auf dieser planungsrechtlichen Basis kann auch die geplante Flüchtlingsunterkunft zugelassen werden. Ferner könnten hier z.B. auch eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Ölper untergebracht werden, sofern sich hierfür ein Bedarf ergibt und die Finanzierung gesichert werden kann.

Ferner wird eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks als Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt. Damit wird die vom benachbarten Tierschutz Braunschweig e. V. dringend benötigte Erweiterungsfläche gesichert.

Im Übrigen besteht ein Überarbeitungsbedarf der bisherigen Bebauungspläne OE 3 und OE 4 in Bezug auf folgende Aspekte:

- Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet an heutige Vorschriften unter besonderer Berücksichtigung der Umnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F sowie der bestehenden Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße.
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel.
- Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
- Anpassung der Verkehrsflächen an den heutigen Bestand.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den Verlauf der A 392 und an die dazugehörige Bauverbotszone.
- Erhaltungsfestsetzungen für einzelne, das Ortsbild besonders prägende Bäume.
- Wichtige nachrichtliche Übernahmen (Bauverbotszone der A 392, Überschwemmungsgebiet der Oker).

Bis auf die Umnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F bleiben dabei die Grundzüge der bisherigen Nutzungen erhalten: Gewerbegebiete, Sondergebiet „Tierheim“, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet „Biberweg“ liegt im Nordwesten von Braunschweig im Ortsteil Ölper zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße.

Als wesentliches Planungsziel ist die Umnutzung der Grundstücke Biber-

weg 31 und 30 F als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Tierheim“ zu nennen. Bisher waren diese Grundstücke im Bebauungsplan OE 3 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Schulnutzung wurde jedoch vor Jahren aufgegeben.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sollen ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiete, Sondergebiet „Tierheim“, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Dabei soll gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen OE 3 und OE 4 eine Anpassung an die heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernisse – insbesondere durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten sowie durch wichtige nachrichtliche Übernahmen – erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan OE 41 werden vorhandene Siedlungsbereiche überplant. Bisher unbebaute Bereiche in freier Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 und das südliche angrenzende Grundstück Biberweg 30 F wurden alternativ eine Wohnnutzung bzw. eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf geprüft. Eine Wohnbebauung soll auf der Fläche sowohl aus städtebaulichen Gründen (Lage außerhalb des von Wohnnutzung geprägten Siedlungskörpers) als auch aus Immissionsschutzgründen (Lärmbelastung durch die Gewerbegebiete, das Tierheim und die Sportanlagen) nicht erfolgen. Eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit geänderten Zweckbestimmungen (z.B. Kindertagesstätte, Gemeinschaftshaus) soll ebenfalls nicht erfolgen. Es ist nicht das Ziel der städtebaulichen Planung, hier am Rande der Wohnbereiche Ölper zwingend und ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen unterzubringen. Der Bebauungsplan lässt diese Nutzungen jedoch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes allgemein zu. Da die Flächen sich im Eigentum der Stadt Braunschweig bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH befinden, hat die Stadt die künftige Nutzung dieser Grundstücke in der Hand.

Die geplanten sonstigen zulässigen Flächennutzungen entsprechen überwiegend den bestehenden Nutzungen. Alternativen gibt es für diese Nutzungen deshalb nicht.

4.3 Planerische Vorgaben 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 auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan (LRP), 1999
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007

Gutachten:

- Erfassung der Brutvögel und Höhlenbäume zum Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Juli 2014
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 13192 zum Bebauungsplan OE 41 „Biberweg“, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2014
- Braunschweig Biberweg, Erweiterung des Tierfriedhofes, Bodenuntersuchung, Geobüro Gifhorn, Juni 2014
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173 – Erkundung von Untergrundverunreinigungen“, Ingenieurbüro GGU, Januar 2001
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173 – Weitergehende Erkundung von Untergrundverunreinigungen“, Ingenieurbüro GGU, Juni 2001
- „BS-Ölper, Celler Heerstraße 173/Biberweg 30 F – Oberbodenuntersuchung“, Ingenieurbüro GGU, Oktober 2002
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Untersuchungskonzept“, Ingenieurbüro GGU, August 2006
- „Braunschweig, Altablagerung I 9/2 – Orientierende Untersuchung“, Ingenieurbüro GGU, August 2006
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Orientierende Altlastenuntersuchung“, Ingenieurbüro GGU, September 2006
- „Braunschweig, Bebauungsplan Biberweg-Süd – Detailuntersuchung beim Tränkebecken“, Ingenieurbüro GGU, März 2007
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, Juli 2007
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifender, Richter & Röckle

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung erfolgte auf Basis von Gutachten (Brutvögel, Schall, Boden) sowie Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen durch die Verwaltung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Die Schutzgüter Mensch und Gesundheit sind im Wesentlichen durch die Aspekte Erholung (siehe 4.5.2), Boden (siehe 4.5.3) und Lärm (siehe 4.5.6) betroffen. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten sind.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand

Für die Grundstücke Biberweg 31 und 30 F (GE 3 und GE 4) wurde im Jahr 2014 eine Untersuchung im Hinblick auf Brutvogelarten und Höhlenbäume vorgenommen. Eine Untersuchung im übrigen Plangebiet erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht, da hier keine Änderungen der bisherigen Nutzungen geplant sind. Im gesamten Plangebiet sind die generell geltenden Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten.

Nördlich des Gebäudes Biberweg 30 F wurde ein Gartenrotschwanz (gefährdete Vogelart der Roten Liste Niedersachsens) beobachtet; ein Brutplatz konnte jedoch nicht gefunden werden. Außerhalb des Untersuchungs- und Plangebietes, auf der Nordseite des Biberweges, wurde eine Nachtigall (gefährdete Vogelart der Roten Liste Niedersachsens) gehört. Ferner wurden einige andere Vogelarten, wie z.B. Amseln, Blaumeisen und Ringeltauben als Brutpaare festgestellt.

Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) oder streng geschützte Vogelarten gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Verordnung (EG) Nr. 709/2010, Anhang A bzw. in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung kamen nicht vor.

Auf den Grundstücken Biberweg 31 und 30 F wurden mehrere Bäume mit Höhlen oder Spalten festgestellt, die als Bruthöhlen oder Fledermausquartiere in Frage kommen. Es handelt sich um Obstbäume, Birken, Bergahorn und eine Eberesche. Diese Bäume werden im Zuge der Bebauung voraussichtlich nicht erhalten bleiben. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beim Fällen von Bäumen zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume. Der Bebauungsplan setzt diejenigen Bäume als zu erhalten fest, die einen besonders hohen ökologischen sowie orts- und landschaftsbildprägenden Wert haben:

- Gewerbegebiet GE 3/Biberweg 31: zwei Stieleichen, eine Linde
- Gewerbegebiet GE 4, Celler Heerstraße 172: eine Linde, eine Hainbuche, eine Rotbuche
- SO 1 Tierheim: ein mehrstämmiger Ahorn, zwei Linden
- Flächen für die Abwasserentsorgung: zwei rotlaubige Ahorne, eine Esche, eine Linde

Ferner werden bedeutende Gehölzbestände entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Dadurch wird das Plangebiet nach Osten gegenüber der freien Landschaft und nach Süden gegenüber der A 391 eingegrünt. Bestehende Vernetzungsstrukturen bleiben erhalten.

Eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes kann dadurch erreicht werden, dass künftig entlang der öffentlichen Straßen 3,0 m breite Gehölzstreifen vorzusehen sind.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder europäische Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet BS 1 Okertalaue an das Plangebiet an.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern. Der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet ist nicht geschützt.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden die bisher nicht geschützten bedeutendsten Bäume sowie orts- und landschaftsbildprägende Gehölz- und Strauchpflanzungen erhalten. Eine weitere Verbesserung der Grünanstratung tritt durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung ein (10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind privaten Grünstreifen anzulegen, Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gestalten). Im Übrigen ist damit zu rechnen, dass im Zuge von Baumaßnahmen bestehende Bäume und Gehölze zu einem größeren Teil verloren gehen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

4.5.3 Boden

Bestand

Im Planbereich stehen aus geologischer Sicht quartäre Lockergesteinsablagerungen der Oker in Form von Talsanden an. Im tieferen Untergrund sind tonig-mergelige Ablagerungen der Oberkreide zu erwarten. Es ist ein weitgehend homogener Bodenaufbau aus Fein- und Mittelsanden mit wechselnden Schluff-Beimengungen vorhanden. Die Sande werden von Mutterboden und/oder Auffüllungen überdeckt. Die Auffüllungen, deren Mächtigkeit meistens im Bereich von 1 m oder darunter liegen, setzen sich vorwiegend aus Sanden mit Bauschuttbeimengungen (Ziegel, Beton) zusammen. Teilweise sind in den Auffüllungen auch Schlacke und Asphaltreste enthalten.

Das Gebiet wurde in den Jahren 2001/2002 sowie vertieft in den Jahren 2006/2007 hinsichtlich eventuell vorhandener Untergrundverunreinigungen untersucht (s. Gutachtenliste). Im südlichen Planbereich befindet sich ein Bereich (Flurstück 147/33 und der östliche Teil des Flurstücks 147/34), der flä-

chenhaft Auffüllungen enthält, die hohe Anteile an Bauschutt enthalten. Die Auffüllung weist eine Mächtigkeit von ca. 1 m auf und ist infolge von eingelagerten Asphalt- und Teerbruchstücken mit polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) belastet. Die Untersuchungen ergaben, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Benzo(a)pyren (als Einzelstoffvertreter für die PAK) für eine gewerbliche Nutzung unterschritten werden, so dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu besorgen ist. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, ist somit nicht erforderlich.

Für die Fläche des geplanten Sondergebietes SO 2 Tierheim, auf welcher voraussichtlich ein Tierfriedhof untergebracht werden soll, wurde im Jahr 2014 eine gesonderte Bodenuntersuchung durchgeführt. In einem nordöstlichen Teilbereich dieser Fläche sind Auffüllungen vorhanden, die eine Stärke von bis zu 6 m erreichen. Sie bestehen aus unterschiedlichen Abfällen mit Bodenbeimengungen. Überwiegend bestehen sie aus einer dunklen schmierigen Masse mit erkennbaren Müllanteilen in Form von Holz, Glas, Schlacke und Bauschutt. Die Auffüllungen weisen teilweise Gehalte oberhalb des Z 2-Richtwertes der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auf und sind somit bei einem Aushub nicht verwertungsfähig. Die Auffüllungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen und gesondert zu entsorgen. Auf Grund der großen Mächtigkeit dieser Auffüllungen, die sich nach Nordosten weiter ausdehnen, ist ein Aushub nicht geplant. Er ist auch nicht erforderlich, da von der Auffüllung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31, wurden keine Untergrunduntersuchungen durchgeführt, da für dieses Grundstück kein Altlastenverdacht besteht.

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Bei Erdarbeiten ist baubegleitend der Erdaushub auf Kampfmittel zu überwachen und es ist anschließend eine Sohlensondierung auf der Baugrubensohle auszuführen.

Im Plangebiet befinden sich sowohl größere versiegelte Bereiche (Gewerbeflächen, ehemaliges Schulgrundstück Biberweg 30, Gelände Tierheim) als auch teil- oder unversiegelte Bereiche (Grundstück Biberweg 30 F, Sportflächen, Abwasserpumpwerk).

Prognose ohne Durchführung der Planung

Da kein akuter Handlungsbedarf besteht, würden die festgestellten Bodenbelastungen unverändert bleiben. Eine Kampfmittelsondierung würde jeweils im Zuge einzelner Baumaßnahmen erfolgen.

Eine weitere Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet wäre entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan OE 3 zulässig gewesen. Dies betrifft z.B. die heute noch unbebauten Flächen auf den Grundstücken Bi-

berweg 31 und 30 F (Versiegelung als Schulhof). Die noch unbebauten Reserveflächen des Abwasserpumpwerkes könnten ebenfalls jederzeit für Zwecke des Abwasserpumpwerkes genutzt und versiegelt werden.

Prognose mit Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan führt in den „Hinweisen“ Informationen zur Bestands situation auf, so dass eine Beachtung im Rahmen von Baumaßnahmen sichergestellt werden kann.

Der im Sondergebiet SO 2 Tierheim liegende Bereich mit schädlichen Bodenveränderungen wird im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Diese Teilfläche ist für die Bestattung von größeren Tieren (z.B. Hunde) im Wesentlichen nicht geeignet, da der Aushub kostenträchtig entsorgt werden muss. In Frage kommen jedoch bauliche Nutzungen für den Tierfriedhof bzw. das Tierheim, wie z.B. Werkstattschuppen, Ruhebänke o.ä. Insofern ist die Fläche SO 2 trotz der Bodenbelastung auf einer Teilfläche insgesamt für Nutzungen durch das Tierheim geeignet. Einzelheiten der konkreten Nutzungen müssen jeweils mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei einer Nachnutzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F mit einer Kindertagesstätte bzw. einer Flüchtlingsunterkunft sind – auch wenn die Fläche planungsrechtlich als Gewerbefläche festgesetzt wird – bodenschutzrechtlich andere Maßstäbe (Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen) anzusetzen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Nutzung bodenschutzrechtlich nicht möglich ist. Allerdings ist bei einer solchen Nutzung für den künftig unversiegelten Grundstücksbereich vorsorglich eine Untergrunduntersuchung gemäß den Anforderungen der BBodSchV durchführen und – je nach Ergebnis – die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Auftrag von sauberem Boden).

Eine Kampfmittelsondierung hat jeweils im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erfolgen.

Insgesamt führt die Planung nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Versiegelung gegenüber der nach dem bisherigen Planungsrecht zulässigen Versiegelung:

Der Bebauungsplan OE 41 setzt für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 (Biberweg 31 und 30 F) und das Sondergebiet SO 1 „Tierheim“ (heutiges Tierheim) eine höhere GRZ fest, als der bisherige Bebauungsplan OE 3. Diese Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl bezieht sich jedoch nur auf Gebäude. Der bisher geltende Bebauungsplan OE 3 ließ darüber hinaus eine vollständige Versiegelung der Grundstücke für die jeweilige Zweckbestimmung zu (so z.B. für eine Schulhofnutzung, die früher im Wesentlichen in Asphalt erfolgte sowie für Außenanlagen des Tierheims.) In den Flächen, die im Bebauungsplan OE 3 bereits als Gewerbeplätze festgesetzt waren, tritt in Bezug auf die zulässige Versiegelung sogar eine Verbesserung ein: Gemäß Bebauungsplan OE 3 war die Versiegelung der Gewerbegrundstücke nicht beschränkt. Nunmehr wird die Versiegelung auf 80 % der Grundstücks-

fläche beschränkt. Die übrigen Flächenanteile sind zu begrünen.

Eine Versiegelung der Fläche für Sportanlagen, z.B. durch Sportplätze, war im bisher geltenden Bebauungsplan OE 4 nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan OE 41 sieht zwar eine größere überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten vor als der Bebauungsplan OE 4; damit wird die zulässige Versiegelung jedoch nicht erhöht.

4.5.4 Wasser

Bestand

Der Nordosten des Planbereiches, der als öffentliche Grünfläche genutzt und festgesetzt ist, liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Oker. Im Planbereich liegt nur ein geringmächtiger Grundwasserleiter vor. Der Grundwasserstauer (Kreideton) liegt im Bereich der beiden Grundwassermessstellen in einer Tiefe von 6,2 m bzw. 7,7 m, wobei das Grundwasser in einer Tiefe von 5,5 m bis 5,7 m ansteht.

Bei Hochwasser in der Oker ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese können sich auf Gebäude mit Keller auswirken.

Gemäß den Untersuchungen sind Grundwasserverunreinigungen nicht vorhanden.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an eine Luftleitbahn von regionaler Bedeutung (Okerniederung) an. Innerhalb des Plangebietes werden in der Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle je nach Nutzung verschiedene Klimatope wie Stadtklima, Gewerbe- und Industrieklima, Parkklima und Freilandklima sowie Sonderflächen dargestellt. Die als Freiflächen dargestellten Sportanlagen und die Fläche des Abwasserpumpwerkes sind als Teiflächen der Luftleitbahn anzusehen und werden im Gutachten als Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion beschrieben.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose mit Durchführung der Planung

Die Beibehaltung der Sportanlagen und des Abwasserpumpwerks sind wichtig für die Erhaltung der regionalen Luftleitbahn nördliche Okeraue. Die Festsetzung der Grundstücke Biberweg 31 und 30 F als Gewerbegebiet sowie die Weiterentwicklung des Tierheims sind aus stadtclimatischer und lufthygienischer Sicht akzeptabel.

4.5.6 Lärm

Bestand

Für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Bonk-Maire-Hoppmann, 2014). Da im Plangebiet künftig keine Nutzungen geplant sind, die sich im Hinblick auf ihre Lärmemissionen wesentlich vom Bestand unterscheiden, wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung keine differenzierte Erhebung der heutigen Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt. Die heutige Lärmbelastung entspricht im Wesentlichen der künftigen (s. „Prognose mit Durchführung der Planung“).

Die Bestandssituation stellt sich grundsätzlich folgendermaßen dar:

In einem großen Teil des Gewerbegebietes sind gemäß Bebauungsplan OE 3 aus dem Jahr 1974 nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, wie sie in Mischgebieten zulässig sind. Damit sind seit 1974 die zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes mit Rücksicht auf die angrenzende damals bestehende Grundschule sowie auf die Wohnnutzungen an der Celler Heerstraße und am Biberweg eingeschränkt. Nur für die Teilflächen an der A 392 in Richtung Abwasserpumpwerk galten diese Einschränkungen nicht.

Für die Nutzungen Sportanlagen, Tierheim, Abwasserpumpwerk waren im Bebauungsplan OE 3 keine Festsetzungen über die zulässigen Lärmemissionen getroffen worden. Diese Flächen wurden und werden bestimmungsgemäß genutzt.

Das Plangebiet ist ferner Verkehrslärm durch die A 391 und die Celler Heerstraße ausgesetzt. Auch die Straße Biberweg selbst, durch die der Verkehr zu und von den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet führt, ist als Lärmquelle zu betrachten.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung wird sich an der bestehenden Situation im Wesentlichen nichts ändern. Verkehrslärmimmissionen und -emissionen werden im Rahmen der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme ansteigen.

Prognose mit Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind künftig keine Nutzungen geplant, die sich im Hinblick auf ihre Lärmemissionen wesentlich vom Bestand unterscheiden. Relevant ist dabei, dass durch die prognostizierten künftigen Belastungen alle einschlägigen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Gewerbegebiete

Für die Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße (beidseitig) ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen. Dafür ist der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts maßgeblich. Für eine eventuelle Kindertagesstätte bzw. die Flüchtlingsunterkunft in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 (Biberweg 31) ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) anzusetzen. Hierfür ist ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts zu beachten.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung in vier Teilgebiete vor. Für jedes dieser Teilgebiete wird ein separater immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit werden die zulässigen Lärmemissionen in Abhängigkeit von dem Schutzbedarf der angrenzenden Nutzungen festgelegt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten IFSP können die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Sondergebiete Tierheim

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer durchgeföhrten Betriebsbefragung ist davon auszugehen, dass die größten Geräuschimissionen in der Nachbarschaft aus dem Bereich des bestehenden Tierheims (SO 1) durch bellende Hunde in den Außenzwingern der Anlage verursacht werden.

Nach der genehmigten Betriebsführung halten sich die Hunde ausschließlich am Tage in der Zeit von 7.30 Uhr bis 22.00 Uhr in den Außenzwingern auf. In der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die Hunde innerhalb der geschlossenen Betriebsgebäude gehalten.

Um die Geräuschemissionen durch die bellenden Hunde zu ermitteln, wurden stichprobenhafte, schalltechnische Messungen an der Ostgrenze des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31, gegenüber dem Betriebsgrundstück, durchgeführt. Dabei wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation erfasst, die in der Regel morgens zu erwarten ist, wenn die Hunde in die Außenzwingen gelassen werden oder während der Öffnungszeiten, wenn sich Besucher im Bereich der Außenzwingen aufhalten. Gegenüber dieser Betriebssituation können die übrigen mit dem Tierheim verursachten Geräuschemissionen (Pkw-Fahrverkehr durch Mitarbeiter oder Besucher etc.) vernachlässigt werden. In der Untersuchung wurde auch die besondere Impulshaltigkeit der Geräusche (Hundebellen) berücksichtigt. Ferner wurde die tatsächliche Einwirkzeit der Geräusche beachtet.

Es wird davon ausgegangen, dass das intensive Bellen der Hunde insgesamt mit bis zu fünf Stunden am Tage abgeschätzt werden kann. Zur Sicherheit wird angenommen, dass hiervon 60 Minuten in die Ruhezeiten gemäß TA Lärm fallen können. Auf Grund der Informationshaltigkeit der Geräusche im Sinne der TA Lärm wurde ein Pegelzuschlag berücksichtigt. Auf Basis dieser Annahmen wurde an der östlichen Grenze des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 – unmittelbar an der Grenze zur Straße Biberweg – ein Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) festgestellt. Damit werden auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) sogar an nähernd die IRW eines Allgemeinen Wohngebietes erreicht. Somit bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer schutzbedürftigen Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. Kita, Flüchtlingsunterkunft) oder von betrieblichen Einrichtungen wie z.B. Bürogebäude.

Westlich des bestehenden Tierheims (SO 1) setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet SO 2 Tierheim fest. Hier ist zunächst im Wesentlichen ein Tierfriedhof geplant, wenn auf dem Gelände des heutigen Tierfriedhofs ein Hundehaus errichtet wird. Da die künftige Nutzung jedoch noch nicht genau feststeht, werden hier grundsätzlich tierheimbezogene Nutzungen zugelassen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim werden keine immissionsrelevanten Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Solche Festsetzungen sind in Sondergebieten in der Regel nicht sinnvoll und deshalb nicht üblich. In Bezug auf ein Tierheim gibt es große Unterschiede der Lärmemissionen einzelner konkreter Nutzungen, z.B. zwischen Hundeböxen und Verwaltungsräumen. Das Tierheim wird auch nur von einem einzigen Betreiber genutzt. Der Verein Tierschutz Braunschweig e.V. kann die Lärmquellen auf seinen Flächen auf Basis einer sinnvollen Gesamtkonzeption anordnen.

Im Rahmen von Baugenehmigungen für einzelne Nutzungen sind deshalb schalltechnische Nachweise für das jeweilige konkrete Vorhaben (z.B. Hundehaus) vorzulegen. So kann die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Flächen für Sportanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Spielfelder, Tennisplätze, Parkplätze und ein Vereinsheim. Außerhalb des Plangebietes befinden sich drei Spielfelder, ein Vereinsheim und Parkplätze. Maßgeblich für die Bewertung sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV). Als schalltechnisch ungünstige Situation ist ein Fußballpunktspielbetrieb mit bis zu einhundert Zuschauern an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr zu nennen. Es handelt sich dabei um die Ruhezeit gemäß 18. BlmSchV. Hierfür gilt ein IRW von 55 dB(A) für Mischgebiete (MI) und von 60 dB(A) für Gewerbegebiete (GE).

Die Untersuchung der Lärmemissionen der Sportanlagen nördlich des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Basis der VDI-Richtlinie 3770 für die Nutzung von Fußballfeldern. Die Emissionspegel der Parkplätze der Sportanlage wurden separat gemäß der „Parkplatzlärmstudie“ berechnet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 der IRW innerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) eingehalten werden kann. Somit ist auch eine schutzbedürftige Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Kita) mit dem Schutzzanspruch eines Mischgebiets möglich. Für die übrigen Nutzungen im Plangebiet können die jeweils anzusetzenden IRW eingehalten bzw. unterschritten werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der für das Schallgutachten ermittelten Angaben über den Betrieb des Abwasserpumpwerks können die auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche gegenüber den übrigen, im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Geräuschquellen vernachlässigbar werden. Nach der Betriebsbeschreibung erfolgt auf dem Grundstück im Wesentlichen die Entleerung der Lkw-Tankfahrzeuge. Die dabei entstehenden Geräusche sind dabei für die Umgebung – insbesondere auch für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 – nicht relevant. Weitere, nennenswerte Geräuschemissionen, z.B. durch den Betrieb von Pumpen etc., treten auf dem Grundstück nicht auf, da diese Aggregate unterirdisch betrieben werden. Eine Änderung dieser Betriebssituation ist nach Angaben der Stadtentwässerung auch durch den Neubau eines geplanten Abwasserbeckens nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Der Bebauungsplan verändert die bestehenden Nutzungen im Plangebiet nur im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F (GE 3 und GE 4). Je nach künftiger Nutzung (z.B. Kindertagesstätte oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen oder Gewerbebetriebe) ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße Biberweg gegenüber dem bisherigen Aufkommen (einschließlich der ursprünglichen Schulnutzung) nicht auszuschließen. Eine erhebliche Verkehrszunahme, die zu einer relevanten Lärmsteigerung führen würde, ist jedoch aufgrund der geringen Fläche im Verhältnis zum Bestand insgesamt nicht zu erwarten.

Für die übrigen Nutzungen ist ebenfalls nicht mit erheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation zu rechnen; im Wesentlichen sind hier die allgemein zu beobachtenden Verkehrszunahmen zu Grunde zu legen. Deshalb führt die Planung im Bereich der Straße Biberweg nicht zu erheblichen zusätzlichen Lärmelastungen schützenswürdiger Bereiche.

Die Lärmelastung an der Celler Heerstraße ist durch das heutige Verkehrsaufkommen bestimmt; auch hier ist nicht mit einer Verdoppelung oder sonstigen wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms durch die Planung zu rechnen.

Den Berechnungen des zu berücksichtigenden Verkehrslärms liegt deshalb die „Verkehrsprognose 2020“ (WVI 2013) zu Grunde.

Der Straßenverkehrslärm auf der Straße Biberweg hält im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Mischgebiet (60 dB(A)

tags/50 dB(A) nachts) sicher ein.

Für die Gewerbeflächen im Bereich der Celler Heerstraße bzw. im Einmündungsbereich der A 391 werden die Orientierungswerte für Verkehr in Gewerbegebieten (65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts) gerade erreicht. Am stärksten sind dabei die Flächen entlang der A 391 betroffen. Hier ergeben sich teilweise deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte mit bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) kann die straßenseitige Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume vermieden oder reduziert werden. Sofern dies nicht möglich bzw. ausreichend ist, kann durch passive Schallschutzmaßnahmen der entsprechende Schutz sichergestellt werden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt (s. 5.7). Damit können gesunde Wohnverhältnisse (betriebsbedingte Wohnungen) und gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

An der Celler Heerstraße befindet sich ein Denkmal zu Ehren von Herzog Friedrich Wilhelm von Braunschweig aus dem Jahr 1843 in Form eines Obelisken. Es ist im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Stand November 2013) aufgeführt. Das Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Belangen Mensch/Gesundheit sowie Lärm. Diesen Belangen wird durch entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Von der Altablagerung im Gebiet SO 2 „Tierheim“ gehen keine Gefährdungen für den Menschen aus. Weitere Wechselwirkungen bestehen nicht.

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

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit dem BNatSchG)

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Gewerbeflächen und der Flächen des Tierheims bei.

b) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2:

Der im überwiegenden Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan OE 3 aus dem Jahr 1974 basiert auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968. Dieser Bebauungsplan setzt für die Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den Straßen einen Abstand 6,5 m ein. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze usw. ausgeschlossen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig. Flächen für Anpflanzungen sind nicht festgesetzt. Die heute teilweise bestehenden Gehölz- und sonstigen Bepflanzungen sind weder durch den Bebauungsplan noch durch andere Vorschriften geschützt. Sie könnten jederzeit entfernt werden. Somit hätten die Flächen auf Basis des Bebauungsplans OE 3 weitgehend versiegelt werden können.

Die Flächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß Bebauungsplan OE 41 werden heute überwiegend baulich genutzt und sind zu größeren Teilen versiegelt. In untergenutzten Randbereichen der Gewerbegrundstücke befinden sich jedoch auch einzelne Grünbereiche. Südlich des Grundstücks Biberweg 30 D befindet sich eine größere noch unbebaute Fläche mit Gehölzbestand.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest. Überschreitungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind jedoch im Gegensatz zum Bebauungsplan OE 3 nicht zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan OE 41 fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen qualifiziert zu begrünen sind. Anteilig davon ist insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Ferner setzt der Bebauungsplan entlang der A 392 eine 5,0 m breite Fläche fest, auf welcher die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. An der Celler Heerstraße werden drei besonders ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Gewerbegebiete GE 3 und GE 4, Sondergebiet SO 2 Tierheim:

Der Bebauungsplan OE 3 setzt für die Flächen des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des angrenzenden Grundstücks Biberweg 30 F als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Ferner sind eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche, eine GRZ von 0,4 und an der Südseite ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festge-

setzt. Nebenanlagen, Stellplätze usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig.

Bei einer Ausdehnung der Schulnutzung auf die planungsrechtlich mögliche Fläche wäre insbesondere eine Bebauung und eine Schulhofnutzung auch auf dem heute stark begrünten Grundstück (Obstbaumwiese) Biberweg 30 F zulässig gewesen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 3 war eine durchgehende Asphaltierung von Schulhöfen üblich. Insofern ist hier bis auf den festgesetzten 5,0 m breiten Grünstreifen mit einer Fläche von 750 m² keine relevante Begrünung planungsrechtlich anzusetzen.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt eine GRZ von 0,8 fest. Überschreitungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind jedoch im Gegensatz zum Bebauungsplan OE 3 nicht zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan OE 41 fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen qualifiziert zu begrünen sind. Anteilig davon ist insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern mit einer Fläche von insgesamt 900 m² anzulegen.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie das Sondergebiet SO 2 „Tierheim“ kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Sondergebiet SO 1 Tierheim:

Der Bebauungsplan OE 3 setzt auf dem Gelände des heutigen Tierheims ein Sondergebiet Tierheim mit einer GRZ von 0,2 fest. Ringsum ist ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der heute überwiegend nicht vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe, die hier anstelle des Pflanzstreifens vorgenommen wurden, auf Grund von Genehmigungen bzw. langjähriger Duldung durch die Stadt als „erfolgt“ im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten sind. Demnach ist für die Inanspruchnahme dieses Pflanzstreifens in dem heute vorhandenen Umfang kein Ausgleich vorzusehen.

Die übrige Fläche des Tierheimgeländes ist im Bebauungsplan OE 3 als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Nebenanlagen, Stellplätze usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Versiegelung von 100 % zulässig. Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bepflanzungen sind nicht getroffen worden.

Der Bebauungsplan OE 41 sieht ebenfalls ein Sondergebiet Tierheim vor. Er setzt eine GRZ von 0,4 fest. Zusätzlich darf diese Grundflächen-

zahl durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist also eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche zulässig. An den Rändern des Sondergebietes SO 1 Tierheim ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zusätzlich werden drei Bäume mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und besonders hoher ökologischer Wertigkeit als zu erhalten festgesetzt.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für das Sondergebiet SO 1 Tierheim und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in dem gemäß Bebauungsplan OE 3 festgesetzten Pflanzstreifen kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Flächen für Sportanlagen:

Für den Bereich der Sportanlage gilt der Bebauungsplan OE 4 aus dem Jahr 1975; es gilt die Baunutzungsverordnung 1968. Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. Er enthält eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche (ausschließlich für sportliche Zwecke) mit einer maximalen Geschossfläche von 300 m², sodass bei einer Bebauung mit einem Geschoss eine GRZ für Hauptgebäude von maximal 300 m² zulässig ist. Ferner ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind jedoch nicht an anderen Stellen auf der Fläche für Sportanlage ausgeschlossen und somit zulässig. Ferner sind generell auf der gesamten Fläche Sportanlagen zulässig, die im Wesentlichen mit einer Bodenverdichtung und (Teil)-Versiegelung einhergehen.

Der Bebauungsplan OE 41 setzt nun anstelle der bisherigen Grünfläche eine „Fläche für Sportanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen und geplanten Situation. Es war und ist hier keine allgemein zugängliche Grünfläche geplant, in welcher eine Sportanlage integriert wäre. Es handelt sich ausschließlich um Flächen für sportliche Nutzungen. Lediglich der Teilbereich dieser Sportanlage, der heute als Jugendplatz genutzt wird, wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Jugendplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3000 m² und eine entsprechende GRZ von 0,15 fest. Diese Festsetzung erfolgt, da grundsätzlich eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden soll (z.B. für Gymnastikräume o.ä. Vereinssportarten innerhalb eines Gebäudes).

Abgesehen von der größeren überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich durch den Bebauungsplan OE 41 keine Veränderungen gegenüber den bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits heute baulich genutzt (Tennisplätze). Insofern würden sich durch die Bebauung mit Gebäuden kei-

ne zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m wird getroffen, um grundsätzlich hier auch eine kleinere Sporthalle zuzulassen. Diese Halle würde sich gegenüber der heutigen Situation auf das Landschaftsbild auswirken. In Anbetracht der Lage in der Nähe zu Sportanlagen und zum Tierheim ist hier in diesem Bereich jedoch nicht von einem erheblich schützenswerten Landschaftsbild auszugehen. Nachteilige Auswirkungen sind deshalb zu verneinen.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für die Fläche für Sportanlagen kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung:

Die Fläche des Abwasserpumpwerks war bisher im Bebauungsplan OE 3 als Pumpwerk festgesetzt. Die sehr geringe GRZ von 0,05 bezog sich nur auf Hauptgebäude. Eine überbaubare Grundstücksfläche war nicht festgesetzt. Demnach war gemäß Bebauungsplan OE 3 eine fast vollständige Versiegelung des Gebietes zulässig, soweit sie für die Zwecke des Abwasserpumpwerkes erforderlich war. Im Norden und Westen der Fläche waren 10,0 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bepflanzungen sind nicht getroffen worden.

Die heute bestehenden Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 900 m², dies entspricht einer GRZ von ca. 0,03. Hinzu kommen jedoch zahlreiche Versiegelungen durch Pump- und Kläranlagen sowie Fahr- und Stellflächen mit baulicher Ausprägung. Der Bebauungsplan OE 41 setzt deshalb keine Grundflächenzahl fest, da in diesem Bereich die übliche Trennung in „bauliche Anlage“ und Nebenanlagen nicht zielführend ist. Weitere Versiegelungen des Geländes sind deshalb nicht auszuschließen; sie waren jedoch auch durch den Bebauungsplan OE 3 nicht ausgeschlossen.

Im Norden und Osten des Geländes wird eine 5,0 m sowie im Süden eine 10,0 m bis 20,0 m breite Fläche für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. In Abschnitten sind zusätzlich ergänzende Neupflanzungen vorgeschrieben. Damit wird das Gelände wirkungsvoll eingegrünt. Der insgesamt von der Celler Heerstraße bis zur Okeraue reichende zu erhaltende Gehölzstreifen erfüllt eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Auf Basis des Vergleichs zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planungsrecht für das Gelände des Abwasserpumpwerks kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan OE 41 gegenüber der gemäß Bebauungsplan OE 3 zulässigen Bebauung keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt.

Ergebnis Eingriffsregelung

Insgesamt ist somit für den Bebauungsplan OE 41 festzustellen, dass er gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB zulässt. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden getroffen sowie die zulässigen Emissionen der Gewerbebetriebe beschränkt.

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

Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen. Die in den bereits vorliegenden Altlasten-/Bodengutachten aufgeführten Analyseergebnisse sind bei der Entsorgung der Bodenmaterialien zu berücksichtigen.

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

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

Weitere abfallrechtliche Belange sind von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

4.6.4 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Durch die festgesetzten zu erhaltenden oder neu zu pflanzenden Gehölzflächen kann die lokale Feinstaubbelastung reduziert werden.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energieen sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise

behindern würden.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Der Bebauungsplan OE 41 setzt ein Gewerbegebiet nach aktuellen planungsrechtlichen Standards fest. Damit wird die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches dauerhaft gesichert. Auf Grund der hohen zulässigen Versiegelung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da eine intensive gewerbliche Nutzung erlaubt und somit die Inanspruchnahme freier Landschaft für weitere Gewerbegebiete vermieden wird. Die übrigen Nutzungen im Plangebiet (Sondergebiete Tierheim, Flächen für Sportanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung) entsprechen der heutigen Nutzung und somit ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4.6.7 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmung Sperrklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 2. Halbsatz BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da er bestehende Nutzungen dauerhaft zulässt und sichert sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert. Mittels der im Folgenden aufgeführten Instrumentarien lassen sich die umweltbezogenen Handlungserfordernisse für das Plangebiet aufzeigen, sodass keine weiteren, über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen notwendig sind.

Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen:

Im Hinblick auf die möglichen sich ansiedelnden Gewerbebetriebe werden die üblichen Instrumente der Überwachung der Abfallentsorgung, des Umgangs mit Schadstoffen sowie der Emissionen angewendet.

Unzuträgliche Lärmbelastungen, ausgehend vom Gewerbelärm, werden bei der Immissionsschutzbehörde der Stadt Braunschweig oder dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig vor allem durch Betroffene angezeigt. Die Immissionsschutzbehörden können im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätig-

keit feststellen, ob gesetzliche Grenz- oder Richtwerte überschritten sind und – je nach Rechtslage – Lärminderungsmaßnahmen anordnen.

Auswirkungen der sonstigen Nutzungen: Sondergebiete Tierheim, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung

In Bezug auf die Auswirkungen dieser Nutzungen gelten die zu gewerblichen Nutzungen gemachten Ausführungen analog. Im Hinblick auf die Flächen für Sportanlagen ist die 18. BlmSchV gesondert zu beachten.

Lärmbelastungen durch Straßen

Im Zuge der Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht die Verpflichtung, für Hauptverkehrsstraßen – je nach Verkehrsaufkommen – für Ballungsräume eine strategische Lärmkartierung zu erstellen, die mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten ist. Für Braunschweig liegt diese Lärmkartierung vor und wird im 5-Jahres-Zeitraum aktualisiert.

Für Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, deren Bewertung und Lärmkartierung sind die jeweiligen Baulastträger bzw. die Gemeinde des Ballungsräumes (Stadt Braunschweig) zuständig.

Klima/Luft

Eine Überprüfung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der Aufgabenerfüllung der jeweiligen zuständigen Behörden (z.B. Untere Immissionsschutzbehörde, Gewerbeaufsichtsam). Die vorhandenen klimaökologischen Gutachten werden regelmäßig fortgeschrieben, sodass Stadtgebiete mit besonderem Handlungsbedarf erkennbar sind.

Boden

Die bestehenden Grundwassermessstellen werden weiterhin zur Überwachung der Grundwassersituation (Wasserstände und Schadstoffsituation) genutzt. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Tätigkeiten der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig werden die erforderlichen Überwachungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen veranlasst bzw. durchgeführt werden.

Besonderheiten, die bei der gekennzeichneten Altlast im Bereich der Straße Biberweg (SO 2 „Tierheim“), sowie im Falle der Ansiedlung einer Kindertagesstätte in den Gewerbegebieten GE 3/GE 4 zu beachten sind, werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gesondert geprüft und berücksichtigt.

4.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, setzt für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 sowie das südlich angrenzenden Grundstück Biberweg 30 F an Stelle der bisher festgesetzten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ein Gewerbegebiet bzw. ein Son-

dergebiet „Tierheim“ fest. Für die anderen Flächen im Plangebiet wird die heutige Nutzung planungsrechtlich festgesetzt: Gewerbegebiete, Sondergebiet Tierheim, Flächen für Sportanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen. Diese Nutzungen sollen weiter fortgeführt werden.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen hat folgendes Ergebnis:

- Mensch und Gesundheit: Die Belange von Mensch und Gesundheit werden durch Festsetzungen zum Schallschutz (s. „Lärm“) und durch Kennzeichnungen bzw. Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen (s. „Boden“) berücksichtigt.
- Tiere, Pflanzen, Landschaft: Prägende Landschaftselemente, wie besonders ausgeprägte Bäume sowie Gehölzstreifen, werden künftig erhalten. Weitere private Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken verbessern das Landschaftsbild. Die der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan gesichert.
- Boden: Der Bereich mit schädlichen Bodenveränderungen im Gebiet SO 2 „Tierheim“ wird entsprechend gekennzeichnet. Akute Gefährdungen gehen von dieser Fläche nicht aus. Im Rahmen der Nutzung als Fläche für das Tierheim (z.B. Tierfriedhof) sind Einschränkungen zu beachten. Im Falle der Ansiedlung einer Kindertagesstätte in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind ergänzende Untersuchungen und ggf. daraus abgeleiteter Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan weist auf diesen Umstand hin.
- Wasser: Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
- Klima, Luft: Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Aspekte Klima und Luft.
- Lärm: Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen und immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel fest. Damit werden einerseits die Bewohner der Wohnbauflächen Celler Heerstraße/Biberweg vor Gewerbelärm geschützt. Andererseits werden die im Gewerbegebiet und auch im Bereich des Abwasserpumpwerks Arbeiten vor Straßenverkehrslärm, insbesondere der A 392, geschützt.
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Das im Plangebiet vorhandene Denkmal an der Celler Heerstraße (Obelisk) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Mit Umsetzung der Festsetzungen im Rahmen mittel- bis langfristiger Gebietsentwicklungen können Verbesserungen erreicht werden (insbesondere Schallschutz innerhalb des Gewerbegebietes und des Abwasserpumpwerks). Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB sind nicht erforderlich. Insgesamt sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Die im Plangebiet seit Jahren bestehenden Gewerbeflächen werden als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (GE 1 und GE 2). Das Gebiet liegt in relativer Nähe zu Wohngebieten, ohne negative Lärmauswirkungen auf diese zu haben. Insofern kann hier ein Beitrag zum städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ (Nähe Wohnen – Arbeiten) geleistet werden.

Diese Festsetzung als Gewerbegebiet wird auch für das ehemalige Schulgrundstück Biberweg 31 und das südlich angrenzende Grundstück Biberweg 30 F getroffen (GE 3 und GE 4). Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage außerhalb des Siedlungsschwerpunktes von Ölper und aufgrund der Lärmbelastung durch die Umgebung – insbesondere durch die Sportanlagen – kommt hier eine alternativ geprüfte Wohnnutzung nicht in Betracht.

Die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 eignen sich aufgrund ihrer relativen Nähe zu den bewohnten Bereichen von Ölper jedoch auch als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. für eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus für Ölper. Da jedoch nicht abschließend feststeht, ob bzw. welche Gemeinbedarfseinrichtungen an dieser Stelle verwirklicht werden sollen, wird hierfür keine Festsetzungen als Fläche für Gemeinbedarf mit einer bestimmten Zweckbestimmung getroffen. Stattdessen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Damit besteht die größtmögliche Flexibilität in der künftigen Nutzung dieser Flächen. Das Grundstück Biberweg 31 befindet sich im Eigentum der Stadt Braunschweig. Das Grundstück Biberweg 30 F befindet sich im Eigentum der städtischen Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Die Stadt hat jedoch im Falle eines Verkaufs ein Mitspracherecht. Somit kann die Stadt selbst entscheiden, wie die Flächen künftig genutzt werden sollen.

Gemäß § 246 (10) BauGB kann bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gemäß § 246 (17) BauGB bezieht sich die genannte Befristung nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebraucht gemacht werden kann.

Diese Voraussetzungen sind im Bebauungsplan OE 41 an dem geplanten Standort auf dem Grundstück Biberweg 31 erfüllt. Damit bildet der Bebauungsplan OE 41 auch die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten

Standort für ein Flüchtlingsheim.

Die Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehen sind, können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 im Wesentlichen zugelassen werden. Für folgende Nutzungsarten werden jedoch spezielle, vom Regelkatalog gemäß § 8 BauNVO abweichende Regelungen getroffen:

Einzelhandel wird weitgehend ausgeschlossen. Im „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig (Fortschreibungen 2000 - 2010) wird im Wesentlichen festgelegt:

- Großflächiger Einzelhandel soll nur in den extra ausgewiesenen „Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel“ oder in der Innenstadt zulässig sein.
- Nicht großflächiger Einzelhandel soll im Wesentlichen nur in den zentralen Versorgungsbereichen oder in der Innenstadt zulässig sein.

Das Plangebiet ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Das „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Zentrenkonzept Einzelhandel, Ergänzung 2010“ (Ratsbeschluss 22. Juni 2010) stellt für das Gebiet keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ölper nicht in städtebaulich integrierter Lage. Deshalb sollen hier keine zentrenrelevanten Warengruppen und somit auch keine Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich Celler Straße/Neustadtring (Weißes Roß, Stadtteil-A-Zentrum). Darüber hinaus befinden sich im Bereich Celler Straße/Varrentrappstraße zwei Lebensmittelmärkte. Der Ortsteil Ölper ist für einen Lebensmittelmarkt heutigen Zuschnitts (mindestens 800 m²) Verkaufsfläche zu klein. Sollten sich für Ölper kleinere Angebote als tragfähig erweisen (z.B. Bäcker, Gemüseladen), so sollten sich solche Angebote im Schwerpunkt der Wohnbebauung an der Celler Heerstraße zwischen Biberweg und zum Wiesengrund ansiedeln.

Deshalb sind in den Gewerbegebieten in Bezug auf Einzelhandel nur Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein, um zu verhindern, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen losgelöst von der Produktionsstätte eine eigenständige Entwicklung vollziehen und damit besondere Bedeutung bekommen. Es handelt sich bei diesen Fällen also nicht um reine Einzelhandelsbetriebe, sondern um Gewerbebetriebe, die am Ort der Herstellung auch verkaufen wollen, was für den Betrieb u. U. von erheblicher Bedeutung sein kann. Diese besondere Form des Einzelhandels kann akzeptiert werden, sofern sie im konkreten Einzelfall keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einkaufsbereiche der Stadt darstellt und insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswir-

kungen nach sich zieht. Die gewerbliche Nutzung muss bei der Gesamtbe trachtung deutlich im Vordergrund stehen. Zentrenrelevante Warengruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Kernstadt sowie zur wohnungs nahen Versorgung in den Ortsteilen beitragen.

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

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

Je Betrieb soll nur eine Wohnung zugelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass damit dem Bedürfnis nach Aufsicht oder Nähe zum Betriebsgelände aus betrieblichen Gründen Genüge getan werden kann.

Ferner müssen Wohnungen in das betriebliche Hauptgebäude integriert werden. Dadurch soll die Errichtung von Einfamilienhäusern vermieden werden.

In den festgesetzten Gewerbegebieten befinden sich insgesamt vier Gebäude, die ganz oder teilweise als Wohngebäude genutzt werden. Es handelt sich um die Gebäude Biberweg 30 F, Celler Heerstraße 174, 174 a und 175. Die Gebäude wurden zwischen 1949 und 1962 als Wohngebäude genehmigt, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes OE 3 im Jahr 1974. Die Baugenehmigungen enthalten keine Beschränkung auf eine betriebsbedingte Wohnnutzung. Der Bebauungsplan OE 3 setzt die betroffenen Grundstücks flächen als Gemeinbedarfsfläche Schule (Biberweg 31 F) bzw. als Gewerbe gebiet (Celler Heerstraße 174, 174 a und 175) fest. Es war somit bereits das Ziel der bisherigen Planung, eine dauerhafte Wohnnutzung in diesen Bereichen nicht zuzulassen.

Dieses seit mittlerweile seit über 40 Jahren planungsrechtlich manifestierte planerische Ziel wird aufrechterhalten. Die Flächen zwischen Biberweg, A 392 und Celler Heerstraße sollen ausschließlich gewerblich genutzt werden – mit den beschriebenen Ausnahmen für betriebsbedingte Wohnungen. Nur so kann den Betrieben auf Dauer eine ausreichende Entwicklungsmög lichkeit eröffnet werden. Das Gebiet soll als eigenständiger Gewerbestandort

am Rande des Ortsteils Ölper Bestand haben.

Neben der Lage innerhalb von bestehenden Gewerbeflächen sind die Flächen auch durch Verkehrslärmimmissionen der Celler Heerstraße und der A 392 vorbelastet. Deshalb sollen hier auch keine Teilflächen (z.B. entlang der Celler Heerstraße) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Auch eine Festsetzung als Mischgebiet ist nicht zielführend. Erfahrungsgemäß lässt sich der in Mischgebieten erforderliche jeweilige Mindestanteil an Wohnnutzung und an Gewerbenutzung auf längere Sicht kaum sicherstellen. Eine gemischte Nutzung ist zudem nicht das Ziel der Planung, sondern die Sicherung des bisherigen Gewerbegebietes.

Eine Festsetzung der Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 10 BauGB („Fremdkörperregelung“) ist ebenfalls nicht zielführend. Mit einer solchen Festsetzung könnten die Wohngebäude planungsrechtlich dauerhaft zulässig sein. Die Wohnnutzung könnte gegenüber den angrenzenden Gewerbenutzungen erhöhte Ansprüche an den Schallschutz geltend machen. Eine solche dauerhafte Zulässigkeit über den bauordnungsrechtlichen einfachen Bestandschutz hinaus ist nicht das Ziel der Planung. Die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen sollen sich als solche entwickeln und nicht weiteren Beschränkungen aufgrund isolierter Wohnnutzungen unterliegen.

Das Gebäude Biberweg 30 F wurde im Jahr 1954 als Einfamilienhaus für den Hausmeister der Schule genehmigt. Es befindet sich mittlerweile im Eigentum der Nibelungen-Wohnbau GmbH; die Stadt hat im Falle eines Verkaufs ein Mitbestimmungsrecht. Das Wohngebäude grenzt nicht nur unmittelbar an vorhandene und geplante Gewerbe flächen an, sondern liegt auch unmittelbar gegenüber dem Tierheim-Gelände. Es hat bereits häufiger Beschwerden über das Hundegebell gegeben. Wenn in der Zukunft das heutige Mietverhältnis aufgegeben wird, soll die Wohnnutzung endgültig eingestellt werden.

Die Mehrfamilienhäuser Celler Heerstraße 174 und 175 mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss liegen in der 40,0 m bis 50,0 m breiten Zone entlang der Celler Heerstraße bzw. entlang der Wohngrundstücke Celler Heerstraße/Biberweg, in welcher die zulässigen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zum Schutz der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Celler Heerstraße bzw. der Wohnbebauung Celler Heerstraße/Biberweg reduziert werden. Damit sind hier die gewerblichen Ausnutzungsmöglichkeiten beschränkt. Weitere Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen zugunsten der Wohngebäude Celler Heerstraße 174 und 175 würden einer angemessenen gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Bei diesen beiden Gebäuden ist auf absehbare Zeit unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes nicht mit der Aufgabe der Wohnnutzung zu rechnen. Auf längere Sicht jedoch ist eine Umnutzung von Wohnungen zu Büros denkbar. Im Falle der Abgängigkeit der Gebäude könnten gewerblich genutzte Gebäude zusammen mit den rückwärtigen noch unbebauten Gewerbe flächen entstehen.

Das Gebäude Celler Heerstraße 174 A liegt nicht unmittelbar an der Celler Heerstraße, sondern im rückwärtigen Bereich. Hier werden die in Gewerbe-

gebieten üblichen Lärmemissionen zugelassen. In dem Gebäude befinden sich zwei Büros und eine Wohnung; eine Entwicklung zu einem reinen Bürogebäude ist deshalb denkbar.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist das Ergebnis der Abwägung der Be lange der Bewohner bzw. Eigentümer mit den Belangen einer tragfähigen Entwicklung der Gewerbegebiete. Durch die Planung werden keine ungesunden Wohnverhältnisse auf Dauer verfestigt, da Entwicklungen zu anderen Nutzungen möglich sind.

Vergnügungsstätten sind unzulässig. Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Festlegung von Zielvorstellungen für die Ansiedlung von Spielhallen im Stadtgebiet, da Spielhallen auf Grund ihrer großen Anzahl und den z.T. erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf nach sich ziehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden „potentielle Ansiedlungsbereiche“ untersucht, die für Standortnachfrager attraktiv sein könnten und mit städtebaulichen Kriterien abgeglichen. Im Ergebnis schlägt das Konzept Teilbereiche vor, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der bestehenden großen Anzahl von Spielhallen im Stadtgebiet und der potentiell negativen städtebaulichen Auswirkungen Spielhallen in Braunschweig nur noch ausnahmsweise und nur an dafür geeigneten Standorten zugelassen werden sollen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, liegen nicht in einem solchen Stadtgebiet in welchem Vergnügungsstätten zugelassen werden könnten.

Das hier bestehende, kleinteilige und gut funktionierende Gewerbegebiet soll weiterhin als solches gesichert und entwickelt werden. Ferner ist die Nähe zum dörflich geprägten Wohnstandort Ölper sowie zu Freizeiteinrichtungen und der freien Landschaft zu berücksichtigen. Die Ansiedlung einzelner Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde die heutige Qualität dieses Gebietes unterlaufen; es bestünde die Gefahr eines Trading-Down-Effektes und bodenrechtlicher Spannungen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution werden ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Angebote würden dem Charakter dieses Gewerbegebietes zuwiderlaufen und sich nicht in die Struktur des Orts teils Ölper einfügen. Bordelle und ähnliche Betriebe sind in den dafür vorge sehenen Bereichen, vor allem in der Innenstadt, anzusiedeln. Wohnungen sind ohnehin nur als „betriebsbedingte“ Wohnungen zulässig und sollen nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

Sondergebiete Tierheim

Auf dem Grundstück Biberweg 30 befindet sich ein Tierheim. Es wird vom Tierschutz Braunschweig e.V. betrieben. Dieser ist ein Verein mit öffentlichem Auftrag. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der Stadt. Für die Flächen hat der Verein ein Erbbaurecht von der Stadt erhalten.

Die Fläche des heutigen Tierheims wird im Bebauungsplan entsprechend der heutigen Nutzung als Sondergebiet SO 1 Tierheim festgesetzt. Hier sind bauliche und sonstige Anlagen aller Art, die der Zweckbestimmung Tierheim dienen zulässig.

Das Tierheim benötigt insbesondere dringend ein neues Hundehaus. Dieses soll auf dem heutigen Tierheimgelände untergebracht werden, da hier wichtige funktionale Anforderungen erfüllt werden können (z.B. nächtliche Aufsicht durch auf dem Gelände wohnendes Betreuungspersonal, Fütterungszeiten etc.). Da auf dem Gelände keine ausreichenden Flächen mehr zu Verfügung stehen, soll das Hundehaus auf der heutigen Fläche des Tierfriedhofs errichtet werden. Der Tierfriedhof soll dafür auf eine Fläche auf dem Grundstück Biberweg 31 verlagert werden, die sich wegen der unmittelbaren Nähe dazu eignet und sich im Eigentum der Stadt befindet. Diese Fläche wird als SO 2 Tierheim festgesetzt.

Eine andere Anordnung von Nutzungen in den beiden Sondergebieten Tierheim als zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgesehen, soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird im Gebiet SO 2 Tierheim nicht ausschließlich die Nutzung Tierfriedhof zugelassen, sondern generell die Nutzung Tierheim. Andere Nutzungen des Tierheims, wären jedoch hier nur möglich, wenn durch ein Schallgutachten für den konkreten Einzelfall die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen werden kann.

Zusätzlich zu den eigentlichen Tierheimnutzungen sind auch maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für die Leitung des Tierheims zulässig. Diese Wohnungen sind zwingend erforderlich, da das Tierheim einen Tag- und Nachtbetrieb hat. Personal muss rund um die Uhr zur Verfügung stehen, um herrenlose Tiere aufnehmen zu können bzw. die aufgenommenen Tiere zu beaufsichtigen. Dabei muss auch eine Vertretung gewährleistet sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit besteht eine größtmögliche Flexibilität der Grundstücksausnutzung. Einschränkungen gegenüber den Höchstmaßen gemäß Baunutzungsverordnung sind nicht erforderlich. Die festgesetzte Höhe von 12,0 m erlaubt die Errichtung von größeren Gewerbebauten oder z.B. dreigeschossigen Bürogebäuden. Eine noch größere Höhe soll in Anbetracht der Randlage angrenzend an Wohnbebauung sowie freie Landschaft nicht zugelassen werden. Es handelt sich hierbei um ein kleineres Gewerbegebiet am Rande eines dörflich geprägten

Stadtteils; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen dieser Lage Rechnung. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung Celler Heerstraße/Biberweg ist die zulässige Gebäudehöhe auf 8,0 m beschränkt. Damit soll auf die vorhandenen Wohngrundstücke Rücksicht genommen werden.

Sondergebiete Tierheim

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich darf diese Grundflächenzahl um 50 % für Stellplätze, Garagen und Zufahrten überschritten werden. Auf dem Gelände des Tierheims sind nicht nur bauliche Anlagen erforderlich, sondern auch unbebaute Flächen (Tierfriedhof, Wiese für Übungszwecke und Unterrichtung von Schulklassen im Freien etc.). Damit stehen mit der zulässigen Grundflächenzahl für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,0 m beschränkt. Damit ist einerseits eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wie sie mit dem Haupthaus bereits im Bestand vorhanden ist. Andererseits wird eine zu große Auswirkung auf die angrenzende freie Landschaft vermieden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. In dieser Abstandsfläche ist auf 3,0 m ein Pflanzstreifen zur Verbesserung des Ortsbildes anzulegen. Der Abstand von 2,0 m von diesem Pflanzstreifen ist erforderlich, um einerseits eine Pflege des Pflanzstreifens und andererseits eine Zugänglichkeit zum Gebäude (Pflege von Fassaden und Fenstern) zu gewährleisten. Entlang der A 392 hält die überbaubare Grundstücksfläche die Bauverbotszone ein.

Sondergebiete Tierheim

Auch für das Sondergebiet SO 1 Tierheim werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hier ist lediglich ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen ohne Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Grund für diese Festsetzung ist die Tatsache, dass das Grundstück SO 1 Tierheim bereits heute baulich sehr stark ausgenutzt ist und weiter ausgenutzt werden muss (insbesondere Neubau Hundehaus). Da das Tierheim auf Grund der teilweise erheblichen Lärmemissionen (insbesondere Hundegebell) besondere Anforderungen an den Standort stellt, dürfte eine Verlagerung auf ein größeres Grundstück an anderer Stelle kaum möglich sein und wird auch nicht angestrebt. Deshalb muss der hier vorhandene Standort so intensiv wie möglich ausgeschöpft werden dürfen.

Für das Sondergebiet SO 2 Tierheim kann dagegen analog zu den Gewerbegebieten ein Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m festgesetzt werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Insbesondere in Anbetracht der geplanten Nutzung Tierfriedhof ist diese Festsetzung gut um-

setzbar. Auch für den Fall einer eventuell geänderten Flächendisposition wird für das Gebiet SO 2 die Notwendigkeit zu einer anderen Behandlung als der Gewerbegebiete nicht gesehen.

5.4 Flächen für Sportanlagen

Im östlichen Bereich des Plangebietes sowie nördlich der Straße Biberweg befinden sich die Flächen des Sportzentrums Ölper. Hier trainieren der Turnerbund Ölper, der BSV Ölper, der BTSV Eintracht und der TSC Vahdet. Die im Plangebiet liegenden Teilflächen dieses Sportzentrums werden als Flächen für Sportanlagen festgesetzt und somit gesichert. In diesem Bereich befinden sich Sport- und Tennisplätze sowie ein Vereinsheim. Die Stellplätze sind am westlichen Rand der Flächen für Sportanlagen angeordnet.

Für die Flächen für Sportanlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Damit können die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig für bauliche Anlagen/Hochbauten ausgenutzt werden. Die Gebäudehöhe ist auf 8,0 m beschränkt. Damit wäre eine kleinere Sporthalle möglich. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der angrenzenden freien Landschaft sind beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll eine Ausdehnung der baulichen Anlagen im Hinblick auf zurzeit noch nicht bekannte künftige Entwicklungen ermöglicht werden.

Auf den Flächen für Sportanlagen wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den derzeitigen Bestand überschreitet. Hier soll an konzentrierter Stelle die Möglichkeit weiterer Hochbauten geschaffen werden, auch wenn hierfür zurzeit kein konkreter Bedarf bekannt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt sicher, dass diese Hochbauten in der Nähe zu den bestehenden Hochbauten platziert werden und nicht z.B. weiter östlich Richtung freie Landschaft. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen und somit grundsätzlich zulässig. Dies betrifft neben den vorhandenen Stellplätzen auch die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen. Diese müssten aufgrund der Erschließungssituation vorzugsweise in der Nähe der bestehenden Stellplatzflächen liegen.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Dieses Pumpwerk wird von der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SEBS) betrieben. Die Fläche ist so bemessen, dass ein Ausbau des Pumpwerkes möglich ist. Es ist erforderlich, die Fläche in ihrer heutigen Größe für dieses wichtigen öffentlichen Zweck zu sichern und eine uneingeschränkte Nutzung zuzulassen. Auch der vorhandene Großölabscheider ist damit zulässig.

Auf einer kleineren Teilfläche des Abwasserpumpwerkes, unmittelbar südlich der Straße Biberweg, ist heute eine kleinere Fläche für einen Hundetrainingsplatz eingerichtet. Dieser Hundetrainingsplatz wird vom Tierschutz Braunschweig e.V. betrieben und dient der Ausbildung von Tierbesitzern. Diese Ausbildung ist erforderlich, da Hundehalter heutzutage Hundehalter einen Hundeführerschein benötigen. Die Nutzung ist vertraglich geregelt. Sollte das Abwasserpumpwerk diese Fläche als Erweiterungsfläche benötigen,

gen, so müsste eine andere Fläche für den Hundetrainingsplatz gefunden werden. Zurzeit ist dies jedoch nicht absehbar.

Ferner befindet sich auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes eine Tierkörperannahmestelle.

Der Bebauungsplan lässt entsprechend den heutigen Nutzungen sowohl einen Hundeübungsplatz als auch eine Tierkörperannahmestelle ausnahmsweise zu. Solche Ausnahmen können erteilt werden, sofern sie mit dem Bedarf des Abwasserpumpwerkes vereinbar sind.

Die heute bestehenden Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 900 m², dies entspricht einer GRZ von ca. 0,03. Hinzu kommen jedoch zahlreiche Versiegelungen durch Pump- und Kläranlagen sowie Fahr- und Stellflächen mit baulicher Ausprägung. Der Bebauungsplan OE 41 setzt deshalb keine Grundflächenzahl fest, da in diesem Bereich die übliche Trennung in Hauptnutzung und Nebenanlagen nicht zielführend ist. Auf dieser wichtigen Fläche für Versorgungsanlagen sollen alle Anlagen untergebracht werden können, die für die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erforderlich sind.

5.6 Stellplätze und Garagen

In Bezug auf Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen; sie sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung zulässig und damit grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Gewerbegebiete und die Sondergebiete Tierheim werden Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Damit ist eine Eingrünung von Stellplatz- und Garagenflächen zum öffentlichen Raum hin gesichert.

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

5.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Mit der Buslinie 416 (Völkenrode – Kralenriede) besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Von dort bestehen zahlreiche Verbindungsmöglichkeiten zu allen anderen Bus- und Stadtbahnlinien sowie zum Hauptbahnhof.

5.7.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt im Bereich der Celler Heerstraße und ist somit ausgezeichnet angebunden. Die Celler Heerstraße führt zum einen auf kurzem Wege in die Innenstadt. Zum anderen bietet sie einen unmittelbaren Anschluss an das übergeordnete Straßennetz: In unmittelbarer Nähe besteht Anschluss an die A 392 und darüber an die A 391 sowie die A 2. Nach Nordwesten besteht zusätzlich Anschluss an die B 214 Richtung Celle.

Ein Teil der Gewerbegebiete wird unmittelbar von der Celler Heerstraße erschlossen.

Der größere Teil der Gewerbegebiete und die sonstigen Flächen im Plange-

biet werden über die Straße Biberweg erschlossen, die von der Celler Heerstraße aus in das Plangebiet führt und sich dort in zwei Stränge aufteilt. Die Flächen der Straße Biberweg werden entsprechend dem ausgebauten Bestand als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser heutige Ausbau weicht teilweise von den bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan OE 3 ab und wird somit dem aktuellen Erfordernis gemäß gesichert.

Ferner wird nördlich des Sondergebietes SO 1 Tierheim eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ferner gilt hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger. Diese Fläche ist zurzeit noch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Eine künftige Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, da hierüber zahlreiche Nutzungen erschlossen werden: Über diesen Abschnitt werden die beiden Sportanlagen nördlich und südlich vom Biberweg einschließlich der beiden zugehörigen Vereinsheime und Stellplatzflächen erschlossen. Ferner wird das Tierheim über diese Fläche erschlossen. Das Tierheim wird nicht nur von den Mitarbeitern, sondern auch von Besuchern angefahren. In diesem Abschnitt wird deshalb auch geparkt. Wegen dieser wichtigen Erschließungsfunktion ist dieser Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und nicht – wie im bisherigen Bebauungsplan OE 3 – als öffentliche Grünfläche.

5.7.3 Fuß- und Radverkehr

In Verlängerung der Straße Biberweg besteht eine wichtige Fuß- und Radverkehrsverbindung zur Oker. Diese Verbindung ist teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und im übrigen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.8 Grünordnung

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Wohnbauflächen Celler Heerstraße/Biberweg eine 3,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier sind Laubbäume und bodendeckende Sträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen dienen der Abschirmung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Ferner dienen sie der Abschirmung der gewerblichen Anlagen gegenüber dem Wohngebiet.

Um ein Mindestmaß an gestalterisch und bedingt auch ökologisch wirksamen Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken gewährleisten zu können, wird darüber hinaus für mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine qualifizierte Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die oben genannten Pflanzstreifen können auf diesen 10%-Anteil angerechnet werden, sodass alle Grundstücke im gleichen Umfang zu begrünen sind.

Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und werden dadurch optisch in das Umfeld integriert. Darüber hinaus bewirken Bäume

eine als angenehm empfundene Verschattung der Stellplätze und verbessern so auch das Kleinklima. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein mindestens mit telkroniger Baum zu pflanzen. Um die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes auf den Stellplatzflächen zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Vegetationsflächen festgesetzt.

Entlang der A 391 wird eine 5,0 m breite Fläche für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. Hier befindet sich ein Gehölzstreifen, der seine Fortsetzung Richtung Osten entlang des Abwasserpumpwerkes bis zu den Grünflächen entlang der Oker findet und somit eine wichtige Vernetzungsfunktion erfüllt.

In den Gewerbegebieten werden Bäume, die orts- und landschaftsbildprägend sind sowie eine hohe ökologische Wertigkeit haben, als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind bis zu Ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um zwei Meter erweiterten Kronenbereich herum unzulässig. Die Kronendurchmesser wurden eingemessen und können der Stadtgrundkarte als Darstellung des Bestandes entnommen werden.

Im Gewerbegebiet GE 3 (Biberweg 31) werden zwei Stileichen und eine Linde sowie im Gewerbegebiet GE 4 (Celler Heerstraße 172) eine Linde, eine Hainbuche und eine Rotbuche als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Sondergebiete Tierheim

Für das Sondergebiet SO 1 Tierheim wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang Flächen für Sportanlagen eine 2,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier sind Laubbäume und bodendeckende Sträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen dienen der Abschirmung und Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Abschnittsweise ist auch eine Reduzierung auf 1,0 m zulässig, wenn eine Schnitthecke gepflanzt wird. Da die Fläche des Tierheims begrenzt und eine hohe Grundstücksausnutzung zwingend erforderlich ist (s. 5.3) kann hier keine breitere Anpflanzung durchgesetzt werden.

Im Sondergebiet SO 2 Tierheim bestehen diese engen Rahmenbedingungen nicht, so dass hier – wie in den angrenzenden Gewerbegebieten – eine 3,0 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt wird.

Im Übrigen sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen sowie die Stellplatzflächen analog zu den Gewerbegebieten zu begrünen.

Im Sondergebiet SO 1 Tierheim werden ein mehrstämmiger Ahorn und zwei Linden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Flächen für Sportanlagen

Für die Flächen für Sportanlagen werden keine besonderen Grünordnungsfestsetzungen getroffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und werden als Sportflächen genutzt und angemessen gestaltet.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes werden am Nord-, Ost- und Südrand Flächen für die Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. Es handelt sich um bestehende Gehölzstreifen, die erhalten bleiben sollen. Diese Pflanzstreifen sind in der Regel 5,0 m breit; im südlichen Bereich – innerhalb der Bauverbotszone – haben sie eine Breite von 10,0 m bis 20,0 m. Dieser Gehölzstreifen entlang der A 392 ist durch einen Zaun vom eigentlichen Betriebsgelände abgegrenzt. Am Nordrand des Geländes soll der Gehölzstreifen, der hier im Bestand nicht so stark ausgeprägt ist, durch entsprechende Pflanzungen ergänzt werden.

Damit wird das Gelände des Abwasserpumpwerks wirksam gegenüber öffentlichen Flächen – wozu im weiteren Sinne auch die Flächen für Sportanlagen zu zählen sind – und der freien Landschaft eingegrünt. Der Gehölzstreifen entlang der A 392 setzt sich nach Westen bis zur Celler Heerstraße fort, so dass hier gut ausgeprägte Vernetzungsstrukturen erhalten werden.

Der im bisher geltenden Bebauungsplan OE 3 vorgesehene 10,0 m breite Pflanzstreifen gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird nicht mehr festgesetzt; auch nicht in geringerer Breite. Hier befindet sich zurzeit kein Pflanzstreifen; der Bebauungsplan wurde in diesem Punkt nicht umgesetzt. Die Schaffung einer Anpflanzung ist auch nicht zwingend erforderlich, da hier keine öffentlichen Flächen angrenzen. Es handelt sich hier um die Nachbarschaft eines Gewerbegebietes zu einem Abwasserpumpwerk, die keiner besonderen gestalterischen Aufwertung bedarf.

Ferner werden eine Esche, eine Linde und zwei rotlaubige Ahorne als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände des Abwasserpumpwerkes zahlreiche weitere Gehölzbestände und Einzelbäume, die bisher nicht geschützt waren und zur Sicherung der Funktions- und Ausbaufähigkeit des Abwasserpumpwerks auch nicht besonders geschützt werden sollen.

Öffentliche Grünflächen

Östlich der Flächen für Sportanlagen wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist bereits heute als solche genutzt und bildet einen Bestandteil der Grünflächen entlang der Oker. In Verlängerung der Straße Biberweg wird die Wegefläche als öffentliche Grünfläche bis zur Oker festgesetzt. Von der öffentlichen Grünfläche aus kann bei Bedarf eine Notzufahrt für die Feuerwehr zur Spinnerstraße angelegt werden.

In der Grünfläche befindet sich ein Jugendplatz, der entsprechend festgesetzt und somit gesichert wird.

Die Grünfläche liegt im Überschwemmungsgebiet. Dieses wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

In dem Spielplatzbezirk, in welchem das Plangebiet liegt, besteht ein Fehlbe-

darf an Kinderspielfläche von 630 m². Aufgrund der Lage am Rande der Wohngebiete von Ölper ist das Plangebiet für die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht geeignet. Dieser Fehlbedarf muss an anderer, besser geeigneter Stelle in Ölper gedeckt werden.

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

Gewerbegebiete

Für die Wohnbebauung Biberweg/Celler Heerstraße (beidseitig) ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen. Dafür ist der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts maßgeblich. Für eine eventuelle Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) anzusetzen. Hierfür ist ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts zu beachten.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Gewerbegebiete in vier Teilgebiete vor. Für jedes dieser Teilgebiete wird ein separater maximal zulässiger immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Damit werden die zulässigen Lärmemissionen in Abhängigkeit von dem Schutzbedarf der angrenzenden Nutzungen festgelegt. Mit diesen Festsetzungen ist zum einen sichergestellt, dass von dem Plangebiet nur gewerbegebietstypische Emissionen ausgehen und zum anderen, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhund-Prinzip“).

Die niedrigsten IFSP (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) sind angrenzend an die Wohnbebauung Biberweg und Celler Heerstraße festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich sind die IFSP mit 58 dB(A) tags/43 dB(A) nachts demgegenüber erhöht, jedoch noch so beschränkt, dass insgesamt auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 z.B. eine Kindertagesstätte allgemein zugelassen werden kann, da hier noch der Schutzanspruch eines Mischgebietes gesichert ist. Höhere IFSP sind im südöstlichen Gewerbegebiet zugelassen (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts bis zu 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts).

Für die Gewerbelärmimmissionen ist die Berechnung frequenzunabhängig nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 erfolgt, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten regelmäßig nicht vorliegen (typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall). Berechnungen nach dem alternativen Verfahren führen bei gleichen Emissionspegeln zu höheren Immissionspegeln als die detaillierte frequenzabhängige Berechnung. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die auf der Grundlage des alternativen Verfahrens berechneten Pegelwerte spätere vereinfachte Prüfungen – emissionsseitige Prüfung – mit ausreichender Sicherheit zulassen und dass für Sonderfälle auf Basis einer detaillierten Ausbreitungsrechnung Reserven bestehen.

Die Berechnungen für den abstrakten Planfall erfolgten für eine freie Schal-

lausbreitung. Mögliche Abschirmungen bzw. Reflektionen durch vorhandene oder geplante neue Baukörper im Plangebiet wurden somit nicht berücksichtigt wurden.

Durch die festgesetzten IFSP können die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Mit den Beschränkungen der zulässigen Emissionen durch die festgesetzten IFSP ist tagsüber eine gewerbliche Nutzung der Freiflächen insbesondere in den nördlichen und westlichen Teilflächen des Plangebietes auf Grund der Nachbarschaft zu den vorhandenen angrenzenden Wohngebieten stark eingeschränkt. Insbesondere nachts ist eine gewerbliche Nutzung der Gewerbegrundstücke im Wesentlichen nur innerhalb des Betriebsgebäudes möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung (intensive Ladetätigkeiten im Freien o.ä.) ist mit den festgesetzten IFSP nachts nicht möglich.

Dabei kann die Nutzbarkeit der Grundstücke ggf. durch eine sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden bzw. die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen erhöht werden. Die durch Abschirmungen zu erreichenden Schallpegelminderungen können dann den flächenbezogenen Schallleistungspegeln hinzugerechnet werden. Dieser Sachverhalt ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Beschränkungen können insgesamt hingenommen werden. Sie gehen für die bestehenden Gewerbegebiete nicht über die bereits gemäß Bebauungsplan OE 3 seit 1974 geltenden Beschränkungen hinaus, sodass sich keine Verschlechterungen für bestehende Betriebe ergeben. Durch konkrete Einzelfallberechnungen, die auch die jeweilige vorhandene oder geplante Gebäudestellung berücksichtigen, kann erreicht werden, dass Abweichungen von den festgesetzten IFSP möglich sind. Der Bebauungsplan lässt solche Ausnahmen ausdrücklich zu. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein kleines Gewerbegebiet am Rande des durch Wohnnutzung geprägten Ortsteil Ölper handelt. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung war schon zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes OE 3 für dieses Gewerbegebiet nicht das Ziel der städtebaulichen Planung.

Sondergebiete Tierheim

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Tierheim werden keine immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Solche Festsetzungen sind in Sondergebieten in der Regel nicht sinnvoll und deshalb nicht üblich. In Bezug auf ein Tierheim gibt es große Unterschiede der Lärmemissionen einzelner konkreter Nutzungen, z.B. zwischen Hundeboxen und Verwaltungsräumen. Das Tierheim wird auch nur von einem einzigen Betreiber genutzt, der die Lärmquellen auf seinem Grundstück auf Basis einer sinnvollen Gesamtkonzeption anordnen kann.

Im Rahmen von Baugenehmigungen für einzelne Nutzungen sind deshalb schalltechnische Nachweise für das jeweilige konkrete Vorhaben (z.B. Hundehaus) vorzulegen. So kann die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzun-

gen gesichert werden.

Flächen für Sportanlagen

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück Biberweg 31 (GE 3 und GE 4) kann der Immissionsrichtwert (IRW) der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) für Mischgebiete von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeit eingehalten werden kann. Somit ist auch eine schutzbedürftige Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Kindertagesstätte) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets möglich. Für die übrigen Nutzungen im Plangebiet können die jeweils anzusetzenden IRW eingehalten bzw. unterschritten werden. Deshalb sind in Bezug auf den Sportlärm keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Emissionen des Abwasserpumpwerkes können gegenüber den übrigen Geräuschquellen im Plangebiet vernachlässigt werden. Deshalb sind hierfür keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehr in den Randbereichen nennenswert verlärmst. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Entfernung zur A 392 und zur Celler Heerstraße bzw. im Falle von Gebäudeabschirmungen deutlich ab.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können auf Grund der bestehenden Situation (kleinteiliges bestehendes Gewerbegebiet am Rande eines dörflich geprägten Ortsteils) nicht sinnvoll untergebracht werden. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die entstehenden Kosten sind als unverhältnismäßig zu gewichten.

Durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung) kann die straßenseitige Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume vermieden oder reduziert werden. Sofern dies nicht möglich bzw. nicht ausreichend ist, muss der entsprechende Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (betriebsbedingte Wohnungen) und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Konkretisierung und Bestimmung des Umfangs der jeweils erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Zusätzlich ist die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.

Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche spiegeln die jeweils unterschiedliche Lärmbelastung wieder. Sie basieren zum einen auf den für die Beurteilungszeit „tags“ berechneten Mittelpunktsgewicht der Straßenverkehrslärmemissionen. Zum anderen muss entsprechend der DIN 4109 in Gewerbegebieten der dafür geltende Immissionsrichtwert „tags“ als maßgeblicher Außenlärmpegel zur Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen angenommen werden. Somit ergeben sich durch die Überlagerung von Stra-

ßenverkehrslärm und Gewerbelärm für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis V, wobei der Lärmpegelbereich V nur in einem sehr kleinen Teilbereich unmittelbar an der Celler Heerstraße festzusetzen ist.

Aus diesen Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschall-dämm-Maße ($R'_{w, res}$) der Außenbauteile zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Diese sind je nach Gebäude- denutzung unterschiedlich; so wird z.B. in Gewerbegebieten zwischen Büros und Werkstatträumen differenziert.

In diesem Zusammenhang sind bei betriebsbedingten Wohnungen zur Si-cherstellung einer ausreichenden Belüftung während der Nachtzeit die Fenster von schutzwürdigen Räumen wie Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungsdämpfungsmaß, das dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht) auszustatten. Schutzwür-dige Außenwohnbereiche bei betriebsbedingten Wohnungen, wie z.B. Ter-rassen, Freisitze, Balkone und Loggien müssen entsprechend so angeordnet werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet ist. Dazu kann es erforderlich sein, die Außenwohnbereiche auf der den umgebenden Straßen abgewandten Seite des Gebäudes im direkten Schallschatten anzu-ordnen. Alternativ reicht ggf. eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaß-nahme (z.B. Wand oder Nebengebäude etc.), um für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der Orientie-rungswerte ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärmminderungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Einelnachweise, Berechnungsgrundlagen

Im Bebauungsplan werden grundsätzlich Ausnahmen in Form eines Einzel-nachweises zugelassen. Im Rahmen solcher Einelnachweise können Lärmminderungsmaßnahmen und sonstige Einzelheiten der Vorhaben ge-sondert berücksichtigt werden. Es kann sich dabei z.B. um aktive Lärm-schutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzbebauung oder eine Lärmschutz-wand handeln. Auch eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumori-entierung kann dazu führen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel in dem Gebäude derart verringert wird, dass sich die besonderen baulichen Maß-nahmen des passiven Schallschutzes reduzieren. Diese Lärmminderungs-maßnahmen müssen jedoch dauerhaft sein.

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

Dabei sind folgende Berechnungsgrundlagen- und methoden zu berücksich-tigen:

- Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_Q = 3$ m (über Geländeoberkante (GOK) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen.

- Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von $H_{IO,G} = 2,80 \text{ m}$ (GOK) und für den Außenwohnbereich von $H_{IO,Awb} = 1,80 \text{ m}$ (GOK) bei einem maximalen Abstand zur Fassade von 2,00 m zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunktshöhe für Fassaden liegt bei 8,40 m (2. OG).
- Die Anforderungen zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP, L_{WA}^*) sind jeweils erfüllt, wenn der Schallleistungspegel der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA}^{*,zul}$) nicht überschreitet ($L_{WA}^{*,zul} [\text{dB(A)}] = L_{WA}^* + 10 \lg F_{\text{ges}}/F_0$; F = relevante Anlagen-/ Betriebsfläche in m^2 ; $F_0 = 1\text{m}^2$).

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße, frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können dabei bezüglich der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

- Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm)
 - das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) von $IK = L_{WA}^{*,zul} - 10 \lg s^2/s_0 - 11$ einhält. (s = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich - gem. Nr. 2.2 und 2.3 TA Lärm - in m; $s_0 = 1\text{m}^2$.)

oder

- einen Wert von 15 dB(A) unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwertes gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

- Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung einer Quellhöhe von $h_Q = 0,50 \text{ m}$, nicht geriffelte Gussasphalte ohne Pegelkorrektur ($D_{StrO} = 0 \text{ dB(A)}$) sowie etwaiger Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung der einzelnen Straßenabschnitte sind die Daten der Tabelle 4 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 13192 zum Bebauungsplan OE 41 „Biberweg“, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2014, zu beachten.
- Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Sportlärms ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV) i. V. m. der VDI-RL 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen“ unter Berücksichtigung etwaiger Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind unverträgliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 3 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II–Richtlinie) Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Betriebe, in denen solche Unfälle nicht auszuschließen sind, werden als Störfallbetriebe bezeichnet. Zu den schutzwürdigen Gebieten gehören die dem Wohnen dienenden Gebiete, öffentliche genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude. Die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) regelt hierzu Näheres.

Zwar sind Störfallbetriebe auf Grund ihrer Eigenschaften und ihres Flächenanspruches in der Regel auf Industriegebiete angewiesen, jedoch sind sie nicht grundsätzlich in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Zur Bestimmung des ausreichenden Abstandes solcher Betriebe zu schützenswerten Bereichen, wie z.B. zu einer Wohnbebauung, wurde vom Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit der Störfall-Kommission beim Bundesbauministerium der Leitfaden KAS-18 mit Abstandsempfehlungen erarbeitet. In Abhängigkeit von den konkreten Stoffarten bzw. Stoffmengen werden verschiedene Abstandsklassen vorgeschlagen. Die geringste Abstandsklasse sieht einen Mindestabstand von 200 m zu Wohngebieten vor. Demnach wäre im Plangebiet ein Störfallbetrieb nur in einem kleineren Teilbereich auf den Flächen unmittelbar westlich des Abwasserpumpwerkes überhaupt zulässig. Für alle anderen Abstandsklassen sind die Abstände zur Wohnbebauung zu gering, so dass eine Ansiedlung im Plangebiet nicht in Betracht kommt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Celler Heerstraße/Biberweg grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet an bzw. liegt an der gegenüberliegenden Seite der Celler Heerstraße. Dieses Gewerbegebiet ist für die Ansiedlung von Störfallbetrieben wegen der Nähe zur Wohnbebauung und des wohnortbezogenen Charakters grundsätzlich nicht geeignet. Störfallbetriebe werden deshalb ausgeschlossen.

In relativer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Heizkraftwerk Mitte an der Feuerwehrstraße. Dieses ist aufgrund eines Ammoniak-Lagers als Störfallbetrieb einzustufen. Nach dem genannten Leitfaden KAS -18 sollen Störfallbetriebe zu den o.g. schutzwürdigen Gebieten einen pauschalen Sicherheitsabstand von 400 m einhalten. Soweit dieser Sicherheitsabstand eingehalten wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen einer auf den konkreten Einzelfall zugeschnittene Untersuchung kann festgestellt werden, ob ein geringerer Abstand ausreichend ist. Bei Altanlagen bemisst sich die Schutzzone nach der konkret vorhandenen möglichen Quelle des Gefahrstoffes. Das Ammoniak - Lager des Heizkraftwerkes befindet sich im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes. Der Radius der genannten 400 m - Schutzzone verläuft außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes südöstlich des Abwasserpumpwerkes. Ein Abwasserpumpwerk gehört zudem

nicht zu den schutzwürdigen Gebieten. Somit ist der Bebauungsplan OE 41 nicht von dem Störfallbetrieb Heizkraftwerk betroffen. Die Betrachtung des konkreten Einzelfalls mit dem Ziel, festzustellen, ob ein geringerer Sicherheitsabstand zugelassen werden kann, ist deshalb nicht erforderlich.

5.10 Bodenschutz und Altlasten

Im Sondergebiet SO 2 „Tierheim“ sind in einem nordöstlichen Teilbereich Auffüllungen vorhanden, die eine Stärke von bis zu 6 m erreichen. Sie bestehen aus unterschiedlichen Abfällen mit Bodenbeimengungen. Die Auffüllungen weisen teilweise Gehalte oberhalb des Z 2-Richtwertes der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auf und sind somit bei einem Aushub nicht verwertungsfähig. Die Auffüllungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen und gesondert zu entsorgen. Auf Grund der großen Mächtigkeit dieser Auffüllungen, die sich nach Nordosten weiter ausdehnen, ist ein Aushub nicht geplant. Er ist auch nicht erforderlich, da von der Auffüllung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Weitere kennzeichnungspflichtige Flächen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise auf eine bekannte Teilfläche mit Auffüllungen (Auflagen für Entsorgung Bodenaushub) und auf das besondere Untersuchungserfordernis im Falle der Realisierung einer Kindertagesstätte im Plangebiet (s. 4.5.3).

Ferner wird auf den generell bestehenden Kampfmittelverdacht und auf das generell zu erwartende Erfordernis von ergänzenden Untersuchungen und Nebenbestimmungen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen.

5.11 Soziale Infrastruktur

Flächen für soziale Infrastruktur werden nicht explizit festgesetzt. Ein solcher Bedarf ergibt sich auch nicht aus den festgesetzten Nutzungen im Plangebiet. Sollte sich aus dem Ortsteil Ölper heraus der Bedarf an einer Kindertagesstätte bzw. einer anderen Einrichtung (z.B. Gemeinschaftshaus) konkretisieren, so könnte dieser im Plangebiet gedeckt werden. Hierfür eignen sich insbesondere die Grundstücke Biberweg 31 und 30 F(GE 3 und GE 4), da sie unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen und sich zudem im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau befinden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig, sowie in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 (Biberweg 31 und 30 F) allgemein zulässig. Die für die Gewerbegebiete festgesetzten zulässigen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) berücksichtigen die Errichtung zum Beispiel einer Kindertagesstätte dadurch, dass in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 die

Immissionsansprüche eines Mischgebietes gesichert sind.

5.12 Weitere technische Infrastruktur, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Je nach den künftigen Nutzungen auf den Baugrundstücken können Anpassungen der Leistungsfähigkeit bestehender Anlagen erforderlich werden (z.B. Trafostation, Verstärkung Gasleitung).

Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für bestehende Leitungen sowie differenziert für verschiedene Nutzergruppen festgesetzt. Es handelt sich dabei um:

- ① Träger der Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanal).
- ② Alle Leitungsträger sowie die Anlieger auf der Nordseite des Grundstücks Celler Heerstraße 172: Hierdurch soll die Erschließung des Flurstücks 152/7, Flur 2, Gemarkung Ölper gesichert werden. Es handelt sich gemäß Bebauungsplan OE 31 um ein Wohngrundstück. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung vom Biberweg hat sich wegen entgegenstehender Eigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar herausgestellt. Deshalb soll die Erschließung von der Celler Heerstraße aus gesichert werden. Das Grundstück wurde im Jahr 2014 von der Stadt an die Familie des betroffenen Grundstückseigentümers Celler Heerstraße 172 veräußert, so dass Bebauung und Erschließung nun auch in der Umsetzung gesichert sind.
- ③ Alle Leitungsträger sowie Anlieger
- ④ Ein Mittelspannungskabel und eine Ortsnetzstation im Nahbereich der A 392. Diese Einrichtungen dienen der Versorgung des Abwasser-pumpwerkes. Die Stromleitung befindet sich innerhalb des stark ausgeprägten Gehölzstreifens entlang der A 391. Abweichend von der festgesetzten Pflicht zur Erhaltung ist diese Kabeltrasse von Bäumen freizuhalten. Neue Anpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Träger der Stromversorgung zulässig.

Ferner verläuft über das Grundstück Biberweg 31, auf der Fläche des geplanten Sondergebietes SO 2 „Tierheim“, ein Kabel der Deutschen Telekom, welches zum Haus Biberweg 30 F führt. Diese Trasse wird im Bebauungsplan nicht gesichert, da auf längere Sicht im Rahmen einer abzusehenden Umnutzung des Grundstücks Biberweg 30 F von einem Wohngrundstück zu einem Gewerbegrundstück eine Versorgung über die öffentliche Straße Biberweg vorzunehmen ist. Die Trasse ist bisher grundbuchlich gesichert.

5.13 Örtliche Bauvorschriften

5.13.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 41. Insbesondere sollen Mindestanforderungen an das

Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

5.13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Regelfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen reduziert werden. Als Ausnahme hiervon sind jedoch Hinweisschilder auf ansässige Betriebe im Bereich der Grundstückszufahrten und damit auch im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Hiermit kann die Orientierung im Gebiet erleichtert werden. Innerhalb der Flächen für die private Grundstücksbegrünung sind Werbeanlagen ansonsten unzulässig, um die positiven Wirkungen der Grünflächen auf das Ortsbild zu gewährleisten.

Licht spielt für Werbeanlagen eine erhebliche Rolle. Daher sollen beleuchtete oder leuchtende Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sollen jedoch so gestaltet sein, dass negative Einflüsse auf die Umgebung ausgeschlossen sind. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards soll zu großer Unruhe in der optischen Wirkung vermeiden. Eine solche würde sich negativ auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Celler Heerstraße, A 392), auf das Gelände des Tierheims und auf die Sportanlagen auswirken.

Für Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Anlage getroffen. Dabei darf die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um maximal 2,0 m überschritten werden. Damit wird ein enger Bezug zwischen Gebäude und Werbeanlage hergestellt. Fernwirkungen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten, werden vermieden.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass zwar eine angemessene Werbewirksamkeit sichergestellt, jedoch eine zu große städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen vermieden wird.

Aus den gleichen Gründen werden für freistehende Werbeanlagen Festsetzungen in Bezug auf die Höhe und Anzahl je Grundstück getroffen. Fahnenmasten sind in ihrer heute üblichen Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Mit der Beschränkung auf 9,00 m soll vermieden werden, dass künftig höhere Masten aufgestellt werden mit weitreichenderen städtebaulichen Auswirkungen. Sonstige freistehende Werbeanlagen (Schilder) sind bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig, was in Anbetracht der Augenhöhe eines Menschen von 1,60 bis 1,80 m bereits einer erheblichen Höhe entspricht. Je Baugrundstück sind maximal fünf freistehende Werbeanlagen zulässig. Damit kann in ausreichendem Maße auf den jeweils ansässigen Gewerbebetrieb hingewiesen werden.

5.13.3 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb

von 1,20 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben. Hierdurch soll eine angemessene Gestaltung des Übergangs vom Straßenraum zum den Baugrundstücken bzw. den übrigen nicht-öffentlichen Flächen im Plangebiet erreicht werden. So wird über die nur 1,20 m hohe massive Einfriedung ein Einblick auf das Grundstück und die dort vorgeschriebenen Anpflanzungen erreicht und dadurch eine optische Offenheit des gesamten Gebietes sichergestellt. Andererseits wird durch die Möglichkeit, oberhalb von 1,20 m feste, jedoch transparente, Elemente aufzubauen, dem Sicherheitsbedürfnis der an die öffentlichen Flächen angrenzenden Nutzungen entsprochen.

5.14 Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

Entlang der A 392 wird die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Bauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anstelle der in § 9 FStrG vorgesehenen üblichen Breite von 40,0 m vom äußeren Fahrbahnrand wurde im Plangebiet die Bauverbotszone in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hannover auf 20,0 m bis 30,0 m (Bereich Brückendamm) reduziert. Die NLStBV Hannover hat dieser Reduzierung mit Schreiben vom 23. April 2014 zugestimmt. Grund für die Zustimmung war im Wesentlichen die Tatsache, dass der bisherige Bebauungsplan OE 3 unter Mitwirkung der Straßenbauverwaltung bereits eine auf 20,0 m reduzierte Bauverbotszone enthielt und darauf aufbauend die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzte. Die Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke hat sich im Vertrauen auf diese Regelungen entwickelt. Eine nachträgliche Anpassung an eine 40,0 m breite Bauverbotszone könnte zu unbeabsichtigten Härten führen. Eine Abweichung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die A 392 bereits verkehrsgerecht ausgebaut ist bzw. mit der 20,0 m breiten Bauverbotszone noch ausreichende Ausbaureserven bestehen. Im Bereich des Brückendamms jedoch ist die Bauverbotszone nur auf 30,0 m Breite reduziert, da hier die 20,0 m-Zone bereits durch den Brückendamm in Anspruch genommen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der beschriebenen Lage der Bauverbotszone.

Ferner sind die Vorschriften zur Zulässigkeit bzw. zur Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Hinweise zum Bebauungsplan führen die Regelungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu Werbeanlagen an Autobahnen auf.

Überschwemmungsgebiet

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets liegt überwiegend im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Oker (HQ 100 = hundertjähriges Hochwasser). Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

6 Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, schafft eine adäquate und flexible Möglichkeit der Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes Biberweg 31 sowie des südlich angrenzenden Grundstückes Biberweg 30 F. Ferner wird eine dringend benötigte Erweiterungsfläche für den Tierschutz Braunschweig e.V. gesichert. Im Übrigen werden die Nutzungen bestandsorientiert und auf Basis der aktuellen Erfordernisse durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verträglich gesichert. Insbesondere durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und in der betroffenen Umgebung gewährleistet.

Damit berücksichtigt die Planung insbesondere die Belange der Wohnbevölkerung, der Gewerbetreibenden und sonstige öffentliche Belange (Tierschutz, Sport, Abwasserentsorgung).

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gewerbegebiete	ca. 5,43 ha
Sondergebiete Tierheim	ca. 1,10 ha
Flächen für Sportanlagen	ca. 2,32 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung	ca. 3,33 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,78 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,10 ha
Öffentliche Grünflächen	0,91 ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	13,97 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Erwerb des 830 m² großen Grundstücks Gemarkung Ölper, Flur 2, Flurstück 682/2 erforderlich. Das Flurstück befindet sich noch im Eigentum der Feldmarksinteressenschaft Ölper. Es ist bereits in den bisher geltenden Bebauungsplänen OE 3 und OE 4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt worden.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Zufahrts- und Rückstoßfläche der Stellplätze der Sportanlage am westlichen Rand der Sportanlage. Dieser Abschnitt wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Der südliche kürzere Abschnitt gehört heute zur Straße Biberweg. Das Abwasserpumpwerk ist hierüber erschlossen. Diese Teilfläche wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stadtentwässerung festgesetzt, da hier ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal verlaufen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Grunderwerbskosten (Flurstücks 682/2): ca. 500 €

Die Mittel für den Grunderwerb sind im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereitzustellen.

Weitere Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes fallen nicht an. Für die geplante Flüchtlingsunterkunft oder weitere Vorhaben der Stadt, wie z.B. eine Kindertagesstätte bzw. ein Gemeinschaftshaus, sind die dafür erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzungen jedoch nicht als zwingend durchzuführen fest; er schafft nur die planungsrechtliche Möglichkeit, solche Nutzungen anzusiedeln.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

10 **Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

Für die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Aufhebungssatzungen sollen mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes OE 41 ebenfalls rechtskräftig werden.

Betreff:

**Aufhebungssatzungen für die Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung), vom 11. November 1974
OE 4 (Baublock 52/2 c 1. Änderung), vom 10. Juni 1975
Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

11.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

„Den Aufhebungssatzungen für die Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung), vom 11. November 1974 und OE 4 (Baublock 52/2 c 1. Änderung), vom 10. Juni 1975 sowie deren Begründungen wird zugestimmt. Die Aufhebungssatzungen sowie deren Begründungen mit Umweltbericht und die aufzuhebenden Bebauungspläne sind gemäß § 3 (2) 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.

Planungsziel

Für das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße wurden die folgenden Bebauungspläne vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen und traten mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft:

OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung), Rat: 19. Februar 1974 , Rechtskraft: 11. November 1974
 OE 4 (Baublock 52/2 c 1. Änderung), Rat: 15. April 1975 , Rechtskraft: 10. Juni 1975.
 Die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 sollen endgültig aufgehoben werden. Dafür ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich.

Für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 3 sowie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 4 wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im

Wesentlichen, eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Schulfläche auf dem Grundstück Biberweg 31 zu ermöglichen. Ferner soll für das Tierheim eine Erweiterungsfläche gesichert werden. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen für die übrigen Nutzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden (z.B. Immissionsschutz).

Das Aufhebungsverfahren für die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt die Aufhebungssatzungen erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes OE 41 in Kraft in Kraft treten zu lassen.

Die Aufhebung dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21. März 2014 bis 25. April 2014 durchgeführt. Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015 durchgeführt.

Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzungen geäußert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 11. Mai 2015 bis 29. Mai 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen zu den Aufhebungssatzungen abgegeben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung der Satzungen zur Aufhebung der Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung) und OE 4 (Baublock 52/2 c 1. Änderung) sowie deren Begründungen mit Umweltbericht.

Leuer

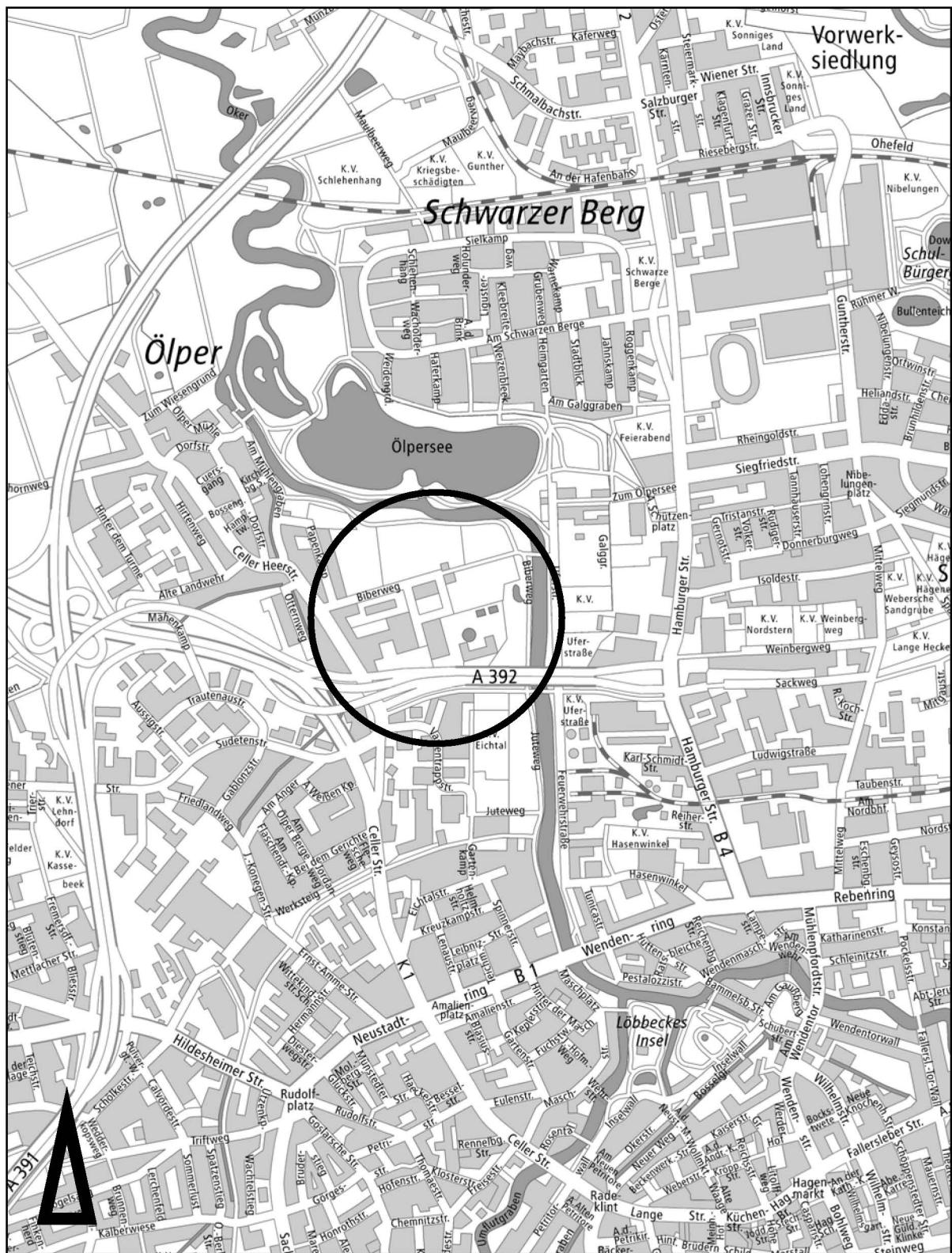
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1 a: Aufhebungssatzung OE 3
- Anlage 2.1. b: Begründung mit Umweltbericht OE 3
- Anlage 2.2 a: Aufhebungssatzung OE 4
- Anlage 2.2 b: Begründung mit Umweltbericht OE 4
- Anlage 3.1 a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 3
- Anlage 3.1 b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 3
- Anlage 3.2 a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 4
- Anlage 3.2 b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 4
- Anlage 4: Kartierung aufzuhebende Bebauungspläne und zukünftiges Recht

Aufhebungssatzungen **Baublock 52/2 c, Urfassung** **Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

OE 3
OE 4

Übersichtskarte



**Aufhebungssatzung
für den Bebauungsplan
Baublock 52/2 c Urfassung**

OE 3

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 17. Februar 2016

§ 1 Der Bebauungsplan OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung) vom 11. November 1974 wird aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhemmenden Bebauungsplanes OE 3.

§ 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

Baublock 52/2 c Urfassung

OE 3

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
6	Umweltbericht	6

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**

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) nachrichtlich als „vorhandener Siedlungs-

bereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er enthält in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche im Nordwesten
- Gewerbliche Baufläche im Südwesten
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Nordosten
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk im Südosten
- Überschwemmungsgebiet an der Oker

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 hat für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan OE 3, (Baublock 52/2 c Urfassung) vom 11. November 1974

Der Bebauungsplan OE 3 verfolgte als städtebauliches Ziel die Sicherung bzw. den Ausbau eines Gewerbegebietes, einer kleinen Wohnbaufläche, einer Schulfläche, einer Fläche für das Tierheim, einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Fläche für die Abwasserentsorgung einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan OE 3 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“, Sondergebiet „Tierheim“, Grünflächen und Verkehrsflächen. Entlang der Oker ist das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen worden. Ferner wurden Flächen für die Neuanlage der A 392 aus dem Planfeststellungsverfahren nachrichtlich übernommen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan OE 3 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplans abschließend möglich.

2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Im Nordosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 3 von dem Bebauungsplan OE 4 aus dem Jahr 1975 überplant, der für die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt. Diese Planung wur-

de realisiert.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 3 von dem Bebauungsplan „Biberweg-Südwest“, OE 31, aus dem Jahr 1994 überplant, der im Bereich Celler Heerstraße/Biberweg ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Diese Planung wurde bis auf ein noch unbebautes Wohngrundstück realisiert.

Mit Rechtskraft dieser Bebauungspläne ist der Bebauungsplan OE 3 in dem Bereich zwar außer Kraft getreten, jedoch nicht endgültig aufgehoben worden.

Der Bebauungsplan OE 4 soll parallel zu dieser Aufhebungssatzung ebenfalls aufgehoben werden. Der Bebauungsplan OE 31 bleibt erhalten.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße.

Für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 3 soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Schulfläche auf dem Grundstück Biberweg 31 zu ermöglichen. Nach der aktuellen Planung soll hier auf einer Teilfläche ein Flüchtlingsheim entstehen. Ferner soll für das Tierheim eine Erweiterungsfläche gesichert werden. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen für die übrigen Nutzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden (z.B. Immissionsschutz).

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan OE 3 soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt die Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft in Kraft treten zu lassen.

Sollte einer der neuen Bebauungspläne OE 31 oder OE 41 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würde der alte Bebauungsplan OE 3 nicht wieder aufleben. Die Notwendigkeit eines neuen Planverfahrens wäre in diesem Fall zu prüfen, soweit sich die weitere bauliche Entwicklung nicht über § 34 BauGB steuern ließe.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 hat für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unmittelbar keine Konsequenzen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans weichen teilweise von den heutigen bzw. den geplanten Nutzungen ab. Der Flächennutzungsplan soll deshalb unter Berücksichtigung im Bebauungsplan OE 31 bereits getroffenen (Wohngebiet) und der im Bebauungsplan OE 41 vorgesehenen Festsetzungen (Gewerbegebiet, Flächen für Sportanlagen, Sondergebiete Tierheim und Flächen für die Abwasserentsorgung) geändert werden. Es handelt sich dabei um die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes „Biberweg“.

Die Rechtskraft dieser FNP-Änderung ist die Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans OE 41. Es ist beabsichtigt diese Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft treten zu lassen. Somit kann im Zuge der genannten Verfahren eine Bereinigung der bisher teilweise überholten FNP-Darstellungen erreicht werden.

4.2 Bereiche mit neuen Bebauungsplänen

Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle öffentlichen und privaten Belange detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wird auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingesetzt. Es wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan OE 41 verwiesen. Eine vertiefende Betrachtung kann daher an dieser Stelle entfallen.

Es wird außerdem auf die Begründung zu dem Bebauungsplan OE 31 verwiesen. Auch im Rahmen des Planverfahrens OE 31 wurden die öffentlichen und privaten Belange geprüft und abgewogen.

4.3 Bereiche ohne neue Bebauungspläne

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans OE 3 wird nicht durch die genannten Bebauungspläne OE 31 und OE 41 überplant. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche der seit Jahrzehnten bestehenden A 392. Diese Teilfläche wurde im Bebauungsplan OE 3 für die Neuanlage der A 392 aus dem Planfeststellungsverfahren nachrichtlich übernommen. Es gibt keine Notwendigkeit, diese Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen, da die A 392 insgesamt durch das Planfeststellungsverfahren gesichert ist.

5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder

die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Der Bebauungsplan OE 3 stammt aus dem Jahr 1974. Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind nicht erkennbar. Auch die 7-Jahres-Frist ist weit überschritten.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan OE 3 soll aufgehoben werden.

6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 besteht nicht, da er nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung/den städtischen Zielvorstellungen im Plangebiet entspricht. Er wurde bzw. wird deshalb durch die Bebauungspläne OE 31 und OE 41 ersetzt.

6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Besondere planerische Vorgaben (Fachplanungen, Gutachten o.ä.) sind nicht zu berücksichtigen.

6.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Bebauungsplan OE 31

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans OE 31 im Jahr 1994 waren Umweltbelange grundsätzlich, sowie insbesondere auch die die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten und wurden in der Abwägung berücksichtigt. Es bestand noch nicht die Verpflichtung, diese Beachtung der Umweltbelange in einem separaten Umweltbericht darzulegen.

Eine überschlägige Prüfung ergibt folgendes Ergebnis: die überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässige Versiegelungsgrad im Bebauungsplan OE 31 entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen gemäß Bebauungsplan OE 3. Das Wohngebiet ist bis auf ein noch unbebautes Grundstück realisiert. Somit ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 31 durch die Aufhebungssatzung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bebauungsplan OE 41

Die Aufhebungssatzung soll erst und nur in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan OE 41 ebenfalls in Kraft tritt. Eine Darstellung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufhebung kann mit Hinweis auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, die im Rahmen des Bebauungsplans OE 41 erfolgt, entfallen. Deshalb werden in diesem Umweltbericht keine näheren Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt und zu Prognosen gemacht. Beschreibungen von Ausgleichsmaßnahmen und von Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens OE 41 abschließend behandelt.

6.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan OE 3 soll aufgehoben werden, da er durch die Bebauungspläne OE 31 und OE 41 ersetzt wurde bzw. ersetzt wird, wenn der Bebauungsplan OE 41 in Kraft tritt. Im Rahmen der Planverfahren OE 31 und OE 41 wurden alle Umweltbelange detailliert geprüft. Die Aufhebungssatzung hat keine Umweltauswirkungen im Bereich des Bebauungsplanes OE 31. Umweltauswirkungen, die über die im Planverfahren OE 41 beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

**Aufhebungssatzung
für den Bebauungsplan
Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

OE 4

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 17. Februar 2016

§ 1 Der Bebauungsplan OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) vom 10. Juni 1975 wird aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A392 und Celler Heerstraße betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhöbenden Bebauungsplanes OE 4.

§ 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

Baublock 52/2 c, 1. Änderung

OE 4

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	4
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
6	Umweltbericht	5

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**

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) nachrichtlich als „vorhandener Siedlungs-

bereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. In seiner derzeit geltenden Fassung enthält er folgende Darstellungen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Überschwemmungsgebiet entlang der Oker

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) vom 10. Juni 1975

Der Bebauungsplan OE 4 verfolgte als städtebauliches Ziel die Schaffung einer Sportplatzfläche und einer öffentlichen Grünfläche.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan OE 4 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Parkanlage. Am westlichen Rand der Sportfläche ist eine Fläche für Stellplätze und eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinsheim (ein Vollgeschoss, Grundfläche max. 300 m²) festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wurde nachrichtlich übernommen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan OE 4 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplans abschließend möglich.

2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Bei dem Bebauungsplan OE 4 handelt es sich um eine Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans OE 3 aus dem Jahr 1974, der ebenfalls aufgehoben werden soll. Das Verfahren wird parallel zu dieser Aufhebungssatzung durchgeführt.

Ebenfalls um eine Änderung des Bebauungsplans OE 3 handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Biberweg-Südwest“, OE 31, aus dem Jahr 1994. Dieser Bebauungsplan soll beibehalten werden, weil an seinen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet), die weitestgehend umgesetzt wurden, weiterhin

festgehalten wird.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker und Abwasserpumpwerk.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 4 ausgewiesene Sportfläche und die öffentliche Grünfläche wurden hergestellt.

Für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 4 soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Schulfläche Biberweg 31 zu ermöglichen. Nach der aktuellen Planung soll hier auf einer Teilfläche ein Flüchtlingsheim entstehen. Ferner soll für das Tierheim eine Erweiterungsfläche gesichert werden. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen für die übrigen Nutzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden (z.B. Immissionsschutz). Die Flächen für Sportanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen einschließlich des mittlerweile entstandenen Jugendplatzes sollen gesichert werden. Ferner wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche, z.B. für eine kleine Sporthalle, gesichert.

Das Aufhebungsverfahren soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt die Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft treten zu lassen.

Sollte der neue Bebauungsplan OE 41 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würde der alte Bebauungsplan OE 4 nicht wieder aufleben. Die Notwendigkeit eines neuen Planverfahrens wäre in diesem Fall zu prüfen, soweit sich die weitere bauliche Entwicklung nicht über § 34 BauGB steuern ließe.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 4 entsprechen der heutigen und der geplanten Nutzung.

4.2 Bereiche mit neuen Bebauungsplänen

Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle öffentlichen und privaten Belange detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wird auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingesetzt. Es wird auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan OE 41 verwiesen. Eine vertiefende Betrachtung kann daher an dieser Stelle entfallen.

5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

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

Der Bebauungsplan OE 4 stammt aus dem Jahr 1975. Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind nicht erkennbar. Auch die 7-Jahres-Frist ist weit überschritten.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan OE 4 soll aufgehoben werden.

6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 besteht nicht. Er wird durch den Bebauungsplan OE 41 ersetzt.

6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Besondere planerische Vorgaben (Fachplanungen, Gutachten o.ä.) sind nicht zu berücksichtigen.

6.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Aufhebungssatzung soll erst und nur in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan OE 41 auch in Kraft tritt. Eine Darstellung möglicher Auswirkungen

auf die Umwelt durch die Aufhebung kann mit Hinweis auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, die im Rahmen des Bebauungsplans OE 41 erfolgt, entfallen. Deshalb werden in diesem Umweltbericht keine näheren Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt und zu Prognosen gemacht. Beschreibungen von Ausgleichsmaßnahmen und von Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens OE 41 abschließend behandelt.

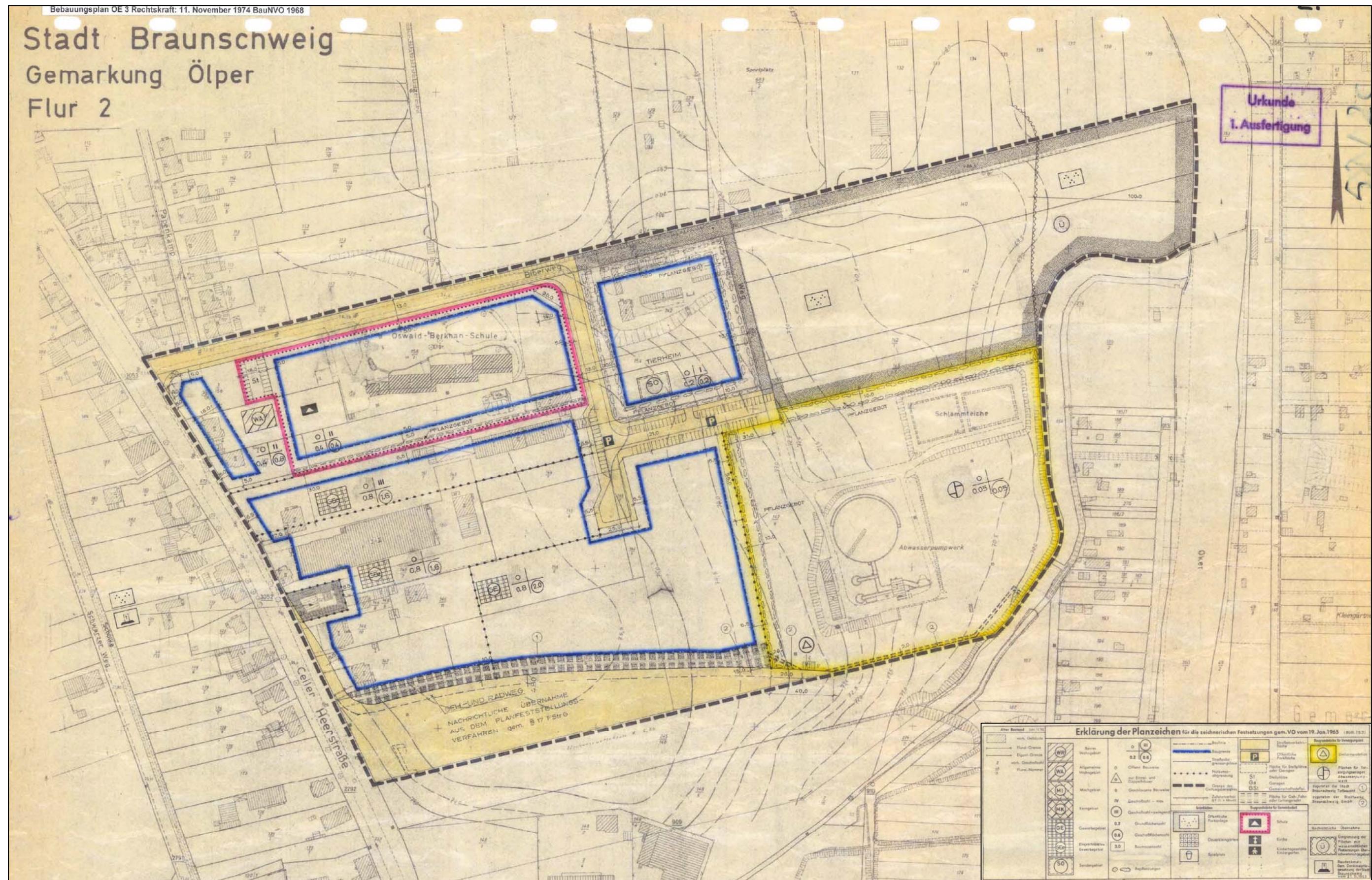
6.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan OE 4 soll aufgehoben werden, da er durch den Bebauungsplan OE 41 ersetzt wird, wenn der Bebauungsplan OE 41 in Kraft tritt. Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle Umweltbelange detailliert geprüft. Umweltauswirkungen, die über die im Planverfahren OE 41 beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

Bebauungsplan
Baublock 52/2 c

OE 3

Verkleinerung der Zeichnerischen Festsetzungen, Rechtskraft 11. November 1974, Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968



Bebauungsplan

Baublock 52/2 c Urfassung**OE 3**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Rechtskraft 11. November 1974, Baunutzungsverordnung (BauNVO)1968

I Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie sie im Mischgebiet zulässig sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden.

Bauliche oder sonstige Anlagen sind so anzutragen oder mit Lärmschutzvorrichtungen zu versehen, dass an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach dem Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
2. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Tierheim“ sind bauliche oder sonstige Anlagen so anzutragen oder mit Lärmschutzvorrichtungen zu versehen, dass an der Westseite des Grundstücks Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
3. Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Pflanzgebot“ gilt folgendes:
Je 10 m² Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:
2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer) und
8 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn).

Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.

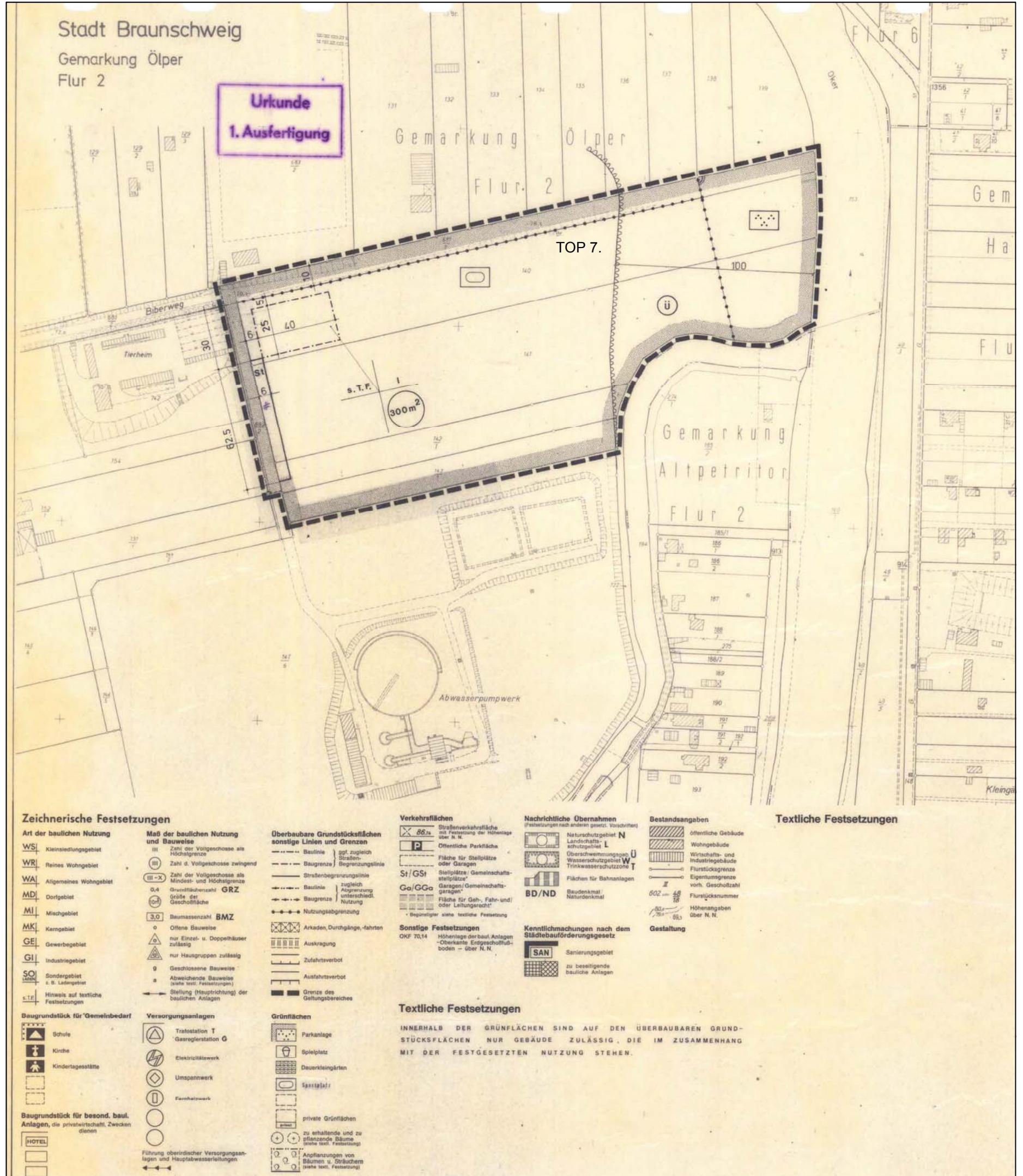
Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten der baum-sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

III Sonstige Festsetzungen

Zwischen dem Biberweg und dem Juteweg wird innerhalb der als öffentlichen Parkanlage ausgewiesenen Fläche ein 5 m breiter Rad- und Fußweg angelegt (s. Bebauungsentwurf) vgl. auch Bebauungsplan Baublock 52/2 a.

Hinweis:

Für die Flächen, die nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren gemäß § 17 FStrG übernommen worden sind, haben die im Planfeststellungsverfahren getroffenen Festlegungen Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Bebauungsplan

Baublock 52/2 c, 1. Änderung

OE 4

Textliche Festsetzungen und Hinweise

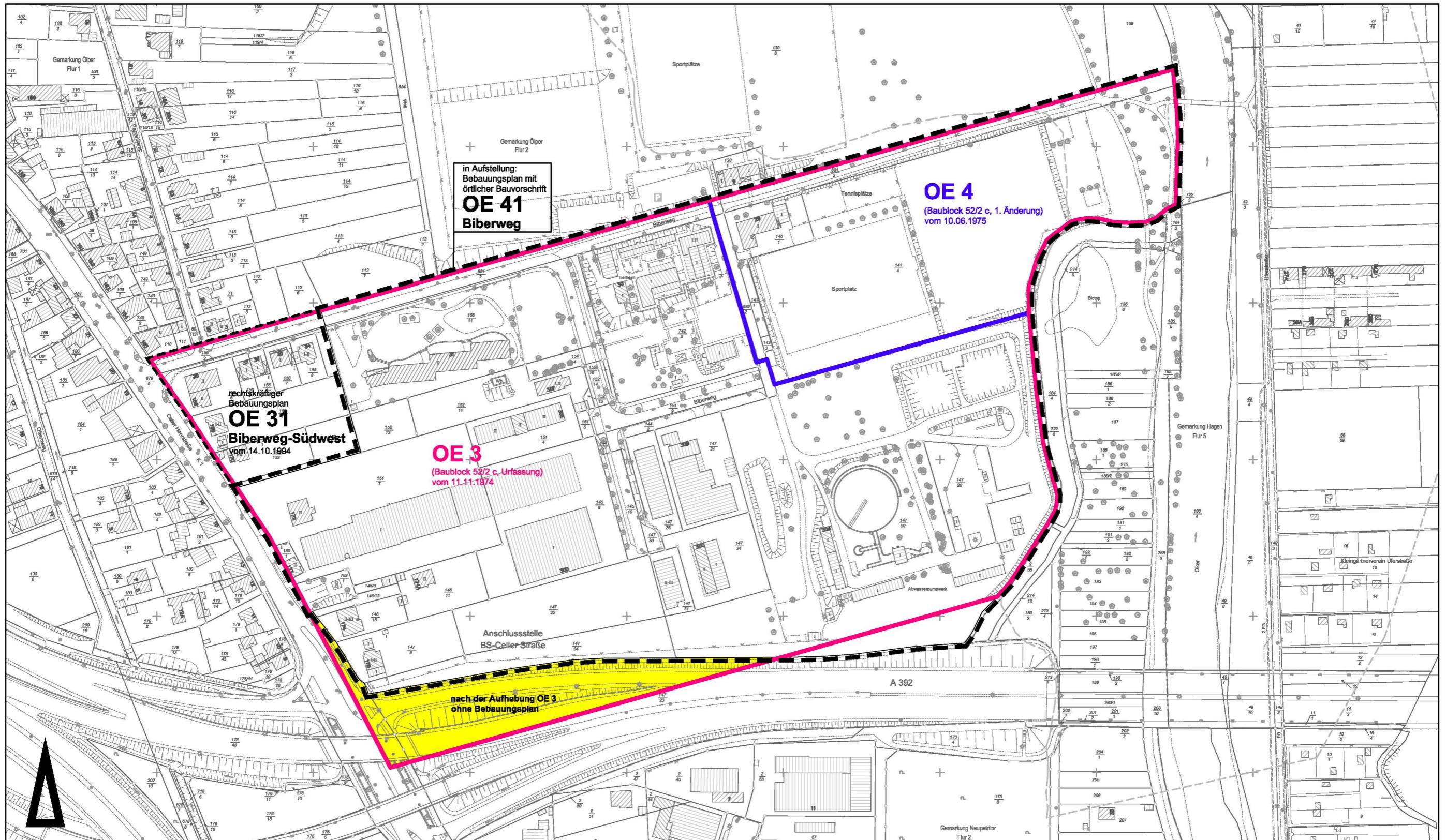
Rechtskraft 10. Juni 1975, Baunutzungsverordnung (BauNVO)1968

Innerhalb der Grünflächen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur Gebäude zulässig, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung stehen.

Aufhebungssatzungen

OE 3 (Baublock 52/2 c, Urfassung) und OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung)

Ergänzende Hinweise: Kartierung aufzuhebende Bebauungspläne und zukünftiges Recht



Maßstab 1:2 500

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

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LGN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover

Betreff:

**114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig "Okeraue";
Stadtgebiet zwischen Celler Heerstraße, Im Kirchkamp und Okeraue;
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

02.05.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Vorberatung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

- „1. Dem Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
- 2. Der Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 12. 06. 2012 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan WT 53 „Okeraue“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. 08. 2014 frühzeitig von der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 23. 09. 2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 8. April bis zum 24. April 2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. 02. 2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. 03. 2016 aufgefordert. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, und ihre planungsrelevanten Inhalte wurden in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

Leuer

Anlagen

Anlage 1: Änderungsplan

Anlage 2: Begründung und Umweltbericht

114. Änderung des Flächennutzungsplanes Okeraue

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

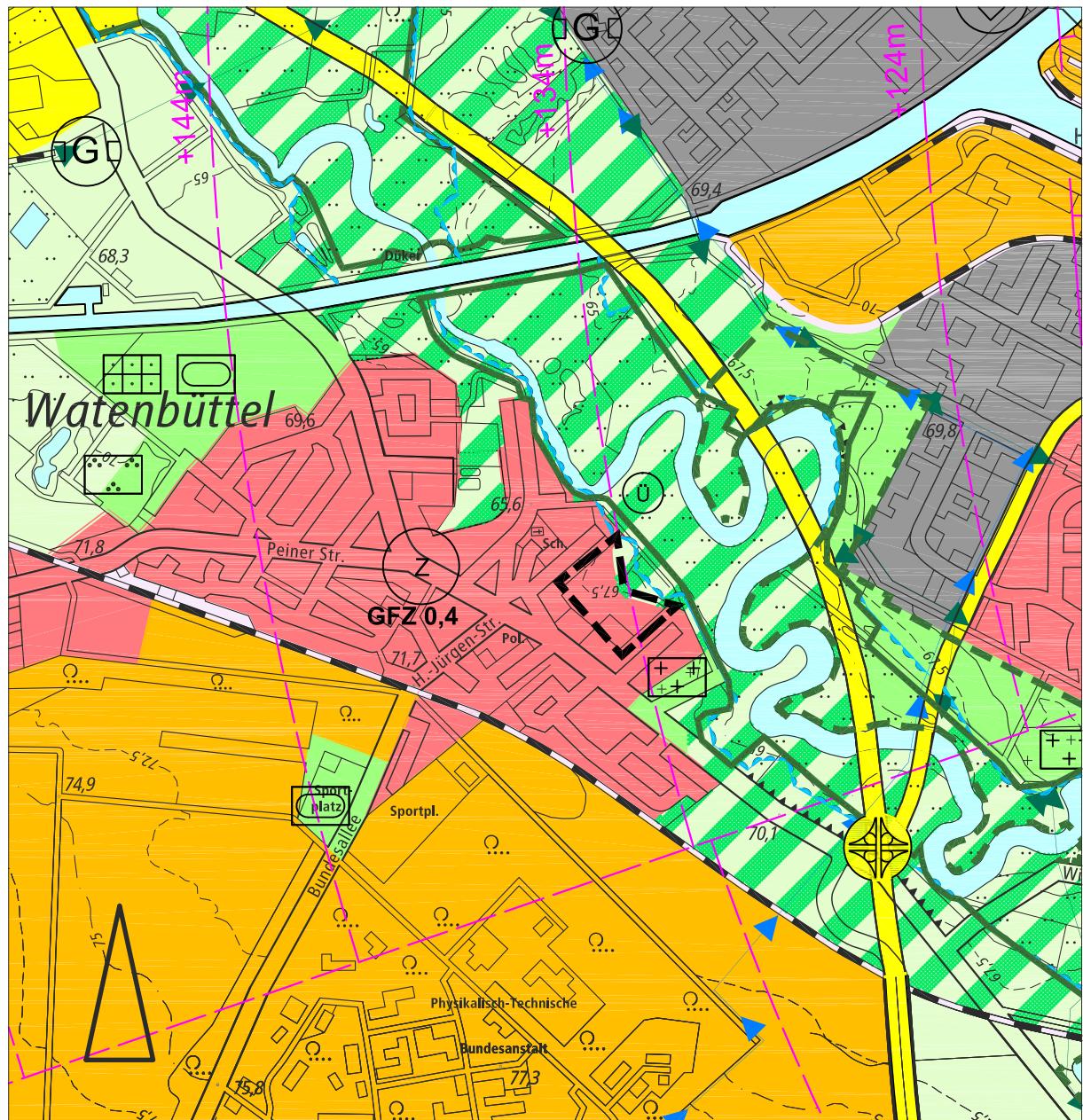
S

- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

i.A.

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße

Planzeichenerklärung

— — — Grenze des Geltungsbereichs



Wohnbauflächen

114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Okeraue“

Begründungsentwurf und Umweltbericht
Planungsstand Verfahrensschritt § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

- | | | |
|---|------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | (Stand: 17. Februar 2016) |
| 2 | Gegenstand der Änderung | |
| 3 | Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung | |
| 4 | Umweltbericht | |
| 5 | Begründung der Darstellungen und Fazit | |
| 6 | Verfahrensablauf | |

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 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 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich der 114. Flächennutzungsplan-Änderung „Okeraue“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Watenbüttel und hat insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Das Plangebiet wird auf drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung im Zuge der Straßenzüge „Celler Heerstraße“ (im Zuge der B 214), „Okeraue“ sowie „Im Kirchkamp“ umgeben. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an die Niederung der Oker an.

Das RROP 2008 legt für den Geltungsbereich die Lage im „Vorbehaltsgebiet (Grundsatz der Raumordnung) Trinkwassergewinnung“ dar.

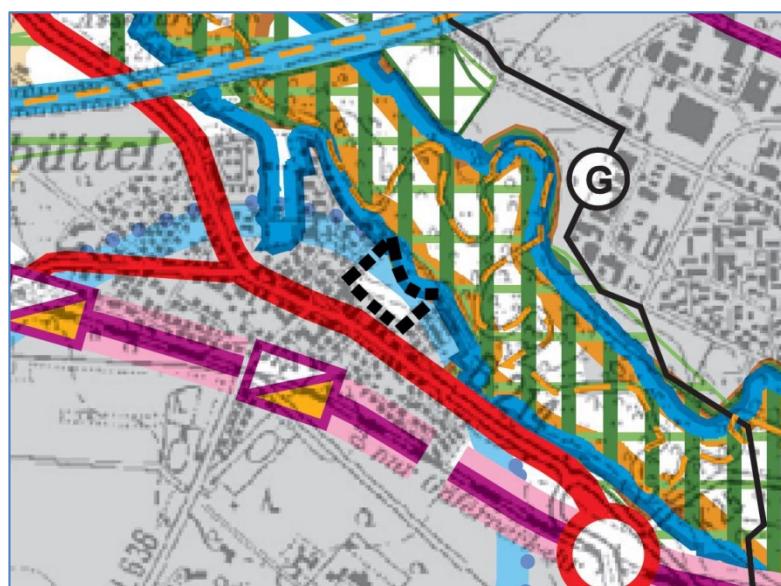


Abb. 1: Kartenausschnitt RROP, Kartenblatt Mitte-West
Geltungsbereich 114. Änderung schwarz gestrichelt umrandet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zukünftig ist die Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Braunschweig verzeichnet seit dem Jahr 2009 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Aktuell ist mit 252.768 Einwohnern (Stand 31.12.2015) ein Bevölkerungswachstum von mehr als 3000 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr und die höchste Bevölkerungszahl seit 15 Jahren zu verzeichnen.

Mit einer Vielzahl von Wohnbauprojekten im gesamten Stadtgebiet und einer aktiven Wohnbaupolitik, die zwischen 2013 und dem Jahr 2020 die Realisierung von über 5.000 Wohneinheiten vorsieht, reagiert die Stadt Braunschweig auf die steigenden Einwohnerzahlen und den damit verbundenen steigenden Bedarf an Wohnraum.

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die steigende Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Wohnbauprojekte der Innenentwicklung zu befriedigen. Die Kapazitäten der Innenentwicklung reichen jedoch derzeit nicht aus. Aus diesem Grund werden neben Projekten der Innenentwicklung auch neue Siedlungsbereiche im äußeren Stadtgebiet, die mit dem ÖPNV gut an die Braunschweiger Kernstadt angeschlossen sind, entwickelt.

Die Wohnbauplanungen verteilen sich somit auf das gesamte Stadtgebiet. Zudem gibt es Wohnbauprojekte unterschiedlichster Ausprägungen – vom klassischen Einfamilienhaus über gemeinschaftliches Wohnen bis hin zum Geschosswohnungsbau. Diese Vielfalt an Wohnraumangeboten ist erforderlich, um die diversifizierten Wohnraumanforderungen der Bevölkerung zu erfüllen.

Ziel der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes im Stadtteil Watenbüttel. Damit wird der Zweck verfolgt, der wachsenden Einwohnerzahl Braunschweigs ein weiteres Angebot an Wohnraum zu bieten.

Die Planung ist Teil der beschriebenen aktiven Wohnflächenversorgung, die durch die ausreichende Menge an Angeboten auch einen zu starken Anstieg der Miet- und Immobilienpreise verhindert. Dies sichert unter anderem, dass sich auch einkommensschwache Haushalte dauerhaft auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können.

Mit der Grundschule, der Kindertagesstätte, dem kirchlichen Gemeindehaus und verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche sowie den Nahversorgungsbetrieben und sonstigen Dienstleistern verfügt der Ortsteil Watenbüttel über ein umfangreiches Angebot im Bereich der Grundversorgung und sogar darüber hinausgehenden Angeboten.

Innerhalb der bebaubaren Plangebietsfläche ist mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die umgebende Wohnfunktion die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Mit den vorgesehenen etwa 60 Wohneinheiten ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerzahl von rd. 150 – 200 Personen für den Ortsteil Watenbüttel.

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ergibt sich über den nordwestlich gelegenen kommunalen Straßenraum „Okeraue“.

Die Erschließung und Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke soll privat durch die Neubaugebiet Oker-Auen-Carree GmbH & Co. KG erfolgen, die nahezu sämtliche damit verbundenen Aufwendungen trägt.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1a Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Watenbüttel und hat insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Die Fläche wird von drei Seiten durch vorhandene Bebauung flankiert; im Nordosten grenzt sie unmittelbar an die Okerniederung an.

Derzeit ist die Fläche entsprechend ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt. Zukünftig ist auf einer Fläche von ca. 2 ha die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, für den steigenden Wohnraumbedarf in der Stadt Braunschweig ausreichend Angebot zu schaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von Grundstücken mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern im Nordwesten und Reihen- oder Mehrfamilienhäusern im südwestlichen Bereich geplant. Zusätzlich ist auf einer Teilfläche die Errichtung eines Jugendtreffs vorgesehen.

Im Nordosten berührt das Plangebiet die Okerniederung, die dem FFH-Gebiet Nr. 90 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* angehört. Das FFH-Gebiet reicht dabei überwiegend bis an das Plangebiet heran. Es überlagert in den meisten Bereichen das hier gleichfalls deklarierte *Überschwemmungsgebiet* (HQ 100) der Oker. Lediglich im Nordwesten weist dieses Überschwemmungsgebiet eine größere Erstreckung auf als das FFH-Gebiet und bildet hier somit die Grenze zum Plangebiet aus. Dieser Bereich wird auch zukünftig als Fläche für Landwirtschaft oder Wald dargestellt. Diese kann in Teilen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

4.1b Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, werden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas (1998)
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, 2012

Zu berücksichtigende Fachgutachten:

- „FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet „Okeraue“ (WT 53) in Braunschweig OT Watenbüttel“, Dipl. Ing. (FH) Maike Dankemann, 2014

4.2 Vorentwurf der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethoden jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

4.2.1 Schutzgut Boden

4.2.1a) Bestand

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist ganz überwiegend als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Als Bodentyp sind im Plangebiet überwiegend Gley-Braunerden ausgebildet, die reliefbedingt im nordöstlichen Bereich in Gley-Vega übergehen.

Im Planbereich sind keine Altlasten und keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der Nähe zur schwermetallbelasteten Okeraue wurden aber Bodenuntersuchungen auf Schwermetalle durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet überall die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung unterschritten werden.

Nach einer Auswertung von Luftbildern im Auftrag der Stadt im Jahr 2007 liegt das Plangebiet im 105 m Sicherheitsradius um eine vermutete Bombardierung des 2. Weltkrieges.

Im Hinblick auf ihre Baugrundeigenschaften werden die Böden allgemein als ausreichend tragfähig eingestuft.

Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbela stung zu beurteilen. Aufgrund der fast flächendeckenden landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen. Ein besonderer Schutzbedarf besteht für die Böden des Plangebie tes, welche für Wohnbauflächen vorgesehen sind, nicht.

Die nordöstlich vom Plangebiet im Niederungsbereich liegenden Flächen weisen dagegen zum geringen Teil Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial, d. h. potenziell schutzwürdige Böden, auf (Geodatenzentrum Hannover, NIBIS Datenbank).

4.2.1b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Trotzdem wird mit der

Überplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Vor dem Beginn der Erdarbeiten für eine Bebauung ist aus Sicherheitsgründen flächendeckend eine Sondierung auf Kampfmittel (EDV-Flächenaufzeichnung und Bergung möglicher Störkörper/Kampfmittel) durchzuführen.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die Fläche voraussichtlich weiterhin als Ackerland bewirtschaftet werden oder - aufgrund ihrer geringen Größe und deshalb wegen der eingeschränkten rentablen Bewirtschaftung – sich zunehmend als Brachfläche entwickeln. Insbesondere die Durchlässigkeit des Bodens bliebe somit erhalten. Ebenso bleibt die mögliche Gefährdung durch Kampfmittel bei Erdarbeiten bestehen.

4.2.1c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungsebene konkret reagiert werden.

4.2.1.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Aufgrund der Vorprägung durch die umgebende Wohnbebauung im Stadtteil erscheint die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen wegen der Standortfaktoren nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden als von **großer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.2 Schutzgut Klima / Luft

4.2.2.a) Bestand

Der Geltungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt nordöstlich direkt an das NSG BR 118 Okeraue. Hier verläuft eine der großen und wichtigen regionalen Luftleitbahnen Braunschweigs. Diese Luftleitbahn sorgt für eine Entlüftung des zentralen Stadtgebietes. Über sie werden Luftschadstoffe aus dem Stadtzentrum in die Peripherie transportiert (vgl. Stadtklimaanalyse Braunschweig).

Der Geltungsbereich wird im aktuellen Klimagutachten als Freilandklima beschrieben. In der Planungshinweiskarte werden diese Flächen als Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion beschrieben. Als Planungsempfehlung wird im Außenbereich ein großräumiger Erhalt gefordert. Bebauung und Versiegelung soll nur in geringem Umfang und unter Erhalt des Siedlungsbezuges erfolgen.

Aufgrund der von drei Seiten umgebenden Wohnbebauung stellt eine ergänzende Wohnbebauung im Geltungsbereich der 114. Änderung eine vertretbare Siedlungsergänzung dar; denn ein unmittelbarer Siedlungsbezug ist hier gegeben. Die wichtige Luftleitbahn im Zuge der Okeraue bleibt dabei unbeeinträchtigt.

4.2.2.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Erschließung mit Verkehrsanlagen und die neue Bebauung des Gebietes werden den Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöhen. Die Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen.

Aufgrund der Erwartung eines höheren Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere sind zusätzliche verkehrsbedingte Luftschatstoffemissionen zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die regionale Luftleitbahn sind aufgrund der südlich angrenzenden bereits bestehenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung bleiben die klimaökologischen Funktionen erhalten.

4.2.2.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die nachteiligen Effekte zu mindern und einen Ausgleich zu verlorengegangenen klimaökologischen Funktionen zu schaffen, ist besonderes Augenmerk auf die Begrünung des Gebietes zu richten. Des Weiteren ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4.2.2.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Der Standort erweist sich durch die auf drei Seiten umgebende Wohnbebauung als prädestiniert für eine ergänzende Wohnbaulandausweisung. Mit Blick auf die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich auch keine weiteren Planungsüberlegungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.a) Bestand

Grundwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet fällt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gering aus.

Oberflächengewässer

Es bestehen im Planungsgebiet keine größeren Oberflächengewässer.

Trinkwasser

Das RROP stellt für den Geltungsbereich „Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung“ dar. Der Geltungsbereich ist jedoch nicht Teil eines festgesetzten

Trinkwasserschutzgebietes. Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4.2.3.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Grundwasser

Durch die überwiegende intensive Nutzung des Plangebietes als Acker ist bereits im Vorfeld von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen, die auch bei Nicht-Durchführung bestehen bliebe. Aufgrund der Flächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und damit auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Nach den Ergebnissen des Baugrund- und Bodengutachtens können im Plangebiet die erforderlichen Grundwasserflurabstände für Versickerungsanlagen nicht eingehalten werden.

4.2.3.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine planmäßige Versickerung vom auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwasser ist daher nicht umsetzbar, es bedarf daher einer zentralen Ableitung und gedrosselten Abgabe in den Vorfluter. Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ergibt sich die Forderung nach einer Einschränkung der Überbaubarkeit auf den jeweiligen Grundstücksflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2.3.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung und die Vorprägung durch die auf drei Seiten umgebende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung erscheinen. Alternative Nutzungen sind nicht absehbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.2.4.a) Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als großflächig ausgeräumtes Intensivackerland bewirtschaftet. Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Im Norden grenzen im Randbereich der Okeraue intensiv genutzte Grünflächen an, die zudem über einen Gehölzanteil verfügen. Dieser Bereich sowie teilweise auch ackerbaulich genutzte Bereiche sind bereits dem unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ zugeordnet. Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich zudem das Naturschutzgebiet BR 118 „Braunschweiger Okeraue“.

Das Plangebiet wird im RROP 2008 als „Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung“ dargestellt ist. Dieses Gebiet umfasst das Stadtgebiet zwischen der Oker bei Watenbüttel, der westlichen Stadtgrenze, der B 1 und der A 392. Somit sind auch bebaute Bereiche wie Watenbüttel, Kanzlerfeld, Lamme und tlw. Lehndorf von diesem Gebiet betroffen.

Das Plangebiet bietet als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit nur geringem Anteil an naturnahen Strukturen, an drei Seiten eingeschlossen von Bebauung, nur wenigen an die Bedingungen angepassten Tier- und Pflanzenarten optimalen Lebensraum und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Die Eignung für Arten der offenen Feldflur ist erheblich eingeschränkt.

4.2.4.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist allein die Bodenversiegelung durch Überbauung als erheblicher Eingriff im Sinne des § I a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. I BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Davon abgesehen ist im Plangebiet durch die fast flächendeckende intensive Nutzung davon auszugehen, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen – die geplanten Eingriffe nach Einschätzung der Fachgutachten nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen. Die von dem Büro Dankelmann / Siemen im Juni 2014 vorgelegte FFH-Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das geplante Baugebiet keine nachteiligen Auswirkungen für die im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten ergeben werden.

Mit der geplanten Bebauung zeichnet sich jedoch eine erhebliche Veränderung ab. Durch die Anlage von Hausgärten können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei; es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums von Offenlandarten hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Vermeidungs- und Mindeungsmaßnahmen festgesetzt und der Umfang für (externe) Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzwertes ermittelt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben neben der Durchlässigkeit des Bodens die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten in vorhandenen Umfang erhalten.

4.2.4.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um das FFH-Gebiet vor den Aktivitäten im Baugebiet zu schützen, wird im Bebauungsplan am südlichen Rande *innerhalb* des FFH-Gebietes (also unmittelbar nördlich der hier überplanten Flächen) die Anforderung gestellt, einen begrünten Pflanzstreifen mit entsprechend dem Naturraum angepassten Gehölzen anzulegen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich durch die Vorgaben der Fachgutachten für Vögel und Fledermäuse. Erhebliche Beeinträchtigungen für die vorkommenden Arten können vermieden werden durch die Berücksichtigung von Flugkorridoren, Vorgaben von Zeiten für die Baufeldfreima-

chung, Neuschaffung von Gehölzstrukturen und anderer Maßgaben, die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet werden.

4.2.4.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung des Standortes durch die umgebende Wohnbebauung gibt die bauleitplanerische Entwicklung innerhalb des Plangebietes vor. Da sich auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als zunehmend eingeschränkt erweist, zeichnen sich mit Verweis auf die im Stadtgebiet nur begrenzt verfügbaren Siedlungserweiterungsflächen keine vertretbaren Nutzungsalternativen ab.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.5 Schutzgut Mensch

4.2.5.a) Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen.

Lärm

Im Bestand besteht das Plangebiet aus Ackerflächen. Dies führt derzeit saisonal (Ernte, Düngung, etc.) an den angrenzenden Wohnnutzungen zu Lärmbeeinträchtigungen. Das Plangebiet selbst wird insbesondere vom Straßenverkehrslärm der südwestlich verlaufenden „Celler Heerstraße“ (B 214), vom Gewerbelärm der westlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie der südwestlich angrenzenden Tankstelle beaufschlagt.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Da das Plangebiet im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird, führt dies neben Lärm saisonal an den angrenzenden Wohnnutzungen auch zu Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch. Beeinträchtigungen (Staub, Geruch) aus den umliegenden Gebieten durch die südwestlich angrenzenden Betriebe (Tankstelle, zwei landwirtschaftliche Betriebe) und die östlich der Oker genutzten Wiesen- und Weideflächen, die sich auf die derzeitige Nutzung im Plangebiet negativ auswirken, liegen nicht vor.

Naherholung

Das im Nordosten angrenzende Niederungsgebiet der Oker dient bereits als Naherholungsgebiet, wobei es gem. den Vorgaben des Naturschutzgesetzes lediglich auf den ausgewiesenen Wegen betreten werden darf. Auch das Baugebiet soll eine Wegeverbindung zur Niederungslandschaft bzw. zum hier vorhandenen Wegesystem aufweisen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegenden intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

4.2.5.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Lärm

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet entfallen diese saisonbedingten Lärmmissionen an den angrenzenden Wohnnutzungen. Ebenso sind durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den benachbarten schutzwürdigen nutzungen zu erwarten. Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass durch das künftige Verkehrsaufkommen (Erschließungs- und Anliegerverkehr) im Geltungsbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BlmSchV an der bestehenden Bebauung überschritten werden.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Straßenverkehrslärm der „Celler Heerstraße“ (B 214) und den Gewerbelärm der beiden landwirtschaftlichen Betriebe und der Tankstelle vorbelastet. Eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung (Abschirmung) für den Prognosehorizont 2020 ergibt, dass im südwestlichen Bereich der Vorhabenfläche die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) gemäß DIN 18005 überschritten, im weiteren Plangebiet aber unterschritten werden.

Des Weiteren wird vor allem der südwestliche Bereich des Plangebiets durch Gewerbe- und Anlagenlärm beaufschlagt. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus dem Anlagen- und Maschinenlärm der landwirtschaftlichen Betriebe, des Fahr-/Lieferverkehrslärms der Tankstelle, des Betriebslärms der Staubsauger- und Waschanlage sowie des Lieferverkehrslärms und des Betriebslärms der raumluftechnischen Anlagen und Abluftabsaugungen des neu errichteten Seniorenheims zusammen. Diese führen lt. Gutachten nicht zu Überschreitungen der im Plangebiet zulässigen Werte.

Auch im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kann es durch die auf der Ostseite der Oker befindlichen Wiesen- und Weideflächen saisonbedingt zu Lärmmissionen kommen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich“ hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch:

Durch die dem südwestlichen Planbereich benachbarte Tankstelle (Kraftstoff) und den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Geflügelhaltung) kann es im Plangebiet zu Geruchsbelästigungen kommen. Durch die episodische Haltung und durch die Gliederung der Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes lassen sich aber entsprechende Belastungen als unerheblich einstufen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kann es durch die auf der Ostseite der Oker befindlichen Wiesen- und Weideflächen saisonbedingt zu Geruchsimmissionen kommen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen

ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich“ hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

Staub:

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Staub kann je nach Art der betrieblichen Nutzung durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden. Auch bzgl. der Staubimmissionen ist eine erhöhte Auftrittswahrscheinlichkeit aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest vom südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Sonstiges:

Von dem Wohngebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Belastung durch Abgase in den angrenzenden Baugebieten führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen verkehrlichen Anstieg aufgrund der vergleichsweise kleinen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Belastung als nicht wesentlich einzustufen.

Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Naherholung

Mit der ergänzenden, für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Wegeführung aus der neuen Siedlungsfläche an das im Niederungsbereich bestehende Wegesystem verbindet sich keine unverhältnismäßige Belastung für Flora und Fauna im Schutzgebiet.

4.2.5.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die bestehenden Gewerbenutzungen und landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer Nutzung immissionsschutzrechtlich nicht eingeschränkt werden.

Lärm

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung zu den vom Planvorhaben hervorgerufenen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen sowie zu den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erfolgt im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch:

Inwieweit Geruchsemissionsquellen vorliegen und - sofern sie vorliegen - zu Immissionen führen, wird im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens ermittelt und beurteilt.

Staub:

Inwieweit Staubemissionsquellen vorliegen und - sofern sie vorliegen - zu Immissionen führen, wird im Rahmen des parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens ermittelt und beurteilt.

Sonstiges:

Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Bzgl. der Abgasemissionen durch den Erschließungs- und Anliefererverkehr ergibt sich kein konkreter Bedarf an Maßnahmen.

Naherholung

Die absehbare zusätzliche Frequentierung der Niederungslandschaft (bzw. der Schutzgebiete) durch Fußgänger und Fahrradfahrer erfordert keine besonderen Maßgaben. Nach der FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der (potenziell) vorkommenden Tierarten nach Anhang II infolge von Störungen durch Erholungssuchende auszuschließen. Ebenso werden keine wichtigen Lebensräume potenziell vorkommender Brutvögel des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie erheblich beeinträchtigt.

4.2.5.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung durch die auf drei Seiten umgebende Nutzung prädestiniert diese Fläche für eine ergänzende wohnbauliche Nutzung. Mit Blick auf die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung zeichnet sich keine alternative Möglichkeit ab.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

4.2.6.a) Bestand

Als weitgehend ausgeräumte Ackerfläche ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Die geplante Siedlungsentwicklung orientiert sich an der nordwestlich bzw. südöstlich vorhandenen Bebauung, wobei zum Niederungsbereich der Oker bzw. in der bereits zum FFH-Gebiet zählenden Bereich im Nordosten des Plangebietes ein angemessener landschaftlicher Übergang ausgebildet werden soll.

4.2.6.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Gegenwärtig ist das Plangebiet insgesamt als geringwertig für das Landschaftsbild einzustufen, so dass durch die Umsetzung der Planung bei der geplanten Ausbildung einer Bepflanzung im südlichen Bereich des in das Plangebiet hineinreichenden FFH-Gebietes nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen ist. Die Gestaltung des Baugebietes bietet eine Chance für das Landschaftsbild durch Ausprägung eines strukturreichen Siedlungsrandes. Dagegen würden bei Nicht-Durchführung die Flächen freier Landschaft zwar erhalten bleiben, aber auch die damit bestehenden Beeinträchtigungen durch großräumige, intensive Nutzung.

4.2.6.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch das neue Baugebiet können vermieden werden durch die Eingrünung gegenüber der Niederungslandschaft, durch die Anlage einer Kompensationsfläche und durch die Begrenzung (bzw. Staffelung) der Bauhöhen. Diese Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bau-Leitplanung umgesetzt.

4.2.6.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist durch die umgebende Wohnnutzung bereits vorgeprägt und stellt deshalb eine Ergänzung dar. Alternative Nutzungen lassen sich nicht ableiten, zumal sich auch die landwirtschaftliche Inwertsetzung als nicht mehr einträglich erweist.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.a) Bestand

Das Plangebiet schließt mit der westlichen und östlichen Seite an vorhandene Neubaugebiete an. Kultur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Als Sachgut sind die im Niederungsbereich kleinräumig anstehenden Böden mit ihrem hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential zu nennen.

4.2.7.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden. Flächen mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial liegen zudem außerhalb nördlich vom Plangebiet und werden von der geplanten baulichen Inwertsetzung nicht betroffen. Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

4.2.7.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich eines harmonischen Erscheinungsbildes der zu bebauenden Fläche ist auf die Festlegung einer angemessenen Eingrünung im nordöstlichen Bereich hinzuweisen.

4.2.7.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet von Braunschweig wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Aufgrund der Vorprägung durch die umgebende Wohnbebauung im Stadtteil erscheint die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen wegen der Standortfaktoren nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen. Im Zuge der Umweltprüfung müssen die

Wechselwirkungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, und ihre Verknüpfung eingehender untersucht werden.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Versickerung und die Speicherung von Niederschlagswasser zählen. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss, welcher eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat. Grundsätzlich führt die Versiegelung zu einem Verlust von Lebensräumen für Arten der freien Feldflur.

Aufgrund der zurückliegenden intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzuschätzen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.a) Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Informationen der unter 4.1.b) genannten Planungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB eingebrachten umweltrelevanten Informationen wurden abgewogen und tlw. eingearbeitet.

4.3.b) Maßnahmen zur Überwachung

Die geplanten Maße der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Dafür ergibt sich auch die Forderung nach einer Überprüfung in Form eines Monitorings.

4.3.c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Hierdurch ergeben sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und ein Verlust an Lebensraum der freien Feldflur für Pflanzen und Tiere (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen).

Nachteilige Auswirkungen für die im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten sind nach der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsstudie nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich Veränderungen des örtlichen Kleinklimas infolge der Überbauung und Bodenversiegelung. Durch die Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes hin zur angrenzenden Ortslage sowie zur Niederung der Oker und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umwaltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden	Umwaltauswirkungen großer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umwaltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umwaltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umwaltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Mensch	Umwaltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Landschaft	Umwaltauswirkungen ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umwaltauswirkungen ohne Erheblichkeit

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1

Die geplante Wohnbaufläche dient dem Ziel, der innerhalb des Stadtgebietes bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauland einen Teil eines entsprechenden Angebotes gegenüberzustellen.

Watenbüttel ist ein Stadtteil Braunschweigs, in dem die infrastrukturelle Versorgung der Wohnbevölkerung gut und ausreichend vorhanden ist. Zudem ist Watenbüttel mit rd. 2.500 Einwohnern ein Stadtteil, in dem eine Neubautätigkeit der geplanten Größe nicht zu einer Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen führt.

Aufgrund der dreiseitig umgebenden Bebauung, der Anbindungen an die innerörtliche Erschließung und der im Ortsteil vorhandene Infrastruktur ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung besonders geeignet.

Außerdem ergeben sich dadurch weder gravierende Beeinträchtigungen in Bezug auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen, noch wird die neue Siedlungserweiterung durch die umgegebenen Nutzungen unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Fazit:

Als voraussichtlich erhebliche Umwaltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Überplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und ausgeglichen.

Watenbüttel und der dort liegende Standort „Okeraue“ ist für eine Wohnbaunutzung sehr geeignet. Die Entwicklung des Wohnbau-Standortes „Okeraue“ ist daher aufgrund des unter 3. beschriebenen städtischen Wohnraumbedarfes als Teil der gesamtstädtischen Wohnraumplanung erforderlich und sinnvoll.

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

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 12.06.2012 die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan WT 53 „Okeraue“ aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.08.2014 frühzeitig von der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 23.09.2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08. April 2015 bis 24. April 2015.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 22.02.2016 – 23.03.2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Okeraue", WT 53
Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße
(Geltungsbereich A)
Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 84/5 (Geltungsbereich B)
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

24.05.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	07.06.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Okeraue“, WT 53, sowie der Begründung mit Umweltbericht 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

Für das Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, beschlossen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Hochwasserschutz kann hier in der Nähe des Ortsteilzentrums ein kleines Wohngebiet in ruhiger und landschaftlich attraktiver Lage entwickelt werden. Es sind sowohl Grundstücke für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ergänzend soll die Fläche für ein Jugendzentrum für die Ortsteile Watenbüttel und Völkenrode gesichert werden. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb von Watenbüttel und der Nähe zu anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für beide Ortsteile (Grundschule, Kita, Kirche) eignet sich der vorgesehene Standort gut für diesen Zweck.

Im Zuge der Planung und deren Umsetzung werden die für Naturschutz und den Hochwasserschutz bedeutsamen Flächen im nordöstlichen Bereich dauerhaft geschützt und entwickelt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 114. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. August 2014 bis 23. September 2014 durchgeführt.

Die Landwirtschaftskammer verweist auf Geruchsemissionen der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie darauf, dass einer dieser Betriebe über die Straße Okeraue erschlossen wird. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt verweist auf die Emissionen der Tankstelle. Die Physikalisch–Technische Bundesanstalt (PTB) bittet darum, den im Plangebiet verlaufenden privaten Regenwasserkanal der PTB zu beachten.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17. Februar 2016 bis 31. März 2016 durchgeführt.

Die Landwirtschaftskammer verweist auf die zeitweise Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Am Grasplatz 4 und die damit verbundenen Geruchsemissionen. Die Erschließung der Hofstelle über die Straße Okeraue soll erhalten bleiben. Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Landwirtschaftskammer und Landvolk weisen darauf hin, dass der landwirtschaftliche Verkehr auf dem Wirtschaftsweg in der Okeraue Vorrang hat vor dem Erholungsverkehr.

Der Heimatpfleger von Watenbüttel weist darauf hin, dass die geplante Feuerwehrzufahrt von der Celler Heerstraße aus über einen Wirtschaftsweg verläuft, der im Eigentum der Feldmarksinteressenschaft Watenbüttel ist und dass sowohl dieser Wirtschaftsweg als auch die daran angeschlossene Feuerwehrzufahrt in das geplante Wohngebiet im Überschwemmungsgebiet liegen. Zu dieser Notzufahrt gibt es keine Alternative, da alle Flächen Richtung Celler Heerstraße baulich genutzt werden. Das Risiko, dass gleichzeitig eine Vollsperrung der Straße Okeraue bzw. der Planstraße A, eine Überschwemmung und ein Einsatzfall eintreten, wird insgesamt als gering eingeschätzt. Die Feuerwehr stimmt der vorgeschlagenen Lösung deshalb zu. Über die Sicherung des sich im Eigentum der Feldmarksinteressenschaft Watenbüttel befindenden Wirtschaftsweges für Rettungsfahrzeuge ist eine Vereinbarung zwischen Stadt und Feldmarksinteressenschaft außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Geruchsemissionen und die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes werden in der Planung berücksichtigt. Die Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen konnte nicht berücksichtigt werden.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 8. April 2015 bis 24. April 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es gingen fünf schriftliche Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind in Anlage 6 wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Okeraue“, WT 53.

Leuer

Anlage/n:

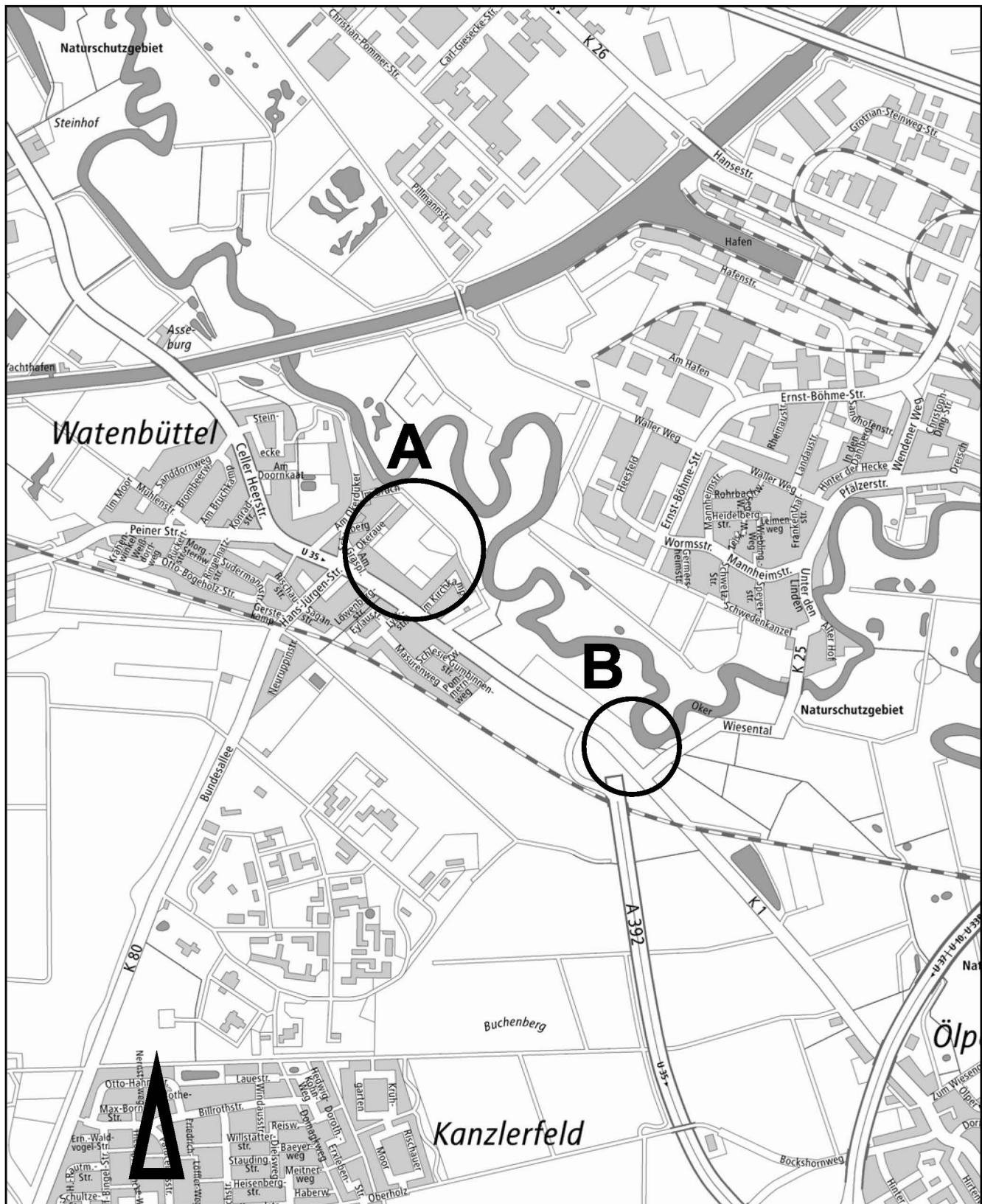
- Anlage 1: Übersichtskarte über die Geltungsbereiche A und B
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue

WT 53

Übersichtskarte Geltungsbereiche A und B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue

Nutzungsbeispiel, 15. April 2016, § 3 (2) BauGB

WT 53



Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

144 von 223 in Zusammenstellung

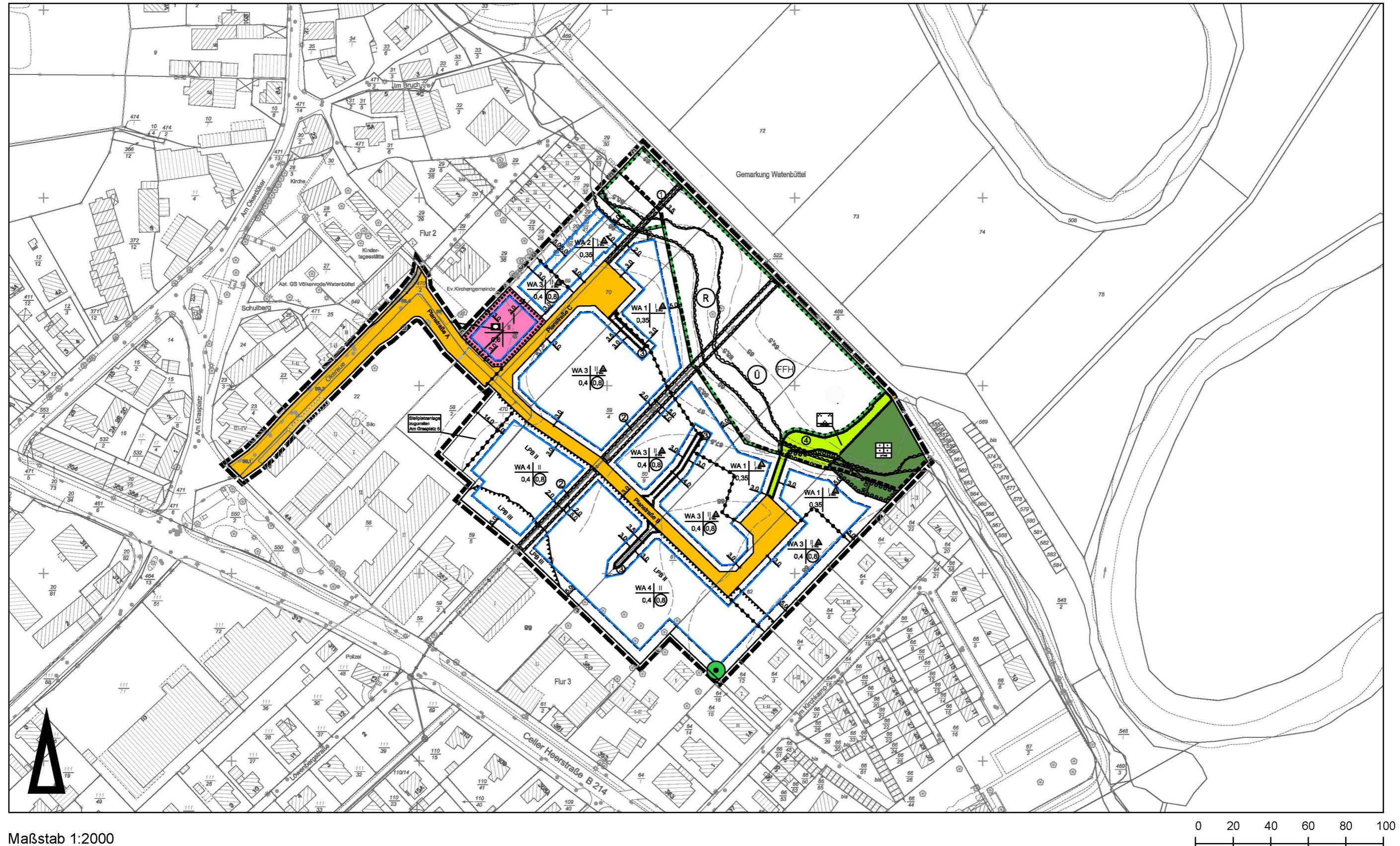
Vorgelegt von:
Planungsbüro Warnecke
Wendendorfwall 19, 38100 Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue

Zeichnerische Festsetzungen, 15. April 2016, § 3 (2) BauGB

WT 53



Maßstab 1:2000

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

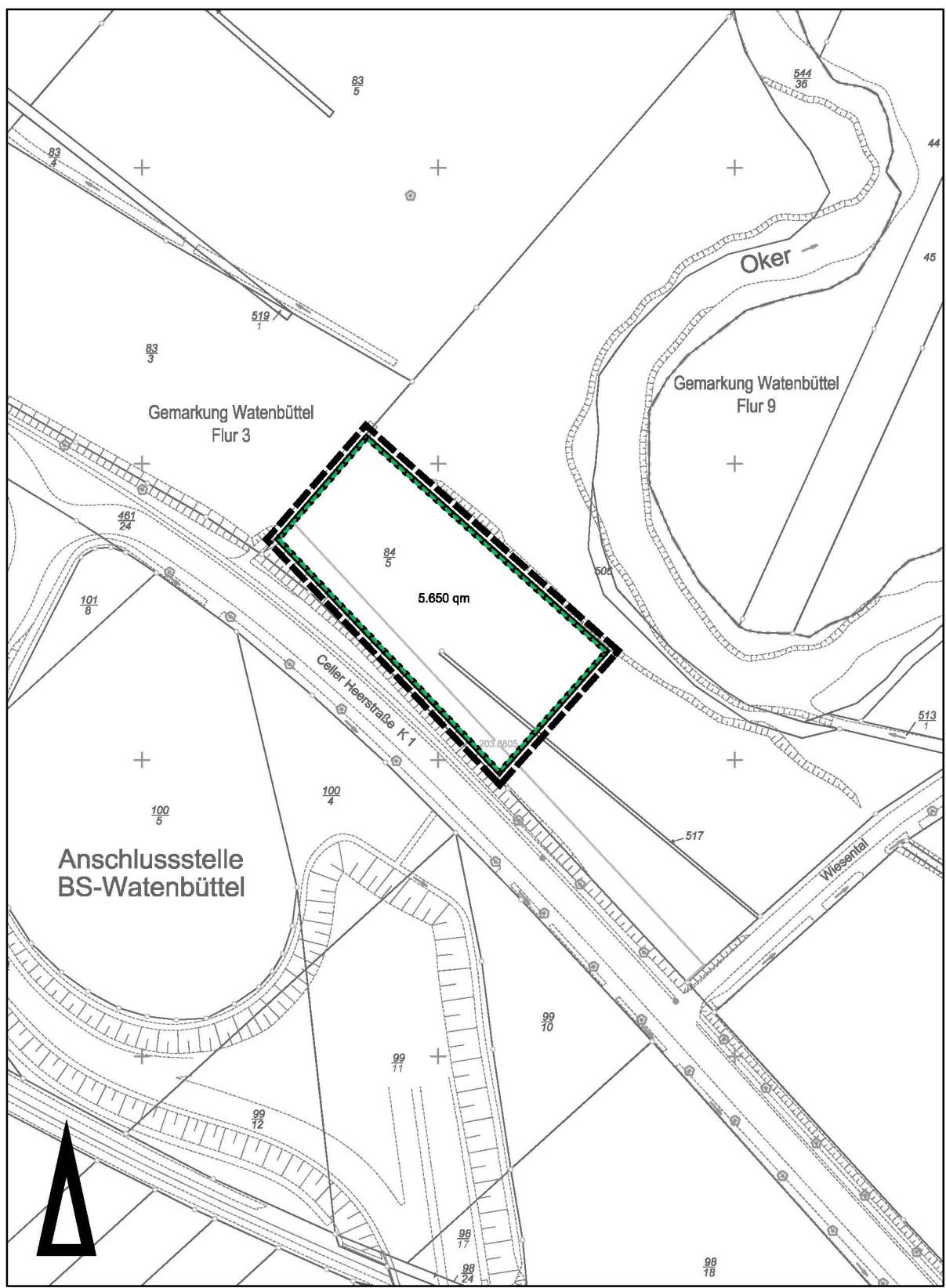
145 von 223 in Zusammenstellung

Vorgelegt von:
Planungsbüro Warnecke
Wendendorwall 19, 38100 Braunschweig

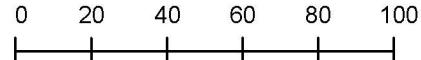
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Okeraue

WT 53

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B, 15. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2 000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue**WT 53**

Planzeichenerklärung Stand: 15. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

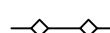
Flächen für den Gemeinbedarf

-  Jugendtreff

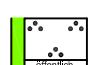
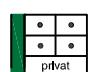
Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

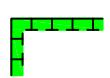
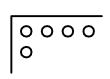
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Hauptleitungen unterirdisch

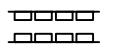
Grünflächen

-  Parkanlage (öffentliche)
-  Garten (privat)

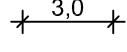
Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung
-  Erhaltung einzelner Bäume

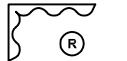
Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Nutzungsabgrenzung
-  Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
-  LPB III Lärmpegelbereich

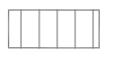
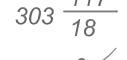
Hinweise

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

Nachrichtliche Übernahmen

-  Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 (2) WHG
-  Risikogebiet gemäß § 73 (1) Satz 1 WHG
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
-  FFH-Gebiet

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
-  Flurstücksgrenze
-  vorh. Geschosszahl II
-  Flurstücksnummern 303 117 / 18
-  Höhenangaben über NN 74,0 - 73,5
-  Böschung

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Okeraue**

WT 53

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1: Wohngebäude,
 - Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
3. Im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen. Anzahl der Wohneinheiten

1. Trauf- und Firsthöhen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 4,5 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 10,0 m nicht überschreiten.

1.4 First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

2. Bezugspunkte der Höhenangaben

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

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

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile) bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenseite überschritten werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zwischen den rückwärtigen beiden Baugrenzen nur Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

- Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhausgruppe (je Doppelhaus/Reihenhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/je Reihenhaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).
-
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
 2. Von den Festsetzungen unter 1. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
-
- VI Grünordnung
1. Private Flächen: Allgemeine Wohngebiete
 - 1.1 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen freiwachsenden Hecke oder einer Schnitthecke aus Laubgehölzen innerhalb einer mindestens 1,5 m breiten Pflanzfläche einzugrünen.
 - 1.2 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbau in die Anlage integriert zu pflanzen.
 - 1.3 Entlang der südöstlichen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches A, parallel zu den Grundstücken Im Kirchkamp 1 B bis 7, dürfen Gehölze eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
2. Private Flächen: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten
- 2.1 Auf der Fläche für Anpflanzungen ist eine Strauch - Baumhecke entsprechend A VII 1.1 aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbau zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
 - 2.2 Bauliche Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung Garten dienen. Sie sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.
3. Öffentliche Flächen
- 3.1 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis C) sind insgesamt mindestens 10 Stück mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist landschaftlich mit Landschaftsrasenflächen und Gehölzpflanzungen zu gestalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist ein 2,5 m breiter Weg mit wassergebundener Wegedecke zulässig. Die über diese Wegefläche hinausgehenden, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belegten Flächen sind mit Schotterrasen herzustellen.
 - 3.3 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf der Fläche für Anpflanzungen eine Strauch - Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen entsprechend A VII 1.1 anzulegen. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbau zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
4. Öffentliche und private Flächen
- 4.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 - 4.2 Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden, für die anzupflanzenden Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10 bis 12 cm.
 - 4.3 Die öffentliche Grünfläche ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertig zu stellen. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertig zu stellen.
- Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach In-

gebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

- 4.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sowie auf den Flächen für Anpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 4.5 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Baum ist bis zu seinem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um zwei Meter erweiterten Kronenbereich unzulässig.

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

1. Die im Geltungsbereich A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist auf ca. 1.450 m² eine Strauch - Baumhecke aus standortheimischen Arten anzulegen. Die Pflanzung erfolgt vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Der Anteil an Heistern beträgt 10-15 %. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zugänge von und zu den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig.
 - 1.2 Auf einer ca. 7.480 m² großen Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Darauf sind insgesamt 40 Obstbäume in lockeren Gruppen anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit Stammumfang 10 bis 12 cm zu verwenden.
 - 1.3 Die bestehenden Grünland- und Ruderalflächen sind durch extensive Pflege/ Mahd zu extensivem Grünland zu entwickeln.
 - 1.4 Die bestehenden Ackerflächen sind durch Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.
 - 1.5 Eine extensive Bewirtschaftung der Flächen als Weide oder Mähwiese ist zulässig.
2. Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen

naturnah zu entwickeln:

Entlang der Celler Heerstraße ist eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Streuobstwiese mit 30 Obstbäumen anzulegen. Das Grünland ist zu sonstigem mesophilem Grünland zu entwickeln.

3. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe;
Heister: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm;
Sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm;
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünlandflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
5. Die unter A VII 1. und 2. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete:

WA 1 / WA 2:	21,00 %
WA 3 / WA 4:	57,10 %
Fläche für Gemeinbedarf:	2,86 %
Fläche mit besonderem Nutzungszweck:	3,17 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	15,87 %

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung. Gehölze dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- ② Leitungsrecht zugunsten der privaten Regenwasserentsorgung der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB).
- ③ Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.

- ④ Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr.

tensiven Dachbegrünung zu versehen.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

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

II Dächer

1. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

- 1.1 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche, gemessen auf halber Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie, zulässig.
- 1.2 Die unter A II 1 festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser um maximal 1,5 m überschritten werden.

2. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Dachflächen von Hauptgebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Dachflächen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden folgende Neigungen aufweisen:

- a) bei Satteldächern und Dächern mit Krüppelwalm 20° bis 45°,
- b) bei Pultdächern 6° bis 25°,
- c) bei Walm-, Zelt- und gegeneinander versetzten Pultdächern 15° bis 30°.
- d) bei Flachdächern 0° bis 6°.

Diese Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie für Wintergärten, Eingangüberdachungen, Windfänge und Terrassenüberdachungen.

3. Material und Farbe von Dacheindeckungen

- 3.1 Für die geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nur die Farbtöne von rot bis braun und von grau bis schwarz zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Foto-voltaikanlagen ausgebildet werden,
- begrünte Dachflächen.

- 3.2 Flachdächer von Garagenanlagen ab jeweils sechs Garagen sind mit einer mindestens ex-

III Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,
 - b) als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe.
2. Sicht- und Windschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

IV Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser müssen 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Baugrund

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Zur Festlegung der konkreten Maßnahmen werden Baugrundaufschlüsse für die einzelnen Baumaßnahmen empfohlen. Für detaillierte Aussagen zur Baugrundtragfähigkeit sind standortbezogene Untersuchungen mittels Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen erforderlich (siehe Baugrunduntersuchung vom 3. Februar 2015).

2. Kampfmittel

Die Flächen in den Geltungsbereichen A und B wurden im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Es ist damit zu rechnen, dass im Erdboden Kampfmittel vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Erdarbeiten und/oder Baumaßnahmen eine Flä-

chensondierung auf Kampfmittel (EDV- Aufzeichnung Gradiometermessung) und die Aufgrabung von festgestellten Verdachtspunkten (Bergung Kampfmittel) durchzuführen.

3. Lärmschutz

- 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500 \text{ Hz}$, Bodenfaktor $G = 0$, meteorologische Korrektur $C_{\text{met}} = 0$ und einer mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5 \text{ m}$ (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 3.3 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{10,\text{EG}} = 2 \text{ m}$ (GOK), für das 1. Geschoss $H_{10,G1} = 5,6 \text{ m}$ (GOK) und für das 2. Geschoss eine Höhe von $H_{10,G} = 8,4 \text{ m}$ (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
- 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.6 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
 - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
 - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

4. Schutzstreifen von Leitungen

Die Art der Bepflanzungen im Schutzbereich der Leitungstrassen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue**WT 53**

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Festsetzungen	29
6	Gesamtabwägung	49
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	50
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	50
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	52

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2015 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2053)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

1.10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474) geändert worden ist.

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.

Das RROP 2008 stellt den südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs A als „vorhandener Siedlungsbereich“ dar. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs A wird als „Vorranggebiet Natura 2000“, „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ dargestellt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs A wird als Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen umfassen auch das Überschwemmungsgebiet.

Ferner liegt der Geltungsbereich A innerhalb eines Gebietes, welches im RROP 2008 als „Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung“ dargestellt ist. Dieses Gebiet umfasst das Stadtgebiet zwischen der Oker bei Watenbüttel, der westlichen Stadtgrenze, der B 1 und der A 392. Somit sind auch bebaute Bereiche wie Watenbüttel, Kanzlerfeld, Lamme und tlw. Lehndorf von diesem Gebiet betroffen. Im Verhältnis zu diesen großflächig bebauten Bereichen ist die neu hinzukommende Wohnbaufläche gering. Sie steht der Entwicklung eines Trinkwassergewinnungsgebietes nicht entgegen.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet überwiegend Flächen für Landwirtschaft oder Wald dar. Im Bereich der Straße Okeraue stellt er Wohnbauflächen dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der 114. Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

In Braunschweig besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser und für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Interesse an Wohnbauland innerhalb des Stadtgebietes resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern insbesondere aus dem Umland. Neben dem ausgeprägten Wunsch großer Bevölkerungskreise nach Wohnen im Einfamilienhaus sowie den anhaltenden Tendenzen zur Steigerung der Wohnfläche je Haushalt bei gleichzeitiger Zunahme der Anzahl der Haushalte begründen die umfassend gute Ausstattung des Oberzentrums in den Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben den festzustellenden Bedarf.

Dieser Bedarf ist auch für den Ortsteil Watenbüttel gegeben. Aufgrund der Lage zwischen der Okeraue einerseits und der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg/ Harvesse bzw. der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB) andererseits sind die möglichen Entwicklungsflächen in Watenbüttel begrenzt. Die in Watenbüttel zwischen den Straßen Okeraue und im Kirchkamp liegen Flächen des Plangebietes sind für eine Wohnbaulandentwicklung gut geeignet. Unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Hochwasserschutz kann hier in der Nähe des Ortsteilzentrums ein kleines Wohngebiet in ruhiger und landschaftlich attraktiver Lage entwickelt werden. Hier können ca. 24 freistehende Einfamilienhäuser und ca. 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Ergänzend soll die Fläche für ein Jugendzentrum für die Ortsteile Watenbüttel und Völkenrode gesichert werden. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb von Watenbüttel und der Nähe zu anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für beide Ortsteile (Grundschule, Kita, Kirche), eignet sich der vorgesehene Standort gut für diesen Zweck.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße Okeraue, die entsprechend ausgebaut wird.

Im Zuge der Planung und deren Umsetzung werden die für Naturschutz und den Hochwasserschutz bedeutsamen Flächen dauerhaft geschützt und entwickelt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, beschlossen. Die Erschließung und Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt durch einen privaten Träger, der auch sämtliche damit verbundenen Aufwendungen trägt.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Geltungsbereich A

In Watenbüttel soll zwischen den Straßen Okeraue und Im Kirchkamp ein Wohngebiet für ca. 24 freistehende Einfamilienhäuser und ca. 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Darüber hinaus ist ein Jugendtreff für die Ortsteile Völkenrode und Watenbüttel geplant. Die Erschließung erfolgt über die Straße Okeraue.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches A stellen sich als flach in nordwestlicher Richtung abfallende Ebene dar und dienten bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche. Bedingt durch die Bodenverhältnisse in Verbindung mit der Nähe zu landwirtschaftlichen Höfen wird u.a. der arbeitsintensive Gemüseanbau (teilw. mit Folientunnel) betrieben. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an einen unbefestigten Wirtschaftsweg, an den sich die ausgedehnten Niederungsflächen der Oker anschließen. Als Grünfläche stellt sich auch der nordöstliche Randbereich dar, der sich mit einem Geländeaabbruch und mit seinem Gehölzbestand markant von der Ackerfläche unterscheidet.

Das künftige Wohngebiet wird auf drei Seiten von einer vorhandenen Bebauung flankiert. Im Südwesten befindet sich auf vergleichsweise großen Grundstücken eine in Teilen auf die Gründerzeit zurückgehende Bebauung. Auf zwei der alten Hofstellen wird dabei bis heute Landwirtschaft im Haupterwerb betrieben, wobei die Viehhaltung überwiegend ausgelagert ist. Eine weitere Hofstelle wurde zu einem Seniorenwohnheim umgebaut; und auf einem anderen Grundstück befindet sich heute eine Tankstelle, die mit einer hohen Einfriedung gegenüber dem zukünftigen Baugebiet abschirmt.

Die angeführte Bebauung ist auf den südwestlich vorgelagerten Straßenraum der Celler Heerstraße im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 214 ausgerichtet, deren breiter Straßenraum diese dem neuen Baugebiet vorgelagerte Siedlungszeile erschließt.

Im Südosten grenzt das neue Baugebiet an eine bis zu zweigeschossige Wohnbebauung, die im Zuge der Erschließung der ab 1960 vorgenommenen Siedlungsentwicklung (Baugebiet Im Kirchkamp) aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht und bis an die Niederung der Oker reicht.

Auch im Nordwesten ist dem Baugebiet teilweise eine Wohnbebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern vorgelagert. Diese Bebauung grenzt Richtung Nordosten ebenfalls bis unmittelbar an die Niederung der Oker, während sich Richtung Südwesten der zum neuen Baugebiet orientierten Siedlungszeile das örtliche Kirchengemeindezentrum befindet.

Nordwestlich des erschließenden Straßenraumes Okeraue belegt die heterogene Struktur wiederum die überwiegend traditionelle Bebauung des alten Ortskernes. Erschlossen durch die Straße Schulberg befinden sich hier mit

der Grundschule und mit der Kindertagesstätte wichtige Einrichtungen des sozialen Sektors.

Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches A soll als naturnahe Fläche als Obstbaumwiese und extensives Grünland sowie mit einer prägenden Strauch – Baumhecke ausgestaltet werden. Er ist durch einen markanten Geländeabfall zum Niederungsbereich der Oker geprägt. Dieser Teil des Plangebietes umfasst sowohl Flächenanteile des Überschwemmungsgebietes der Oker als auch Anteile des Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebietes Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Vom geplanten Wohngebiet zum vorhandenen Wirtschaftsweg in der Okerniederung ist eine Wegeverbindung vorgesehen, die sowohl der Erholung als auch als Feuerwehrzufahrt dient.

Die Fläche des Geltungsbereiches A beträgt insgesamt ca. 4,32 ha. Davon sind ca. 2,31 ha Wohnbaufläche einschließlich Privaterschließung, ca. 0,10 ha Gemeinbedarfsfläche (Jugendtreff), ca. 0,09 ha Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5), ca. 0,50 ha öffentliche Verkehrsfläche, ca. 0,17 ha private Grünfläche (Gärten), ca. 0,08 ha öffentliche Grünfläche und ca. 0,92 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeiten für Zufahrten, Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen ist einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximal versiegelbaren Fläche von ca. 2,0 ha zu rechnen.

Geltungsbereich B

Zusätzlich zu der im Geltungsbereich A festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese werden im Geltungsbereich B (Flurstück 84/5, Flur 3, Gemarkung Watenbüttel) als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Geltungsbereich B befindet sich in einer Entfernung von rd. 800 m südöstlich des Plangebietes an der Celler Heerstraße/K1 im Bereich der Okerniederung und ist damit dem gleichen Naturraum zuzuordnen. Die Fläche im Geltungsbereich B wird heute als Ackerland genutzt. Sie grenzt nach Norden Richtung Oker an Flächen an, die als Uferrandstruktur und Feuchtgrünland einzustufen sind.

Diese Ackerfläche soll zukünftig in eine Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung umgewandelt werden. Der Straßenraum der Celler Heerstraße soll dabei durch eine 6 m breite, 3-reihige Feldhecke abgeschirmt werden. Die Ausgleichsfläche ist insgesamt ca. 5.650 m² groß.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der konkrete Zuschnitt und Umfang der geplanten Wohnbauflächen ist im Hinblick auf die vorgegebene Möglichkeit der Erschließung, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der im Be-

reich der tangierten Niederung der Oker bestehenden naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorgaben erfolgt. Wesentliche Planalternativen bestanden in Bezug auf die konkrete Planung nicht.

Als wesentliche Planalternative kann deshalb nur der Verzicht auf die Entwicklung des Wohngebietes betrachtet werden.

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen würden die Flächen weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Boden und Wasserhaushalt sowie das Kleinklima würden nicht gestört und die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten würden in der derzeitigen Form erhalten bleiben; das Erleben der freien Kulturlandschaft wäre weiter gesichert.

Andererseits könnte die auf das Stadtgebiet von Braunschweig allgemein und konkret auf den Ortsteil Watenbüttel zielende Wohnungsnachfrage in dem angebotenen Umfang nicht bedient werden. Dies könnte die Stadt-Umland-Wanderung stärken. In der Folge würden die auf das Oberzentrum Braunschweig gerichteten Ausbildungs- und Berufspendlerströme weiter wachsen, mit den bekannten Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt. Die Neuplanung im Nordosten von Watenbüttel führt im Sinne der Konzentration neuer Bauflächen im Oberzentrum Braunschweig, verbunden mit einer wirtschaftlichen Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen zu einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Deshalb soll die Planalternative „Verzicht auf das Wohngebiet“ nicht weiterverfolgt werden.

4.3 Planerische Vorgaben 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 auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die für den Raum vorliegenden Fachplanungen und Gutachten.

Fachplanungen

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978 in seiner derzeit geltenden Fassung
- Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig (LRP), 1999

Gutachten

- Stadtklimaanalyse Braunschweig, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle, 2012
- Baugrundvorerkundung Baugebiet Okeraue in Braunschweig-Watenbüttel, Dr. Schleicher & Partner, Ingenieurgesellschaft MBH, 2014

- Schalltechnisches Untersuchung zum Bebauungsplan WT 53 „Okeraue“ in Braunschweig-Watenbüttel, TÜV Nord, 2015
- Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet WT 53 „Okeraue“ in Braunschweig, TÜV Nord, 2015
- FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet „Okeraue“ (WT 53) in Braunschweig OT Watenbüttel, Dipl. Ing. (FH) Maike Dankelmann, 2014
- Avifaunistische Potentialabschätzung für den Bebauungsplan „Okeraue“ (WT 53) in Braunschweig OT Watenbüttel, Dipl. Ing. (FH) Maike Dankelmann, 2014
- Faunistischer Fachbeitrag – Fledermäuse – für die Planung eines Baugebietes in Braunschweig OT Watenbüttel, Biodata GbR, 2014

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.3 genannten Fachplanungen und Gutachten.
- Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungsmerkmale durch Geländebegehung.
- Für die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung erfolgte ein Vergleich der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand, der nach Umsetzung dieses Bebauungsplans zu erwarten ist, auf Basis des sogenannten Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht. Weitergehende Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht gestellt.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Der Aspekt „Mensch und Gesundheit“ ist in Bezug auf die Themen „Erholung“ im Sinne landschaftsbezogener Erholung (s. 4.5.2), „Klima, Luft“ (s. 4.5.5), „Lärm“ (s. 4.5.6), und „Geruch“ (s. 4.5.7), und betroffen.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich A wird auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Richtung Nordwesten, Südwesten und Südosten grenzen unmittelbar bereits be-

baute Wohnbauflächen an. Im Südwesten befindet sich ein vitaler Walnussbaum. Nur der Nordosten wird durch die freie Landschaft geprägt.

Naturräumlich ist das Gebiet den Burgdorf-Peiner-Gestplatten mit der Untereinheit Unteres Okertal zuzuordnen. Bördetypisch erfolgt im Wesentlichen eine rein ackerbauliche Nutzung. Die Flächen präsentieren sich damit überwiegend als ausgeräumte, strukturarme Feldflur, die in großen Schlägen bewirtschaftet wird. Im nordöstlichen, tiefer liegenden Bereich befindet sich eine als Weide (Pferdehaltung) intensiv genutzte Grünlandfläche, ein nährstoffreicher Graben sowie daran anschließend halbruderale Gras- und Staudenflure feuchter Standorte. Die Geländestufe im Nordosten wird geprägt durch mehrere Einzelbäume, kleinflächige Ruderalgebüsche und halbruderale Gras- und Staudenflure. In der südwestlichen Randzone des Plangebietes ragen z.T. landwirtschaftliche Lagerflächen und Gartenflächen mit einzelnen Bäumen mittleren Alters der angrenzenden (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebe in das Plangebiet hinein.

Nordöstlich angrenzend an die Flächen des Geltungsbereiches A verläuft parallel ein nährstoffreicher Graben und ein Feldweg, an welchen wiederum weiträumige Grünlandflächen (Intensivgrünland der Überschwemmungsberiche mit Tendenz zu mesophilem Grünland) der Okeraue anschließen. Nordwestlich des Geltungsbereiches A im Seitenraum der Straße Okeraue befinden sich mehrere prägende Einzelbäume.

Die steppenartige Agrarlandschaft ist Lebensraum für die Arten des Offenlandes. Von besonderer Bedeutung ist dies für gefährdete Tierarten der offenen Feldflur wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn. Ein Vorkommen von Feldhamstern ist im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Böden nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der avifaunistischen Belange wurde eine Potentialabschätzung des Plangebietes und der angrenzenden, von der Planung ggf. betroffenen Flächen vorgenommen. Die avifaunistische Potentialabschätzung zeigt, dass neben dem Vorkommen allgemein häufiger und weit verbreiteter Arten auch potenziell das Vorkommen einzelner nach dem BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten möglich ist. Stark wertmindernd stellt sich jedoch im Geltungsbereich A die sehr intensive landwirtschaftliche Nutzung, teilweise mit Folientunneln und die an drei Seiten einengende Ortsbebauung dar. Da aufgrund ihres großen Aktionsraumes häufig Fledermäuse, die zu den bundes- und europarechtlich besonders geschützten Arten zählen, von der Raumplanung betroffen sind, wurde darüber hinaus eine Untersuchung zur Nutzung des Geltungsbereiches A durch Fledermäuse durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass sich im Geltungsbereich A keine Fledermausquartiere befinden, aber dem Gebiet aufgrund der Nutzung als Nahrungs- und als Transferhabitat in Ost-West-Richtung eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zukommt.

Für die Pflanzenwelt ist der Geltungsbereich A Lebensraum der Ackerwildkräuter. Die intensive Bewirtschaftung und gute Nährstoffversorgung lassen jedoch kein Standortpotential für seltene Arten erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Geltungsbereich A durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in seiner Lebensraumbedeutung für

wildlebende Pflanzen und Tiere insgesamt eingeschränkt ist. Hervorzuheben ist jedoch die Lebensraumfunktion für spezialisierte und an die offene Feldflur angepasste Arten und dabei auch für die besonders geschützten Fledermausarten.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches A ist Teil des insgesamt 18.030,69 ha großen Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebietes Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsstudie zeigt, dass im Untersuchungsraum (Geltungsbereich A und nähere Umgebung) fünf FFH-Lebensraumtypen inkl. Entwicklungsflächen vorkommen. Bezüglich der Tierarten der FFH-RL Anhang II können innerhalb des Untersuchungsraumes (potenziell) Fischotter, Großes Mausohr, Bachneunauge, Lachs und Grüne Keiljungfer vorkommen. Pflanzenarten des Anhangs II FFH-RL sind für das FFH-Gebiet nicht nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches A im FFH-Gebiet kommen prioritäre Tier- und Pflanzenarten jedoch nicht vor.

Weitere Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich A nicht ausgewiesen. Nordöstlich des Geltungsbereiches A erstreckt sich jedoch das Naturschutzgebiet BR 118 „Braunschweiger Okeraue“.

Die beschriebenen Biotope- und Nutzungsstrukturen bestimmen auch das Landschaftsbild und die Voraussetzungen für das Landschaftserleben. Der Geltungsbereich A ist überwiegend eben und fällt nur auf der nordöstlichen Seite zur Okerniederung leicht ab. Dieser Bereich wird auch in Teilen noch durch die niederungstypischen Strukturen geprägt und bietet im Rahmen des hier verlaufenden Wirtschaftsweges für Fußgänger und Radfahrer eingeschränkt die Voraussetzungen für das Erleben der naturraumtypischen Landschaft. Dagegen wird der großflächigere, südwestliche Bereich des Geltungsbereiches A durch intensive acker- und gartenbauliche Nutzung, tlw. mit Folientunneln sowie großflächige, ungeordnete landwirtschaftliche Lagerflächen ohne gliedernde Elemente geprägt. Die natürlichen Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind hier insgesamt stark eingeschränkt.

Der Geltungsbereich B befindet sich in einer Entfernung von rd. 800 m südöstlich des Plangebietes an der Celler Heerstraße/K1 im Bereich der Okerniederung und ist damit dem gleichen Naturraum zuzuordnen. Die Fläche im Geltungsbereich B wird heute als Ackerland genutzt. Sie grenzt nach Norden Richtung Oker an Flächen an, die als Uferrandstruktur und Feuchtgrünland einzustufen sind.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und der zurzeit ausgeprägten Strukturen auszugehen. Die Lebensraumbedeutung für ein breites Spektrum wildlebender Pflanzen und Tiere wäre weiterhin als stark eingeschränkt anzunehmen, jedoch würden die Flächen als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes weiterhin zur Verfügung stehen.

Ebenso wären für die Aspekte Landschaftsbild und Landschaftserleben keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es nach der avifaunistischen Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit, Baumschutzmaßnahmen) nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG. Eine Ausnahme gemäß § 45 (8) BNatSchG von den Verbotsbeständen wird daher nicht erforderlich. Die Bestimmungen des § 19 BNatSchG werden nicht verletzt. Es ergibt sich somit kein zusätzlicher Compensationsbedarf bezüglich der Brutvögel nach dem Naturschutzrecht. Auch der faunistische Fachbeitrag „Fledermäuse“ und ergänzende Aussagen zeigen, dass mit diversen Vermeidungsmaßnahmen wie Freihaltung der Flugkorridore, Vermeidung der Ausleuchtung der Umgebung und Neuschaffung von Gehölzstrukturen als Jagdhabitatem erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Die FFH-Verträglichkeitsstudie weist nach, dass es unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Freihaltung der Flugkorridore) im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lebensraumtypen, Tier- und Pflanzenarten kommt, die für die FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG relevant sind. Des Weiteren werden die Belange des § 19 BNatSchG nicht berührt. Ebenso können erhebliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Prioritäre Tier- und Pflanzenarten kommen innerhalb des Geltungsbereiches A im FFH-Gebiet nicht vor.

Durch Versiegelung und Bebauung gehen jedoch Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,0 ha als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verloren. Mit Realisierung des Baugebietes sind insgesamt hinsichtlich Art und Umfang erhebliche Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere festzustellen. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Strukturarmut überwiegend von geringer Lebensraumbedeutung sind. Deshalb werden in den Geltungsbereichen A und B Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich A wird der Übergang von den Baugrundstücken zur freien Landschaft durch eine vielgestaltige Strauch-Baumhecke geformt. Die übrigen Flächen werden als Obstbaumwiese in Kombination mit extensivem Grünland gestaltet. Dadurch entsteht gegenüber dem heutigen Zustand eine Aufwertung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der auf einem künftigen Baugrundstück liegende Walnussbaum wird erhalten.

Für das Landschaftsbild entstehen mit Realisierung des Baugebietes Beeinträchtigungen insbesondere durch den Verlust von freier Landschaft. Mit den

genannten Ausgleichsmaßnahmen (Strauch - Baumhecke, Obstbaumwiese, extensives Grünland) erfolgt auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Ergänzt wird die äußere Gestaltung durch die innere Durchgrünung des Baugebietes mit Straßenbäumen und der zu erwartenden Grüngestaltung in den privaten Hausgärten.

Auf den im Geltungsbereich A entstehenden privaten Hausgärten können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten, bedingt sogar verbessert werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei, es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Die bisher ansässigen Offenlandarten werden diese Grün- und Freiflächen nicht oder höchstens sehr begrenzt als Ersatzlebensräume annehmen.

Die Erholungsfunktion wird gegenüber dem heutigen Zustand verbessert. Vom geplanten Wohngebiet aus wird ein Fußweg zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg in die Okerniederung führen und verbessert damit deutlich die Erholungsfunktion dieses Bereiches. Der Weg steht auch anderen Bewohnern von Watenbüttel zur Verfügung.

Es verbleiben auch unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich A erhebliche Eingriffe in die von dem Vorhaben betroffenen Lebensraumfunktionen, so dass im Geltungsbereich B ergänzende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Auch hier wird eine Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung geschaffen und eine Hecke, die eine Abschirmung zur Celler Heerstraße (K 1) bietet. Damit werden aufgewertete Lebensräume für Tiere und Pflanzen allgemein geschaffen, so dass die negativen Eingriffsfolgen weitgehend kompensiert werden können.

4.5.3 Boden

Bestand

Als Bodentyp sind im Geltungsbereich A überwiegend Gley-Braunerden ausgebildet, die reliefbedingt im nordöstlichen Bereich in Gley-Vega übergehen. Nach der Baugrundkundung liegt der Grundwasserstand innerhalb der geplanten Baufelder in der Regel bei rund 2,2 bis 3,5 m Tiefe.

Die Böden zeigen überwiegend ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial und wurden bisher entsprechend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dabei liegt der Anteil an Anbaufläche für Spargel und Gemüse (tlw. unter Folientunneln) bei rund 35 %.

Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial, d.h. potenziell schutzwürdige Böden, sind nur im Niederungsbereich im Nordosten des Geltungsbereiches A vorhanden.

Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet insbesondere durch die langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung (Veränderung des natürlichen

Bodengefüges durch Bearbeitung, Schadstoffanreicherung durch Dünger- und Pestizideinsatz etc.) entstanden. Auf den hofnahen Lagerflächen ist darüber hinaus durch vermehrte Rangierarbeiten von einer starken Verdichtung der Böden auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind damit in ihrer Leistungsfähigkeit insgesamt als eingeschränkt zu bewerten.

Im Hinblick auf ihre Baugrundeigenschaften werden die Böden gemäß Baugrund - Voruntersuchung als ausreichend tragfähig eingestuft, wobei für den Haus-, Kanal- und Straßenbau objektbezogene ergänzende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die hydro-geologischen Verhältnisse (überwiegend oberflächennahe Grundwasserstände) in diesem Gebiet lassen jedoch voraussichtlich Gebäude mit Keller nur mit größerem Aufwand zu. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eingeschränkt. Für Versickerungsanlagen können die erforderlichen Grundwasserflurabstände nicht eingehalten werden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der Nähe zur schwermetallbelasteten Okeraue wurden aber umfangreiche Bodenuntersuchungen auf Schwermetalle durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überall unterschritten werden.

Das Plangebiet wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Es ist damit zu rechnen, dass im Erdboden Kampfmittel vorhanden sein können.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre davon auszugehen, dass aufgrund der Bonität der Böden und der großen Schläge mit den Möglichkeiten des Spargel-, Gemüse- oder Maisanbaus die intensive landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft beibehalten würde. Die mit der landwirtschaftlichen Intensivnutzung verbundenen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen würden sich im Wesentlichen unverändert fortsetzen. Als positiv ist herauszustellen, dass die Böden – wenn auch mit den genannten Einschränkungen – grundsätzlich mit ihren Funktionen für den Naturhaushalt erhalten blieben und insbesondere Veränderungen des Wasserhaushalts (verminderter Speicher- und Versickerungsleistung) ausgeschlossen werden könnten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Siedlungsentwicklung im maximal zulässigen Rahmen werden ca. 2,0 ha Fläche gegenüber dem Bestand von 0,13 ha zusätzlich versiegelt und überbaut. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Betroffen sind Böden mit überwiegend eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Die Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial befinden sich dagegen im grundwasserbeeinflussten Niederungsbereich und werden nicht überbaut.

Es ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass auch unter Berücksichti-

gung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet erhebliche Eingriffsfolgen verbleiben, sodass zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden (s. 4.6). Mit der Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung naturnaher und extensiver Biotop- und Nutzungsstrukturen auf einer externen Ausgleichsfläche können dort die natürlichen Bodenfunktionen aufgewertet und die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden auf ein insgesamt unerhebliches Maß verringert werden.

Aus Sicherheitsgründen ist für das gesamte Plangebiet vor dem Beginn von Erdarbeiten eine Flächensorierung auf Kampfmittel (EDV- Aufzeichnung Gradiometermessung) und die Aufgrabung von festgestellten Verdachtspunkten (Bergung Kampfmittel) durchzuführen.

4.5.4 Wasser

Bestand

Die Grundwassererneuerungsrate auf den Flächen des Plangebietes ist mit 51-100 mm/a als gering zu beurteilen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung wird aufgrund des geringen Schutzpotentials der Grundwasserüberdeckung dagegen als „hoch“ eingestuft. Die ökologische Leistungsfähigkeit der Flächen in Bezug auf den Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser ist somit als stark eingeschränkt zu bewerten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit einem nicht verrohrten Grabenabschnitt im Nordosten des Plangebietes vorhanden.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs A liegt innerhalb des gemäß § 76 (2) WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Oker-3 Stadt Braunschweig“. Diese Fläche kann von einem bis zu 100jährigen Hochwasserereignis betroffen sein.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche als „Risikogebiet“ gemäß § 73 (1) Satz 1 WHG einzustufen. Diese Fläche kann von einem bis zu 200jährigen Hochwasserereignis betroffen sein.

Auch der von der Celler Heerstraße im Bereich des Friedhofes zum Geltungsbereich A führende Wirtschaftsweg liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung würden die Flächen unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben. Die Umweltsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wäre daher sowohl unter qualitativen wie auch quantitativen Aspekten im Wesentlichen als unverändert anzunehmen. Veränderungen in Bezug auf das Überschwemmungs- und Risikogebiet sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Durch Bebauung und Versiegelung gehen maximal ca. 2,0 ha bisher offene Bodenflächen mit ihren Funktionen für den örtlichen Wasserhaushalt verloren (insbes. Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser). Das Retentionsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate sind durch die heutigen Gegebenheiten bereits reduziert. Eine weitere Reduzierung dieses Retentionsvermögens durch Versiegelung kann zu einem beschleunigten Oberflächenabfluss führen.

Das Regenwasser des Plangebietes wird in Verlängerung der Planstraße C in den vorhandenen Graben am nordöstlichen Rand des Plangebietes eingeleitet, welcher in die Oker entwässert. Durch die einzuleitenden Abflussmengen ergibt sich keine Überschreitung der zulässigen Abflussmengen. Eine negative Veränderung der Vorflut für die Unterlieger kann somit ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Weges in der öffentlichen Grünfläche werden Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes erforderlich. Eine eventuell erforderliche Ersatz-Retentionsmaßnahme wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festgelegt und innerhalb der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Es ist für das Schutzgut Wasser festzustellen, dass die Eingriffsergebnisse des Bebauungsplanes durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Sicherung eines hohen Freiflächenanteils im Baugebiet, Aufgabe der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit verbundenen Beeinträchtigungsrisikos von Grund- und Oberflächenwasser auf der Ausgleichsfläche im Plangebiet sowie auf einer externen Kompensationsfläche) in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.

Die Flächen des Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WGH und des Risikogebietes gemäß § 73 (1) Satz 1 WHG werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der von der Celler Heerstraße im Bereich des Friedhofes an den Geltungsbereich A heranführende Wirtschaftsweg ist vom Überschwemmungsgebiet und vom Risikogebiet betroffen. Je nach betrachtetem Hochwasserereignis ist mit folgenden Wasserständen zu rechnen:

20jähriges Hochwasserereignis (HQ 20):	65,30 m
100jähriges Hochwasserereignis (HQ 100):	65,65 m
200jähriges Hochwasserereignis (HQ 200):	65,90 m

Die Geländehöhen des Wirtschaftsweges liegen im Bereich des Friedhofes bei 66,0 m und sinken bis zum Einmündungsbereich der Feuerwehrzufahrt in den Wirtschaftsweg auf 64,80 m ab. Bei einem 20jährigen Hochwasserereignis wäre somit an der tiefsten Stelle im Bereich der Feuerwehrzufahrt mit einer Überschwemmung von bis zu 0,50 m zu rechnen. Bei einem 100jährigen

Hochwasserereignis würde der Wasserspiegel nochmals um bis zu 0,35 m darüber liegen. Häufigere Hochwasserereignisse als HQ 20 werden nicht erfasst. Es ist zu erwarten, dass der Wirtschaftsweg an den tieferen Stellen häufiger z.B. um 0,10 m unter Wasser steht.

Diese Überschwemmungen sind für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unschädlich. Dies gilt auch für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten, da hier an der bestehenden Situation keine Veränderung vorgenommen wird.

Betroffen sind der Wirtschaftsweg in der Okeraue außerhalb des Geltungsbereiches A und der Fuß- und Radweg vom Wirtschaftsweg zum Wohngebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich A. Es ist damit zu rechnen, dass diese Wegeverbindung bei Hochwasser zeitweise nicht begangen werden kann. Diese Einschränkung kann hingenommen werden.

Betroffen ist ebenfalls die über diesen Wirtschaftsweg und den daran anschließenden Weg in das Wohngebiet verlaufende Feuerwehrnotzufahrt. Diese Einschränkung kann hingenommen werden. Die häufiger bzw. die bei einem bis zu 20jährigen Hochwasserereignis zu erwartenden Überschwemmungen sind im Regelfall nur auf ein kleines Teilstück des Wirtschaftsweges beschränkt und moderat. Situationen, in denen die Hauptzufahrt in das Wohngebiet vollständig blockiert ist, sind im Regelfall nicht zu erwarten. Bei Baustellen wird z.B. grundsätzlich auf eine Zufahrtsmöglichkeit in die Wohngebiete geachtet. Das Risiko, dass gleichzeitig eine Überschwemmung, eine vollständige Sperrung der Straße Okeraue bzw. der Planstraße A und ein Brandfall eintreten, ist als gering einzuschätzen. Ferner steht keine Alternative für eine Feuerwehrzufahrt zur Verfügung. Alle Grundstücke mit Anbindung an die Celler Heerstraße befinden sich in privatem Eigentum und werden intensiv genutzt (Tankstelle, landwirtschaftliche Betriebe, Seniorenwohnanlage). Mit der vorgeschlagenen Planung werden in Abstimmung mit der Feuerwehr die Sicherheitsanforderungen an das neue Wohngebiet in ausreichender Weise beachtet.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Der Bereich im Nordosten von Watenbüttel weist ein Freilandklima mit stark ausgeprägten Tagesgängen von Strahlung, Temperatur und Feuchte auf. Es herrschen Windoffenheit und eine intensive Kalt- bzw. Frischluftproduktion. Im Bereich der nordöstlich an den Geltungsbereich A angrenzenden Oker niederung besteht eine regionale Luftleitbahn. Im Bereich dieser regionalen Luftleitbahn ist eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion festzustellen (Stadtclimaanalyse Braunschweig). Die Luftleitbahn sorgt für eine Entlüftung des zentralen Stadtgebietes. Über sie werden Luftsabstoffe aus dem Stadtzentrum in die Peripherie transportiert.

Die stadtclimatische Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich A selbst ist insgesamt eher als gering einzustufen, da das Gebiet nur am Rande der Luft-

Leitbahn liegt und von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist.

Lufthygienisch ist für das Plangebiet eine allgemeine zeitweilige Vorbelastung durch Emissionen aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen anzunehmen (Verdriftung von Spritzmitteln, Staubentwicklung, Gerüche etc.).

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der beschriebenen Situation nichts ändern. Die klimaökologischen Funktionen würden erhalten bleiben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen durch Bebauung und Versiegelung (ca. 2,0 ha) Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Lufthygienisch ist eine allgemeine Belastung durch Hausbrand (Heizungsanlagen) und vermehrten motorisierten Verkehr zu erwarten. Die in den Hausgärten und auf öffentlichen Grünflächen entstehende Dauervegetation mit Gehölzbeständen wirkt sowohl klimaökologisch wie auch lufthygienisch positiv.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen gemindert. Nachteilige Auswirkungen auf die regionale Luftleitbahn sind aufgrund der südlich und nordwestlich angrenzenden bereits bestehenden Bebauung sowie der am nordöstlichen Rand vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Demzufolge sind die durch das Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen des Klimas als unerheblich einzustufen.

4.5.6 Lärm

Bestand

Der Geltungsbereich A besteht derzeit weitgehend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es ist Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm der Celler Heerstraße/ B 214 und Lärmimmissionen durch die angrenzenden beiden landwirtschaftlichen Betriebe (Am Grasplatz 4, Celler Heerstraße 360) und die Tankstelle (Celler Heerstraße 357) ausgesetzt. Von den übrigen angrenzenden Nutzungen (z.B. Seniorenwohnheim am Grasplatz 5, Gemeindehaus der Evangelischen Kirche, Wohngebäude) gehen keine relevanten Lärmemissionen aus.

Vom Geltungsbereich A ausgehende Lärmemissionen (z.B. während der Ernte) sind als nicht relevant zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestands situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten (ORW) gemäß Beiblatt 1.

Nutzungsart	Orientierungswerte gemäß DIN18005, Beiblatt 1			
	Straße / Schiene dB(A)		Gewerbe dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA	55	45	55	40

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (TÜV Nord: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WT 53 „Okeraue“ in Braunschweig-Watenbüttel“ vom 12. Mai 2015). Dabei wurde die Verkehrsprognose 2025 (Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, WVI, 5. Februar 2015), die auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet berücksichtigt, herangezogen.

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte können im Plangebiet in Bezug auf den Verkehrslärm durch die Celler Heerstraße/ B 214 weitgehend eingehalten werden. In einem südlichen Teilbereich der geplanten Bauflächen werden sie um maximal 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen beziehen sich auf den Nachtzeitraum oberhalb des Erdgeschosses.

Aufgrund der begrenzten, lediglich auf den Anliegerverkehr beschränkten baulichen Erschließung führt der zu erwartende gebietsinterne Straßenverkehr auf den Planstraßen A bis C nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Das gleiche gilt für den Straßenverkehr auf der Straße Okeraue.

Landwirtschaft und Gewerbe

Von der Hofstelle Celler Heerstraße 360 findet die Anlieferung von Spargel zur Weiterverarbeitung sowie von Waren zur Einlagerung im Kühlraum statt. Beides ist saisonbeschränkt und findet in der Regel tagsüber bei geringer Transportfahrzeugzahl statt. Weitere Vorgänge wie Fahrzeugverkehr, zum Beispiel zu dem dort vorhandenen Hofladen, werden von den vorhandenen Gebäuden abgeschirmt oder finden in ausreichendem Abstand zum geplanten Wohngebiet in der Nähe der Celler Heerstraße statt. Somit wirken von dieser Hofstelle keine nennenswerten Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet ein.

Dies gilt auch im Wesentlichen für die Hofstelle Am Grasplatz 4. Geräuschintensive Nutzungen wie Benutzung von mobilen Schrotern, Werkstattarbeiten und Kundenverkehr finden im vom Wohngebiet abgeschirmten Innenhofbereich statt. Nördlich der Gebäude der Hofstelle werden landwirtschaftliche Maschinen abgestellt. An- und Abfahrten treten mit geringer Häufigkeit auf.

Ferner werden bis zu 100 Masthühnchen und 50 Mastgänse (vor der Weihnachtszeit) gehalten. Dieser nördliche Bereich ist von den geplanten Baugrundstücken ca. 50,0 m entfernt.

Der Betrieb der Tankstelle mit Shop findet auf der vom Wohngebiet durch das Tankstellengebäude abgeschirmten Seite statt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Waschanlage mit zwei Vorwaschplätzen und zwei Staubsaugerplätze. Das Tankstellengrundstück ist mit einer 3,0 m hohen Wand auf der Nordostseite gegenüber dem geplanten Wohngebiet abgeschirmt.

Die schalltechnische Beurteilung dieser Nutzungen gemäß TA Lärm ergab, dass der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts unterschritten wird.

Fläche für Gemeinbedarf/ Jugendtreff

Aus der Nutzung des geplanten Jugendtreffs an der Planstraße A können sich Lärmemissionen auf die Nachbarschaft auswirken. Das Grundstück grenzt jedoch an der Westseite an das Grundstück des Kirchengemeindehauses sowie im Osten und Süden an öffentliche Verkehrsstraßen an. Insoweit ist vor allem das nordöstlich angrenzende Wohngrundstück besonders zu berücksichtigen. Die Immissionen, die von den Nutzungen innerhalb des Gebäudes auf die Umgebung einwirken, können dabei durch einen geeigneten baulichen Schallschutz eingeschränkt werden. Die Immissionen, die durch die Nutzung der Freiflächen auf die Umgebung ausgehen, können im Wesentlichen durch eine geeignete Anordnung der Freiflächen auf der von dem Wohngrundstück abgewandten Gebäudeseite sowie im Übrigen durch organisatorische Maßnahmen (Art, Dauer, Tageszeit von Nutzungen) eingeschränkt werden. Die genaue Bestimmung von Schallschutzmaßnahmen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schallschutzmaßnahmen/ Lärmpegelbereiche

Bei Außenlärmpiegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der besonders bedeutende Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form von schallgedämmten Lüftungsöffnungen für Schlafräume und Kinderzimmer gewährleistet werden.

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine Überlagerung der zunächst getrennt ermittelten Lärmimmissionen durch Verkehr und Landwirtschaft/Gewerbe vorzunehmen. Daraus wird der anzusetzende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 bestimmt. Im Bebauungsplan wird den Berechnungsergebnissen entsprechend auf einer maximal 17,0 m tiefen Teilfläche an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches A im Einwirkungsbereich der Tankstelle und der angrenzenden Hofstelle der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Auf den übrigen Flächen bis zu den Planstraßen A und B wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die im Rahmen der Hochbaumaßnahmen durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche.

Für die Flächen nördlich der Planstraßen A und B sind keine Lärmschutz-

maßnahmen erforderlich.

Mit diesen Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

4.5.7 Geruch

Bestand

Der Geltungsbereich A besteht derzeit weitgehend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei der Bewirtschaftung kommt es neben Lärm- und Staubemissionen teilweise auch zu Geruchsemmissionen. Das Gebiet grenzt im Nordwesten und Südosten an die Betriebsflächen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben an (Am Grasplatz 4 und Celler Heerstraße 360).

Auf den Flächen der Hofstelle Am Grasplatz 4 ist ein Stall mit Geflügelhaltung in Betrieb. Dabei werden im nördlichen Bereich bis zu 100 Masthähnchen und bis zu 50 Gänse (vor der Weihnachtszeit) gehalten. Die auf den Flächen der Hofstelle Celler Heerstraße 360 ursprünglich vorhandene Hobbihaltung von 10 Rindern wurde im Frühjahr 2015 aufgegeben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (TÜV Nord, 16. Juni 2015). Für die Beurteilung von Gerüchen existieren keine Regelwerke auf Gesetzesebene. Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) 2008 des Länderausschusses Immissionsschutz unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 3894 (Geruchsemmissionen von Tierhaltungsanlagen).

Der zur Haltung von Geflügel benutzte Bereich der Hofstelle Am Grasplatz 4 liegt von dem nächstgelegenen geplanten Baugrundstücken ca. 50,0 m entfernt. Der ermittelte geruchsbeeinflusste Bereich tangiert selbst bei konservativer ganzjähriger Beurteilung die künftigen Wohnbauflächen nicht, sondern nur die Fläche mit besonderem Nutzungszweck Stellplatzanlage zugunsten des Grundstücks Am Grasplatz 5). Erhebliche Belästigungen durch Gerüche sind auf den Wohngrundstücken deshalb nicht zu erwarten. Es kann dabei dennoch zu nicht erheblichen Geruchswahrnehmungen kommen, die von der tatsächlichen und jahreszeitlich abhängigen Nutzung sowie Witterung abhängen und als ortsüblich einzustufen sind. Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4.5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Planbereich befinden sich keine geschützten Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige kulturell wertvollen Objekte im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

Als Sachgut sind die im Niederungsbereich anstehenden Böden mit ihrem hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential zu nennen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kulturgütern verbunden. Auf den künftigen Bau- und Erschließungsflächen gehen landwirtschaftliche Flächen mit hohem ackerbaulichem Ertragspotential verloren.

4.5.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Umweltschutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) und der lokalen Klimasituation.

Die Zunahme besiedelter Flächen angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 90 „Ailer (mit Barnebruch), untere Leine, untere Oker“ könnte den Erholungsdruck auf dieses Schutzgebiet verstärken. Nach der FFH-Verträglichkeitsstudie für das geplante Baugebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der (potenziell) vorkommenden Tierarten nach Anhang II infolge von Störungen durch Erholungssuchende jedoch auszuschließen. Ebenso werden keine wichtigen Lebensräume potenziell vorkommender Brutvögel des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzuschätzen. Eine Verstärkung

der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

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

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit folgenden Ergebnissen angewendet worden.

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

Nach den §§ 13 und 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichsmaßnahmen).

In Kapitel 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen) und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend sind dabei die Bebauung/ Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes (ca. 2,00 ha) und die Zerstörung von Lebensräumen für Tierarten des Offenlandes durch Umnutzung bisheriger Acker-, Gartenbau- und Grünlandflächen für das Baugebiet (insgesamt ca. 3,48 ha).

Durch die später – unabhängig von der Entwicklung des Wohngebietes „Okeraue“ – vorgesehene Erweiterung der Straße Okeraue (Anlage eines Gehweges im südlichen Abschnitt) ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt, da hierdurch nur Flächen einer landwirtschaftlichen Hofanlage in Anspruch genommen werden.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baumpflanzungen und sonstige Begrünung in den Erschließungsstraßen sowie in privaten Hausgärten. Erhalt des bestehenden Walnußbaumes.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen von Versiegelung/ Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.

- Landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch die Anlage einer Strauch - Baumhecke, einer Obstbaumwiese und extensivem Grünland sowie ferner durch öffentliche und private Grünflächen, die ebenfalls mit der Strauch - Baumhecke gestaltet werden. Zusätzlich am Nordostrand des Baugebietes Beschränkung auf eingeschossige Bebauung mit geneigten Dachflächen.
→ Minimierung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild und Erhalt der Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung.
- Erhaltung der Flugkorridore für Fledermäuse, Abschirmung des Niedungsbereiches vor Ausleuchtung durch Anlage einer Strauch-Baumhecke, Durchführung der Baufeldräumung vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Vögel und Fledermäuse.

Alle genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch die Schaffung eines attraktiven und gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes auch positiv auf den Menschen aus.

a) Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches A eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der die Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung sowie einer 8,0 m breiten Strauch - Baumhecke vorgesehen ist. Die Anlage dient dem Ausgleich von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere aber für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie Tiere und Pflanzen.

Auf der Grundlage der ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und der vorgesehenen Festsetzungen im Geltungsbereich A wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet zwar gemindert werden, dennoch verbleiben erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis.

Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan deshalb ergänzend zu den Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs A zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe die Entwicklung einer externen Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B fest. Diese Fläche dient ebenso dem Ausgleich von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere aber für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie Tiere und Pflanzen.

Auf der insgesamt ca. 0,56 ha großen Maßnahmenfläche im Geltungsbereich B wird entlang der Celler Heerstraße eine dreireihige Feldhecke

gepflanzt. Die übrige Fläche wird als Streuobstwiese mit Entwicklung zu Extensivgrünland hergerichtet.

b) Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzwertes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung des Baugebietes insgesamt und durch Versiegelung/ Bebauung insbesondere einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen A und B gegenüber. Mit diesen Maßnahmen werden in dem vom Eingriff betroffenen Raum die Lebensraumfunktionen durch die Neuanlage und Entwicklung von Biotoptypen aufgewertet. Die Lebensraumansprüche der Arten des Offenlandes sind darin in besonderer Weise zu berücksichtigen. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.
- Das Schutzwert Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern nicht tatsächlich ausgleichbar. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grün- und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich A sowie auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B gegenüber, die dort durch Begrünung und Aufgabe/Extensivierung bestehender Nutzungen zu erwarten ist. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzwert Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzwert Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/ Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwassererneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch die Aufgabe/ Extensivierung bestehender Nutzungen auf Grün- und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich A sowie auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B kann dort das Grundwassererneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Aspekten (Ausschluss stofflicher Belastungen) sogar verbessert werden. Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzwert Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.
- Beeinträchtigungen für das Schutzwert Klima/Luft können durch den Erhalt der Okerniederung als Freifläche und die Entwicklung klimatisch und lufthygienisch wirksamer Freiflächen und Gehölzstrukturen im Baugebiet auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die landschaftliche Einbindung im Nordosten des Geltungsbereichs A mit vorgelagerten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie mit den baulichen Maßgaben zur Geschossigkeit, zur Höhenentwicklung und zur Ausbildung einer geneigten Dachlandschaft mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes in angemessener Weise ausgeglichen werden. Gleichermaßen gilt für die Voraussetzungen für landschaftsbezogene Erholung, für die die angrenzenden Feldwege weiterhin zur Verfügung stehen, ergänzt um einen Verbindungsberg vom Baugebiet aus durch die öffentliche Grünfläche in die Okerniederung. Auch die Anlage einer Hecke und einer Obstbaumwiese im Geltungsbereich B dient der Aufwertung des Landschaftsbildes.

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

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger gesundheitlicher Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des im Bebauungsplan als Lärmpegelbereiche II und III gekennzeichneten Bereiches im Südwesten des Geltungsbereiches A festgesetzt. Darüber hinaus vermeidet die Planung Lärmbelastungen durch ihre Abstände zu Lärmquellen der Umgebung.

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

Abfallrechtliche Belange sind von der Planung nicht in besonderer Weise betroffen. Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

4.6.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

- Lufthygienisch wirksame Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen sowie in Hausgärten.
- Minderung von motorisiertem Individualverkehr durch nahegelegene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus), ein attraktives Wegeangebot für Fußgänger und Radfahrer sowie eine geeignete Nahversorgung, die in zentraler Lage am Grasplatz und an der Celler Heerstraße bereits vorhanden ist.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

- Ein Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmennetz ist auf Grund technischer und wirtschaftlicher Voraussetzungen nicht vorgesehen. In Bezug auf ein Nahwärmennetz ist die Besiedlungsdichte zu gering. Im Hinblick auf die Anbindung an das Fernwärmennetz ist die Entfernung zum bestehenden Fernwärmennetz (Weststadt, Heizkraftwerk Nord) zu groß.
- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern würde.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB)

Soweit dies für ein Wohngebiet für den freistehenden Einfamilienhausbau möglich ist, wird durch die Planung ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Hier ist insbesondere eine rationelle und sparsame Erschließung durch verkehrsberuhigte Bereiche und private Sticherschließungen zu nennen.

4.6.7 Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S.2 BauGB)

Auch wenn grundsätzlich der Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen sowohl aus städtebaulicher als auch aus Gründen des Landschaftsschutzes der Vorrang zu geben ist, muss dem anhaltend erkennbaren Bedarf nach Grundstücken für Einfamilienhäuser entgegenkommen werden.

Da das Plangebiet von drei Seiten mit älteren Siedlungsbereichen umgeben ist, ergibt sich durch die ergänzende bauliche Nutzung ein kompakter Siedlungskörper, der auf Grund seiner Größe die langfristige Wirtschaftlichkeit von privaten und öffentlichen Infrastrukturangeboten sicherstellt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

Ein Bedarf für diese Umweltüberwachung (sog. Monitoring) ist im Bebauungsplan WT 53 zurzeit für folgende Maßnahme erkennbar:

- Entwicklung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Im fünften Jahr nach Beendigung der Fertstellungs- und Entwicklungspflege ist eine Erfolgskontrolle zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Sind hier Defizite erkennbar, so kann die Untere Naturschutzbehörde über geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Flächen entscheiden.

4.8 Zusammenfassung

Bei dem Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, handelt es sich um eine bisher weitgehend landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche am nordöstlichen Rand von Watenbüttel, welche an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. Ziel der Planung ist es, ein neues Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Jugendzentrums zu entwickeln.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind insbesondere der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der Verlust und die Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen sind für das Baugebiet vorgesehen:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Straßenbäume und private Hausegärten,
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch eine 8,0 m breite Strauch - Baumhecke, eine Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung, eine private und eine öffentliche Grünfläche,
- Schaffung einer Wegeanbindung zur Okerniederung,
- Erhaltung der Flugkorridore für Fledermäuse, zeitliche Beschränkung der Durchführung der Baufeldräumung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln.

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Geltungsbereich A: Entwicklung einer ca. 0,75 ha großen Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung und eine ca. 0,19 ha umfassende Strauch - Baumhecke am nordöstlichen Rand der Bebauung.
- Geltungsbereich B: Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung und Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke auf einer insgesamt ca. 0,56 h großen Fläche.

Ferner werden zum Schutz vor Lärmbelastungen auf Teilflächen südwestlich der Planstraßen A und B passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit den genannten Maßnahmen werden die Umweltauswirkungen minimiert, im Sinne der Eingriffsregelung weitgehend ausgeglichen und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Dadurch kann es ermöglicht werden, dass hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Die davon betroffenen Flächen südlich der Planstraße B grenzen nach Süden an unterschiedliche nutzungen an (Landwirtschaft, Hofladen, Tankstelle, Seniorenwohnanlage), so dass sich diese Flächen für die genannten nutzungen gut eignen.

Ausgeschlossen sind jedoch im gesamten Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich in das städtebauliche Konzept nicht einfügen würden.

Mit dieser Zulassung auch anderer nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie „Stadt der kurzen Wege“, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschoßflächenzahl (GFZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Lage am Rande der Okerniederung bzw. des FFH-Gebietes einerseits sowie die das Plangebiet auf drei Seiten umgebende Bebauung andererseits lassen dabei eine städtebauliche Strukturierung in unterschiedlich verdichtete bzw. höhenmäßig differenzierte Baufelder als angemessen erscheinen.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt in diesem Bereich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO und berücksichtigt die Lage dieser Bauflächen im Übergangsbereich zur Niederung bzw. zum FFH-Gebiet und der freien Landschaft. Hier soll eine lockere, durchgrünte Bebauung erreicht werden, um einen harmonischen Übergang vom Ortsrand in die freie Landschaft sicherzustellen. Damit wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vermindert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Gezielt wird hier die mögliche Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Hiermit kann die in den umgebenden älteren Siedlungsbereichen teilweise vorhandene, teilweise weitaus stärker verdichtete Baustruktur im Ansatz fortgeführt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsbildes stattfindet. Für den (vor-)städtischen Raum wird somit eine angemessene Verdichtung erzielt, die gleichzeitig den Wunsch vieler Bauwilliger nach einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen berücksichtigt.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendtreff wird eine GRZ von 0,6 zugelassen. Damit wird eine Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht. So ist z.B. eine vorrangig ebenerdige Anordnung der Räumlichkeiten für Jugendliche vorteilhaft, um hier z.B. günstige Aufsichtsmöglichkeiten zu sichern.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In Verbindung mit der Grundflächenzahl ist dabei sichergestellt, dass ausreichende Flächen – insbesondere für Terrassen, Stellplätze und Garagen - in Anspruch genommen werden dürfen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) auf eine GRZ von 0,8 begrenzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich, da hier nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist und Geschossflächen im Dachgeschoss nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Somit entspricht die zulässige GFZ der festgesetzten GRZ von 0,35 und trägt der Ortsrandlagen im Übergang zur freien Landschaft Rechnung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese beruht auf der hier zulässigen GRZ von 0,4 und den zulässigen zwei Vollgeschossen. Diese beiden Parameter sollen insgesamt ausgeschöpft werden dürfen, so dass sich damit die GFZ von 0,8 ergibt.

Diese Ausnutzung trägt dem für den vorstädtischen Raum charakteristischen

bzw. dem durch die umgebende ältere Bebauung im Ortskern und den älteren Siedlungsbereichen von Watenbüttel verdichteten Gebietscharakter Rechnung. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung in eingeschränkter Weise gegeben ist.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung mit Blick auf die Wahrnehmung aus der Niederungslandschaft gering zu halten, wird auf den Grundstücken am Rande des Wohngebietes in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird dagegen eine bauliche Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Diese orientiert sich wiederum an der vorhandenen Bebauung auf den umgebenden Grundstücken bzw. im Ortskern von Watenbüttel, die überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden (teils mit ausgebautem Dachgeschoss) bzw. entsprechend großvolumigen und hohen Wirtschaftsgebäuden besteht.

Unabhängig von der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich in allen Allgemeinen Wohngebieten die Möglichkeit zur Ausbildung von sogenannten Staffelgeschossen bzw. zum Ausbau des Dachgeschosses unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen soll erreicht werden, dass die Spielräume, die durch die genannten Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur baulichen Ausnutzung eröffnet werden, zwar nicht zu stark beschränkt, aber doch so kanalisiert werden, dass zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander vermieden werden. Ferner soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die den künftigen baulichen Ortsrand bilden werden, werden in Anpassung an die zulässige eingeschossige Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zugelassen. Die Traufhöhe berücksichtigt dabei die Ausbildung eines Drempels im zusätzlich beschränkt ausbaufähigen Dachgeschoss. In Verbindung mit der am Rand der Bebauung anzulegenden Strauchhecke und unter Berücksichtigung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten geneigten Dächer wird die neue Bebauung von der Okerniederung aus im Wesentlichen nur mit ihrer Dachlandschaft wahrzunehmen sein.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendtreff werden eine maximale

Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Damit können zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten geneigten Dächern realisiert werden.

Gebäude mit Flachdach dürfen eine maximale Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten. Denn ein zusätzliches Staffelgeschoss würde im Regelfall an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sollen vorrangig Einfamilienhäuser in verschiedenen Formen (Freistehend, Doppelhaus, Reihenhaus) errichtet werden sollen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen lassen hierfür ein ausreichend breites Spektrum zu.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Deshalb wird hier auch bei Flachdächern eine Höhe von 10,0 m zugelassen. Damit können auch bei Gebäuden mit Flachdach Staffelgeschosse mit zusätzlichen Wohnflächen oberhalb des zweiten Vollgeschosses errichtet werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO baurechtlich zulässig. Damit sind hier auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Gegenüber den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die für die beiden Regenwasserkanäle außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt sind, muss die Bebauung nur einen Sicherheitsabstand von jeweils 2,0 m einhalten.

Zur Niederung der Oker mit dem FFH-Gebiet ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Abstand der Bebauung von 5,0 m einzuhalten. Damit wird die Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft mit der im Randbereich zu pflanzenden Strauch-/ Baumhecke vor unmittelbaren Beeinträchtigungen durch die Wohnnutzung geschützt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gegenüber der bestehenden Reihenhausbebauung Okeraue 5-12 zwei Baugrenzen festgesetzt. Die Hauptgebäude müssen dabei einen Abstand von 10,0 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze einhalten. Damit wird – zusammen mit der hier nur eingeschossig zulässigen Bebauung – auf den Bestand mit den nach Südosten ausgerichteten Wohnräumen besonders Rücksicht genommen.

Terrassen und Wintergärten dürfen jedoch bis zu einem Abstand von 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine entsprechende Grundstücksbegrünung vorausgesetzt, ist von Terrassen und Wintergärten eine Einsichtnahme in die Gärten der Reihenhausbebauung nicht möglich. Die neue Bebauung erhält jedoch Möglichkeiten der untergeordneten Grundstücksnutzung außerhalb der engen überbaubaren Grundstücksflächen.

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches A, parallel zu den Grundstücken Am Kirchkamp 1 B bis 7, begründet sich der 5,0 m breite einzuhaltende Abstand der Bebauung von der südöstlichen Grundstücksgrenze in der Gewährleistung eines ungestörten Flugkorridors für Fledermäuse (Gutachten BioData; 2014). Abseits der Gebäude und der Verkehrswege wird damit zwischen den Nistplätzen in der alten Ortslage von Watenbüttel und den Beuterevieren in der Okerniederung eine direkte Verbindung gewahrt. Gleichzeitig wird damit ein angemessener Abstand zur bestehenden Wohnbebauung an der Straße Im Kirchkamp gewahrt.

In den südwestlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sichert der Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen die notwendige Distanz zu den dort bestehenden Nutzungen (Tankstelle, zwei landwirtschaftliche Betriebe, Hofladen) und zur Celler Heerstraße.

Zur Sicherung der auf den Flächen nördlich der Planstraße B angestrebten Struktur als Einfamilienhausgebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ferner wird hier aus dem gleichen Grund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf jeweils zwei Wohnungen begrenzt. Diese Festsetzung trägt darüber hinaus zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen insbesondere im Straßenraum Okeraue bei.

Dagegen sind Mehrfamilien- oder Reihenhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Übergang zur dichter bebauten und gemischt genutzten alten Ortslage zulässig. Hier werden keine Beschränkungen der Bauweise oder der Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen, um in diesem Bereich die Ansiedlung von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern zu ermöglichen.

5.4 Stellplätze und Garagen

Je Grundstück ist nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mit einer solchen Breite und dem ebenfalls festgesetzten Abstand von der öffentlichen Straße von mindestens 3,0 m ist gewährleistet, dass auch ein doppelter Einstellplatz angefahren werden kann. Durch die Reduzierung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite kann erreicht werden, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend öffentliche Parkplätze sowie Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung untergebracht werden können und dass eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger erreicht werden kann.

Eine Ausnahme von der Festsetzung „Eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück“ kann jedoch erteilt werden, wenn ein Doppelhaus oder eine Reihenhausgruppe auf einem Grundstück – also ohne die dabei normalerweise übliche Grundstücksteilung – errichtet werden soll. Diese Bauformen sind dadurch charakterisiert, dass sie eine vertikale Gliederung für die Wohneinheiten aufweisen und es für jede Wohnung einen separaten Eingang sowie einen separaten Privatgarten gibt. Von ihrer Nutzung und äußereren Wahrnehmung her handelt es sich um Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise. In diesen Fällen kann eine Ein- und Ausfahrt je Doppelhaushälfte oder je Reihenhaus zugelassen werden. Denn würden diese Bauformen mit den normalerweise üblichen Grundstücksteilungen errichtet, wäre auch je Wohneinheit eine Ein- und Ausfahrt zuzulassen.

Für ein Mehrfamilienhaus hingegen gilt diese Ausnahme nicht. Solche Gebäude müssen einen Gemeinschaftsstellplatz oder eine Gemeinschaftsgaragenanlage über eine einzige Ein- und Ausfahrt vorsehen. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Zuordnung eines Einstellplatzes zu einzelnen Wohneinheiten weder möglich noch nötig. Deshalb hat hier die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und damit verbunden die Notwendigkeit, möglichst wenige Ein- und Ausfahrten einzurichten, einen Vorrang vor eventuellen privaten Wünschen zur Unterbringung der Pkw auf dem Grundstück.

Die Zufahrtseiten von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Durch diesen Abstand wird dafür Sorge getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, da eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird.

Ferner kann nur so gesichert werden, dass in den verkehrsberuhigten Bereichen auf der gegenüberliegenden Straßenseite öffentliche Parkplätze bzw. Baumstandorte untergebracht werden können. Ohne diese Festsetzungen würde in den verkehrsberuhigten Bereichen bei einer ausgebauten Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen B und C) von 6,5 m der gesamte öffentliche Raum als Rückstoßfläche von Stellplätzen und Garagen benötigt werden. Die Ausbaubreite ist so bemessen, dass einseitig Flächen für öffentliche Parkplätze und Bäume, die der Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung dienen, zur Verfügung stehen.

Außerhalb der Baugrenzen werden Stellplätze und Garagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dabei müssen jedoch Garagen und offene Garagen (Carports) entlang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit ihren Längs- bzw. Rückseiten mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten und sind, wenn 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze unterschritten wird, zu begrenzen. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine zu starke negative Einwirkung dieser baulichen Anlagen (Gebäude mit ungestalteten geschlossenen Fassaden) auf den begrenzten öffentlichen Raum durch eine optische Einengung zu vermeiden. Neben Garagenwänden sind davon auch offene Garagen (Carports) als bauliche Anlagen betroffen. Bei letzteren ist generell nicht auszuschließen, dass die Seite zum öffentlichen Raum zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen wird, so dass die Wirkung einer Garage erreicht wird. In Hinblick auf Stellplätze ist die negative Auswirkung auf den öffentlichen Raum wegen der fehlenden seitlichen Wand geringer zu bewerten, so dass hier auf das Abstands- und Eingrünungserfordernis verzichtet werden kann.

5.5 Fläche mit besonderen Nutzungszweck (Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5)

Etwas versetzt gegenüber der Einmündung der Planstraße C in die Planstraße A ist eine Fläche mit besonderen Nutzungszweck (Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5) festgesetzt. Auf dem Grundstück Am Grasplatz 5 befindet sich ein Seniorenwohnheim. Auf diesem Grundstück stehen keine ausreichenden Flächen für alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Deshalb wurde im Rahmen der Baugenehmigung im Jahr 2013 auf dem benachbarten Grundstück Am Grasplatz 4 im Übergangsbereich von der Straße Okeraue in die Planstraße A (südlich davon, außerhalb des Bebauungsplanbereiches) per Baulast eine Fläche für 11 Mitarbeiterstellplätze gesichert. Diese sollten zur Inbetriebnahme des Seniorenwohnheims hergerichtet werden. Die Herrichtung ist jedoch nicht erfolgt. Die vorgesehenen Stellplatzflächen hätten zum Teil auf den Flächen gelegen, die nun für die Planstraße A benötigt werden. Zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Am Grasplatz 4 und der Erschließungsträgerin für das neue Wohngebiet wurde vereinbart, dass die Erschließungsträgerin diese Mitarbeiterplätze an der nun im Bebauungsplan festgesetzten Stelle realisiert. Die Fläche bietet aufgrund ihres Zuschnittes Platz für ca. 15 Stellplätze. Die neue Fläche grenzt unmittelbar an das Seniorenwohnheim an und kann von dort fußläufig erreicht werden. Insofern liegt sie günstiger als die zuvor vorgesehene Fläche.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Vom Wohngebiet aus kann über die Straße Okeraue der Straßenraum Am Grasplatz erreicht werden. Dieser zentrale Platz vom alten Dorf Watenbüttel mündet mit einer Ampelkreuzung in die übergeordnete Celler Heerstraße/B 214 ein. Hier liegen Haltestellen, die u.a. von den Buslinien 416 und 480 angefahren werden und in kurzen Taktzeiten das Zentrum Braunschweigs erreichen lassen. Vom neuen Baugebiet aus liegen diese Bushal-

testellen in einer Entfernung von 200 m bis 400 m.

5.6.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das neue Baugebiet wird über die Straße Okeraue an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Sie mündet in südwestlicher Richtung in den Straßenraum Am Grasplatz ein. Die im Einmündungsbereich großflächig versiegelte Verkehrsfläche weist in Ausrichtung auf die sie umgebenden Geschäfte und Einrichtungen zahlreiche Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf, bevor sie mit einer Ampelkreuzung in die übergeordnete Celler Heerstraße einmündet.

Bei der Straße Okeraue handelt es sich um einen Erschließungsweg der alten dörflichen Siedlung, der als Stichstraße im Norden ohne Wendeanlage endet. Der Straßenraum verfügt lediglich über eine durchschnittlich ca. 6,50 m breite Verkehrsfläche, die aus einer asphaltierten Fahrbahn und aus einem auf der südwestlichen Seite durch eine Hochbordanlage abgesetzten Gehweg besteht. Über die Straße Okeraue werden auch die Grundschule, die Kindertagesstätte und das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde erschlossen. Nordöstlich angrenzend werden weitere Wohngebäude über Stichwege an die Straße angebunden. Vor der Grundschule und vor der evangelischen Kirchengemeinde werden Flächen zum Parken genutzt, die die Eigentumsverhältnisse und Funktionszuordnungen von Flächen nicht berücksichtigen.

Diese Verhältnisse sind in ihrer gewachsenen Struktur insgesamt als ungeordnet zu bezeichnen. Die Erschließung ist im Bestand nur als knapp ausreichend einzustufen. Da mit dem neuen Wohngebiet und dem Jugendtreff ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden sein wird, ist ein Ausbau der Erschließungsflächen erforderlich. Dabei soll die Straße aufgrund der relativ vielen angeschlossenen Flächen unterschiedlicher Funktionen als Tempo-30-Zone und nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Im südöstlichen Abschnitt der Straße Okeraue bis ungefähr zum Grundstück Okeraue 1 ist aufgrund der vorhandenen beidseitigen Bebauung ein Ausbau zurzeit nicht möglich. Hier müssen die vorhandenen Verkehrsflächen bis auf weiteres unverändert bleiben. Mit dem Gehweg auf der westlichen Straßenseite ist jedoch ein Mindestmaß an Sicherheit für Fußgänger gewährleistet.

Im nordöstlichen Abschnitt kann der Straßenraum verbreitert werden: Auf Höhe der Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes Am Grasplatz 4 ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um bis zu 1,50 m möglich und vorgesehen. Nördlich angrenzend ist eine Verbreiterung um bis zu 3,00 m auf insgesamt 8,50 m möglich und vorgesehen. Diese zusätzlichen Flächen werden dazu genutzt, den Gehweg an der Westseite auf insgesamt 2,50 m zu verbreitern und eine Fahrbahnbreite von bis zu 5,50 m und einem zusätzlichen Randstreifen von 0,50 m zu erreichen.

Mittel- bis langfristig wird das Ziel verfolgt, die Straße Okeraue insgesamt mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,50 m auszubauen. Die dafür benötigten insgesamt 10,50 m breiten Flächen

stehen zurzeit nicht zu Verfügung. Zum einen sind sie teilweise bebaut. Zum anderen werden sie von dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb Am Grasplatz 4 noch für betriebliche Zwecke benötigt. Aus diesen Gründen kann der Gehweg auf der Südostseite der Straße Okeraue nicht im Rahmen der Entwicklung des Gebietes „Okeraue“ realisiert werden. Da jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich diese Rahmenbedingungen in der Zukunft ändern, werden im Bebauungsplan die für den beschriebenen Gesamtausbau benötigten Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Damit besteht zum Beispiel ein Vorkaufsrecht, von dem im Falle eines Verkaufs der Fläche Gebrauch gemacht werden kann.

Ausgehend von der Straße Okeraue erfolgt die innere Erschließung des neuen Wohngebietes über einen zunächst 10,5 m breiten Straßenraum, der als Planstraße A die im Zuge der Straße Okeraue angestrebte Ausbauform mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn mit beidseitig jeweils 2,5 m breiten Fußwegen fortsetzt. Wie in der Straße Okeraue soll auch in diesem Abschnitt eine höchstzulässige Geschwindigkeit von 30 km/h zugelassen werden.

Die Planstraße A endet in der beschriebenen Ausbauform auf Höhe der Einmündung der Planstraße C, welche die Erschließung des nordwestlichen Teils des Wohngebietes sicherstellt. Die Planstraße B bildet die Fortsetzung der Planstraße A und erschließt den südöstlichen Teil des Wohngebietes. Die Straßenräume der Planstraßen B und C werden in einer Parzellenbreite von 6,5 m niveaugleich als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und gestaltet. In die Verkehrsflächen werden Bäume und öffentliche Parkplätze integriert. Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche ergibt sich in den Planstraßen B und C einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erzielt, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Die beiden Planstraßen B und C enden jeweils in einer großzügigen Wende anlage. Diese sind mit 22,5 m x 21,5 m bemessen und gewährleisten u.a. das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen. In zentraler Lage werden hier jeweils vier Parkplätze angeordnet, die mit den geplanten flankierenden Bäumen eine markante Betonung darstellen.

Ferner sind drei private Erschließungswege vorgesehen, um die interne Erschließung einschließlich der leitungsgebundene Ver- und Entsorgung von Baugrundstücken zu sichern, die nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Diese 3,50 m breiten privaten Erschließungswege sind als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

In den Planstraßen A, B und C werden im Rahmen der Ausbauplanungen 20 öffentliche Parkplätze (PP) für den ruhenden Verkehr angelegt. Damit kann für die zu erwartenden ca. 60 Wohneinheiten ein Schlüssel von 0,3 PP/WE erreicht werden. Diese Zahl ist für den aus dem Wohngebiet zu erwartenden Besucherverkehr als ausreichend anzusehen.

Für den Jugendtreff sind auf dem Grundstück separate Stellplätze für Nutzer und Besucher nachzuweisen.

Die Planstraße A beansprucht in geringem Umfang Flächen, die teilweise bisher von der Evangelischen Kirchengemeinde bzw. auch von anderen Nutzern als private Stellplatzfläche oder als öffentlicher Parkplatz genutzt wurden. Es standen ca. zehn Stell- bzw. Parkplätze zur Verfügung. Die Nutzung war nicht geregelt. Es wurden sowohl Grundstücksflächen der evangelischen Kirchengemeinde als auch der Stadt in Anspruch genommen. Es wurde senkrecht zu einer nicht näher definierten Erschließungsfläche geparkt. Diese Situation soll künftig bereinigt werden. Die öffentliche Planstraße A beansprucht ausschließlich Flächen, die im Eigentum der Stadt Braunschweig stehen. Von dieser Straße aus wird künftig nur eine Zufahrt auf das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde aus zugelassen. Das Grundstück der Kirchengemeinde bietet ausreichend bereits befestigte Fläche, um die bisherigen zehn Stellplätze nach wie vor in angepasster Anordnung unterzubringen.

Im nördlichen Abschnitt der Straße Okeraue, am Rande des Schulgrundstückes Okeraue 2 befinden sich drei Mitarbeiterstellplätze für die Schule. Diese ragen heute in den ungeordneten Straßenraum hinein, da die auf dem Grundstück zur Verfügung stehende Tiefe der Stellfläche für Pkw nicht ausreicht. Eine Verlegung dieser Stellplätze auf das Schulgrundstück wurde im Zuge des Planverfahrens angestrebt und geprüft, hat sich jedoch nicht als umsetzbar erwiesen. Deshalb muss der geplante Gehweg im Rahmen des Straßenausbauwesens diese Stellplätze unangetastet lassen und nach Osten verschwenken. Auch ist in diesem Fall bis auf weiteres hinzunehmen, dass die Stellplätze jeweils direkt von der Straße Okeraue angefahren werden können und nicht über eine einzige Zufahrt zum Schulgrundstück. Diese Situation soll jedoch im Laufe künftiger Entwicklungen bereinigt werden. Deshalb werden die betroffenen Flächen bis zur Grenze des Schulgrundstücks im Bauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sollten die Stellplätze eines Tages aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Schulgrundstück entbehrlich werden, so kann die Fläche anderweitig für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden (z.B. Verkehrsgrün, Gehwegverbreiterung, ggf. Längsparkplatz bei Umbaumaßnahmen).

Der genannte Straßenverschwenk ist unabhängig von den drei Stellplätzen nördlich angrenzend erforderlich, um hier die vorhandene ortsbildprägende Baumreihe zu erhalten.

Über die öffentliche Grünfläche am Nordostrand des Geltungsbereiches A wird ferner eine zweite Zufahrt in das Wohngebiet für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gesichert.

5.6.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb der Straße Okeraue verläuft der Fußverkehr auf den beschriebenen Gehwegen. Der Radverkehr verläuft auf der Fahrbahn. In den verkehrsberuhigten Bereichen verläuft der Fuß- und Radverkehr auf der Mischfläche.

Von der südöstlichen Wendeanlage als Abschluss der Planstraße B ist auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Wegeverbindung in die Okeraue geplant (s. 5.7). Darüber hinaus besteht im Zuge der Ortsdurchfahrt der Celler Heerstraße/ B 214 die Anbindung an das überregionale und städtische Radwegenetz.

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

Das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept für den Bebauungsplan leitet sich aus übergeordneten fachlichen Zielstellungen, den in der Bestandsanalyse für das Gebiet konkret festgestellten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und der landschaftlichen Situation ab.

Die vorgesehenen Maßnahmen erfüllen sowohl ökologische als auch städtebauliche Funktionen. Zu den wichtigsten Belangen zählen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Maßnahmen wurden in den Kapiteln 4.5 und 4.6 bereits mit ihrer Wirkung für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

5.7.1 Grünordnung

Öffentliche Flächen

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches A wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem angrenzenden Niederungsbereich der Oker. Es ist die Anlage eines 2,5 m breiten Weges mit wassergebundener Decke für Fußgänger und Radfahrer bis zu dem in der Okerniederung verlaufenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Die Grünfläche mit ihrem Wegeangebot schafft somit Möglichkeiten der Erholung und des Landschaftserlebens im Wohnumfeld. Über den genannten Wirtschaftsweg kann auch der ca. 350 m entfernt liegende Kinderspiel- und Jugendplatz östlich der Bebauung Im Kirchkamp erreicht werden. Die Kinder und Jugendlichen aus dem Baugebiet können somit die Verbindung entlang der hohe Verkehrsmengen aufweisenden Celler Heerstraße (B 214) meiden.

Da sich dieser Wirtschaftsweg und die Verbindung in das Wohngebiet im Überschwemmungsbereich der Okeraue befinden, kann die Benutzung des Weges bei Überschwemmungen zeitweise nicht ermöglicht werden. Diese Einschränkung kann hingenommen werden.

Ferner soll der Weg zugleich als zweiter Rettungsweg für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge genutzt werden können. Dafür werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Böschung in diesem Bereich größere befestigte Flächen als für den Fuß- und Radweg benötigt. Diese zusätzlichen Flächen sollen als Schotterrasenflächen hergestellt werden, so dass sie zwar im Notfall die notwendige Tragfähigkeit aufweisen, ansonsten aber im Regelfall

optisch als Rasenfläche erscheinen. Der Wirtschaftsweg, in den diese Feuerwehrzufahrt einmündet sowie Abschnitte der Feuerwehrzufahrt selbst liegen im Überschwemmungsgebiet. Bei seltenen Hochwasserereignissen kann die Benutzbarkeit eingeschränkt sein. Diese Einschränkungen können jedoch hingenommen werden. Alternativen stehen nicht zur Verfügung (s. Kap. 4.5.4 Wasser/Prognose).

Angrenzend an die hier gelegenen Wohnbauflächen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der gesamten neuen Bauflächen soll eine Strauch-Baumhecke zur Eingrünung des Baugebietes entwickelt werden. Sie dient der Gestaltung der Ortsrandsituation und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Für das Ortsrandgrün wird besonderer Wert auf eine naturnahe und landschaftsgerechte Gestaltung bei insgesamt eher extensiver Nutzung gelegt. Durch die Verwendung heimischer Arten bei der Anlage von Hecken sollen hier Vegetationsstrukturen entstehen, die auch als Teillebensraum von den Tierarten der offenen Feldflur angenommen werden können. Diese Strauch-Baumhecke findet ihre Fortsetzung Richtung Südosten (private Grünfläche) und Nordwesten (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die verbleibenden Flächen der öffentlichen Grünfläche werden als extensiv gepflegte Rasenflächen angelegt.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 10 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese Straßenraumbegrünung gestaltet den öffentlichen Raum und fördert die Verkehrsberuhigung. Die Bäume ergänzen sich in ihrer Wirkung mit den Anpflanzungen auf privaten Flächen. Aufgrund verschiedener Wohlfahrtswirkungen für den Naturhaushalt wirken sie auch eingriffsmindernd.

Private Flächen

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches A wird eine aktuell bereits als Garten genutzte Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Im Übergangsbereich zum Wohngebiet wird auf der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Flächenteil wird heute ackerbaulich genutzt. Hier soll analog zur öffentlichen Grünfläche und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Strauch - Baumhecke angelegt werden. Diese Festsetzungen dienen der angemessenen Ortsrandeingrünung (s.o.).

Bauliche Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung „Garten“ dienen, sind nur bis zu einer Fläche von maximal 15 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Es kann sich dabei z.B. um eine kleine Terrasse, die dem Aufenthalt dient, und/oder um ein Nebengebäude für Gartengeräte handeln. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird bereits – bis auf die Fläche zum Anpflanzen – gärtnerisch genutzt. Aufgrund der Lage im FFH-Gebiet muss die bauliche Nutzung jedoch auf das Maß reduziert werden, was zur Ausübung der festgesetzten Nutzung als erforderlich einzustufen ist.

Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlagen sind einzugrünen (Sträucher, Hecken, Bäume). Damit können diese Anlagen gestalterisch in das Wohnumfeld integriert werden.

Im südöstlichen Bereich ist ein bestehender vitaler Walnußbaum zu erhalten.

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches A, parallel zu den Grundstücken Am Kirchkamp 1 B bis 7, dürfen Bepflanzungen zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Hierdurch soll ein Flugkorridor für Fledermäuse gesichert werden (s. 5.7.2).

Öffentliche und private Flächen

Um die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung des Baumbestandes insbesondere in Straßen und auf Stellplatzanlagen zu schaffen, werden als Regelwert für die Mindestgröße der offenen Vegetationsfläche je Baum 9 m² festgesetzt. Die Vegetationsfläche sollte dabei mindestens 2 m breit sein, damit sich ein guter Wurzelansatz ausbilden kann und eine hohe Standfestigkeit der Bäume gewährleistet ist.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten für anzupflanzende Bäume sichern dabei eine gute Anwuchsgarantie und damit eine zeitnahe Erreichung der gewünschten Wirkung und dar.

Durch Fristen für die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen soll eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der gestalterischen und eingriffsmindernden Wirkung der Begrünung verhindert werden.

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

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches A ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die ca. 0,92 ha große Fläche gehört dem FFH-Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" an. Nordöstlich schließt das Naturschutzgebiet BR 118 „Braunschweiger Okeraue“ an die Flächen an. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Ein ca. 7.480 m² Anteil der Fläche soll als Obstwiese mit mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte für eine extensive Nutzung als Mähwiese oder Weide entwickelt werden. Ein Graben mit ca. 0,02 ha ist von dieser Nutzung ausgenommen, hier soll sich eine arten- und strukturreiche, gewässertypische Vegetation entwickeln bzw. erhalten werden. Gehölzpflanzungen sind in den Randbereichen zur Wohnbebauung auf 0,15 ha Fläche hin vorgesehen. Hier soll in 8,0 m Breite eine Strauch - Baumhecke mit mittelkronigen Laubbäumen in aufgelockerter Gruppierung angelegt werden. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu ver-

wenden. Für die funktionsfähige Herstellung der Flächen sind differenzierte Entwicklungspflegezeiten vorgesehen.

Zum Schutz der Fläche wird eine Zugangsmöglichkeit ausgehend von und zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Zum Schutz der Fledermäuse werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am südöstlichen Rand des Wohngebietes (parallel zu den Grundstücken Am Kirchkamp 1 B bis 7), über den Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche sowie auf einer Leitungstrasse in Verlängerung der Planstraße C Flugkorridore freigehalten. Bepflanzungen über 3,0 m Höhe sind hier aufgrund der Textlichen Festsetzungen A VI 1.3 und VIII ① unzulässig oder aufgrund anderer Umstände (Weg) bereits nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung aller Grünordnungsmaßnahmen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Geltungsbereiches A verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Dieses Defizit wird im Geltungsbereich B ausgeglichen. Diese Fläche befindet sich in einer Entfernung von rd. 800 m südöstlich des Plangebietes an der Celler Heerstraße/K1 im Bereich der Okerniederung und ist damit dem gleichen Naturraum zuzuordnen. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt. Sie grenzt nach Norden Richtung Oker an Flächen an, die als Uferrandstruktur und Feuchtwiese einzustufen sind.

Diese Ackerfläche soll zukünftig in eine Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung umgewandelt werden. Der Straßenraum der Celler Heerstraße soll dabei durch eine 6 m breite, 3-reihige Feldhecke abgeschirmt werden. Die Ausgleichsfläche ist insgesamt ca. 5.650 m² groß.

Zeitliche Bindung für die Umsetzung der Maßnahmen

Mit den zeitlichen Bindungen für die Umsetzung wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der ausgleichenden Wirkung verhindert.

Zuordnung

Die Zuordnung bildet die Grundlage für die Vereinbarungen zur Kostenübernahme in dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und der Erreichungsträgerin abgeschlossen werden soll.

Die Zuordnung ist auch die rechtliche Voraussetzung dafür, dass bei Bedarf mittels der städtischen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen die Kosten von den späteren Eigentümern (= Eingriffsverursachern) erhoben werden können.

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

Das geplante Wohngebiet ist Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm der Celler Heerstraße/ B 214 und Lärmimmissionen durch die angrenzenden beiden landwirtschaftlichen Betriebe (Am Grasplatz 4, Celler Heerstraße 360) sowie die Tankstelle (Celler Heerstraße 357) ausgesetzt (s. 4.5.6). Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt (TÜV Nord, 2015).

Straßenverkehrslärm:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können im Plangebiet in Bezug auf den Verkehrslärm durch die Celler Heerstraße/ B 214 weitgehend eingehalten werden. In einem südlichen Teilbereich der geplanten Bauflächen werden sie um maximal 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen beziehen sich auf den Nachtzeitraum oberhalb des Erdgeschosses.

Der zu erwartende Verkehr auf der Straße Okeraue sowie auf den Planstraßen A, B und C führt nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte.

Lärm durch die Landwirtschaft / Gewerbelärm

Die von den Hofstellen Celler Heerstraße 360 und Am Grasplatz 4 sowie von der Tankstelle Celler Heerstraße 357 ausgehenden Lärmemissionen führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Fläche für Gemeinbedarf/ Jugendtreff

Aus der Nutzung des geplanten Jugendtreffs an den Planstraßen A und C können sich Lärmemissionen auf die Nachbarschaft auswirken. Das Grundstück grenzt jedoch an der Nordwestseite an das Grundstück des Kirchengemeindehauses sowie im Südosten und Südwesten an öffentliche Verkehrsstraßen an. Insofern ist vor allem das nordöstlich angrenzende Wohngrundstück besonders zu berücksichtigen. Die Immissionen, die von den Nutzungen innerhalb des Gebäude Nutzung auf die Umgebung einwirken, können dabei durch einen geeigneten baulichen Schallschutz eingeschränkt werden. Die Immissionen, die durch die Nutzung der Freiflächen auf die Umgebung ausgehen, können im Wesentlichen durch eine geeignete Anordnung der Freiflächen auf der von dem Wohngrundstück abgewandten Gebäudeseite sowie im Übrigen durch organisatorische Maßnahmen (Art, Dauer, Tageszeit von Nutzungen) eingeschränkt werden. Die genaue Bestimmung von Schallschutzmaßnahmen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schallschutzmaßnahmen/ Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine Überlagerung der zunächst getrennt ermittelten Lärmimmissionen durch Verkehr und Landwirtschaft/Gewerbe vorzunehmen. Daraus wird der anzusetzende Lärmpegelbe-

reich gemäß DIN 4109 bestimmt. Im Bebauungsplan wird den Berechnungsergebnissen entsprechend auf einer maximal 17,0 m tiefen Teilfläche an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches A der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Auf den übrigen Flächen bis zu den Planstraßen A und B wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Diese Grenze des Lärmpegelbereiches II verläuft nach dem Ergebnis des Gutachtens innerhalb der Planstraßen. Sie wurde im Bebauungsplan auf die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, da nur dort Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Die im Rahmen der Hochbaumaßnahmen durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche.

Für die Flächen nördlich der Planstraßen A und B sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit diesen Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

5.9 Soziale Infrastruktur

An der Straße Okeraue befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Diese Einrichtungen können den zusätzlichen Bedarf durch das geplante Wohngebiet decken.

Für die Stadtteile Watenbüttel und Völkenrode besteht gleichbleibend seit vielen Jahren ein Bedarf an einem Jugendtreff. Dieser Bedarf wird durch die aktuellen Bevölkerungszahlen bestätigt. Die Realisierung eines Jugendtreffs scheiterte bisher daran, dass kein geeignetes Grundstück für einen Neubau oder Gebäude für eine Umnutzung zur Verfügung stand.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes „Okeraue“ kann nun ein entsprechendes Grundstück gesichert werden. Im Zufahrtsbereich in das neue Wohngebiet wird eine 1.000 m² große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendtreff festgesetzt. Die Lage ist innerhalb der Ortslage Watenbüttel als günstig zu bewerten, da das Grundstück sich in zentraler Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu andern Gemeinbedarfseinrichtungen befindet (Grundschule, Kindertagesstätte, Kirchengemeinde). Es ist auch mit dem ÖPNV oder Fahrrad aus Völkenrode gut zu erreichen. Damit wird Watenbüttel als Standort für Versorgungseinrichtungen aller Art (Gemeinbedarf, Einzelhandel, Dienstleistungen) gestärkt und übernimmt damit eine weitere Versorgungsfunktion für den Ortsteil Völkenrode.

Ein Jugendtreff ist gegenüber einem Jugendzentrum die kleinere der Einrichtungen für Jugendliche. In dem Jugendtreff soll klassische „Offene-Tür-Arbeit“ stattfinden. Im Rahmen einer Öffnungszeit von ca. 22 Stunden pro Woche soll das Haus für Kinder und Jugendliche zur Nutzung im Freizeitbereich (Spielen, Kreativ-, Medien-, Sport- und andere Freizeitangebote etc.) geöffnet werden. Eine Nutzung in diesem Rahmen würde im gewissen Umfang auch am Wochenende stattfinden. Jugendgerechte Feiern würden gele-

gentlich stattfinden.

Die zu erwartenden ca. 60 Wohneinheiten lösen einen voraussichtlichen Bedarf von 7 Krippenplätzen und 9 Kindertagesplätzen aus. Die im Bezugsradius vorhandenen Kindertagesstätten können diesen zusätzlichen Bedarf durch die Ausweitung ihres Angebotes decken.

Der Bedarf an Spielfläche für Kinder und Jugendliche wird vom vorhandenen Kinderspiel- und Bolzplatz an der Straße Kirchkamp gedeckt, der lediglich rund 350 m entfernt liegt. Er ist sowohl über den geplanten Fuß- und Radweg aus dem Baugebiet in die Okerniederung und den hier verlaufenden Wirtschaftsweg als auch über den Fuß- und Radweg an der Celler Heerstraße erreichbar.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser erfolgt über die Straßen Okeraue und Am Grasplatz. Auf Grund des Leistungszuwachses durch die geplanten Neubauten ist eine Verstärkung des vorgelagerten Stromnetzes bzw. der Versorgungsleitungen in den genannten Straßen erforderlich. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der angeführten Versorgungsleitungen.

Auch die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz, das über entsprechende Kapazitäten verfügt. Das Schmutzwasser wird innerhalb des Plangebietes im freien Gefälle von Südosten nach Nordwesten geführt und in der Straße Okeraue an den dort vorhandenen Schacht angebunden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus der Straße Okeraue erfolgt weiterhin über die hier bestehende Kanalisation. Die Regenwasserentsorgung der Planstraßen A, B und C sowie der Baugrundstücke erfolgt von der Planstraße C über ein Baugrundstück und über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Richtung Nordosten bis zu dem Seitengraben des Wirtschaftsweges, der am nordöstlichen Rand des Plangebietes entlang führt. Für diese Trasse setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten des Trägers der Stadtentwässerung fest. Der ausreichend leistungsfähige Seitengraben entlang des Wirtschaftsweges leitet Richtung Nordwesten direkt in die nahegelegene Oker als Vorflut ein.

Das Wohngebiet wird mittig von Südwesten in Richtung Nordosten durch einen privaten Regenwasserkanal der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB) durchquert. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird er als offener Graben geführt und leitet ebenfalls in den genannten Seitengraben des Wirtschaftsweges ein. Diese private Regenwasserentsorgung steht aus Kapazitätsgründen nicht für eine Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zur Verfügung. Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht zugunsten der PTB festgesetzt. Die Trasse ist bereits grundbuchlich gesichert.

Weiterhin ist für das Baugebiet eine Breitbandversorgung mittels Fiber to the home (FTTH) vorgesehen. Eine Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Gegebenenfalls werden hierfür Schutzrohre in allen Planstraßen verlegt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt.

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert auch aus einer angemessenen Homogenität im äußeren Erscheinungsbild. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Um dennoch ein Grundmaß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der vorliegende Bebauungsplan nur einen relativ groben Rahmen, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Neben den unten näher erläuterten Elementen ist dabei auch die Trauf- und Firsthöhe ein wesentliches gestaltbildendes Element. Dieses ist durch städtebaurechtliche Festsetzungen geregelt (siehe Textliche Festsetzungen A II Maß der baulichen Nutzung, Begründung 5.2).

Darüber hinaus hat es sich als erforderlich herausgestellt, Regelungen zur notwendigen Anzahl von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken zu treffen.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

5.11.2 Dächer

Ein herausragendes Gestaltungselement eines Baugebietes ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form, Farbe und sein Volumen prägen das Gesamtbild einer Siedlung weithin sichtbar und entscheidend. Aber auch die einzelnen Straßen- und Freiräume innerhalb der Siedlung werden durch das Aussehen der Dächer stark beeinflusst.

In der Abwägung sind ein harmonisches Ortsbild, eine städtebauliche Vielfalt sowie der Wunsch der Bauherren nach möglichst großer Baufreiheit zu berücksichtigen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die den Übergangsreich zur freien Landschaft prägen, werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zugelassen. Damit werden die in diesen Bereichen gleichfalls vorgegebene maximale Eingeschossigkeit und die begrenzte Höhenentwicklung zur Ausbildung einer höhenmäßig gestaffelten Bauweise unterstützt: In Verbindung mit der am nordöstlichen Rand der Baugrundstücke anzulegenden Strauch-Baumhecke wird so die neue Bebauung aus der Okerniederung vor allem mit einer vereinheitlichten Dachlandschaft wahrzunehmen sein. Somit ergibt sich ein als ruhig und angemessen empfundener Übergang in die umgebende geschützte Niederungslandschaft.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden demgegenüber die Dachformen nicht vorgegeben. Diese Bereiche sind bereits von einer heterogenen Bebauung umgeben und grenzen nicht an die freie Landschaft an. Um dennoch innerhalb der Wohngebiete ein Mindestmaß an Gestaltung sicherzustellen, wird jeder Dachform eine dieser Dachform entsprechende Dachneigung zugeordnet. Hierdurch kann erreicht werden, dass diese Dachformen auch in ihrer klassischen Grundform verwirklicht werden, die jeweils ein in sich stimmiges Bild gibt. Pultdächer müssen z.B. eine niedrigere Dachneigung aufweisen als Satteldächer.

Durch die Beschränkung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser auf eine Breite von maximal der Hälfte der betroffenen Dachfläche soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass die Dachfläche/das Hauptgebäude gegenüber diesen Ausbauten dominant bleibt. Aus diesem Grund darf auch die festgesetzte Traufhöhe nur um maximal 1,5 m überschritten werden.

Hinsichtlich Material und Farbe der Dächer werden ebenfalls Spielräume eröffnet. Es sind Dacheindeckungen sowohl mit roten bis braunen als auch mit grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Ausgeschlossen werden dadurch die seit einigen Jahren sich auf dem Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Diese Farben würden mit ihrer aggressiven Wirkung das Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Ferner werden Glaselemente, begrünte Dachflächen, Solar- und Fotovoltaikanlagen allgemein zugelassen. Von ihnen gehen keine negativen Auswirkungen wie von leuchtenden bunten Farben auf das Ortsbild aus. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zudem in der Abwägung zwischen städtebaulichen Belangen und den Belangen einer umweltfreundlichen Energieversorgung gegenüber anderen Dach-

eindeckungen (z.B. rote Ziegel) nicht schlechter zu stellen.

Die festgesetzte extensive Begründung von Garagendächern ab sechs Garagen dient der Verbesserung des Ortsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Einsehbarkeit von Obergeschossen. Daneben werden damit Verbesserungen des Mikroklimas erreicht und kleinteilige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

5.11.3 Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

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

Sicht- und Windschutzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass die genannten Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum nicht zu massiv in Erscheinung treten, ihn optisch einengen und stören. Insbesondere sollen sie nicht als zweite Einfriedung in Erscheinung treten.

5.11.4 Einstellplätze

Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit 1 Wohnung müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

Diese Festsetzungen werden auf Basis von § 84 (1) Nr. 2 NBauO getroffen. Demnach können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen.

Es hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass bei klassischer Einfamilienhausbebauung die Herstellung von einem Einstellplatz je Wohneinheit heutzutage nicht reicht, um den Bedarf zu decken. Viele Haushalte verfügen über zwei Pkw. Deshalb sind bei solchen Bebauungsstrukturen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser) je Wohneinheit 2,0 Einstellplätze je Wohnung auf den Baugrundstücken herzustellen. Bei diesen Wohnformen stehen die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Um den Platzbedarf dennoch so gering wie möglich zu halten, sind auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig („gefangene Stellplätze“). Die Nachweispflicht kann so zum Beispiel dadurch erfüllt werden, dass die 5,0 m tiefe Vorfläche einer Garage als Einstellplatz genutzt wird. Es ist bei den für Einfamilienhäuser typischen Nutzergruppen davon

auszugehen, dass die erforderliche Abstimmung über die Nutzung bzw. das gelegentlich erforderliche Umparken innerhalb der Bewohnerschaft (in der Regel der Familie) gelingt.

Für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Auch sollen verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser nicht erschwert werden. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen.

Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für diese Wohnformen wird von einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Ihre Errichtung soll nicht durch unangemessen hohe Anforderungen an den Stellplatznachweis erschwert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen die Stadtrandlage des geplanten Wohngebietes, zum anderen jedoch ebenfalls die gute ÖPNV-Anbindung, insbesondere über die Buslinie 416 Richtung Innenstadt.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, soll auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser ein weiteres angemessenes Angebot geschaffen werden. Das geplante Baugebiet ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben und bildet deshalb für den Ortsteil eine sinnvolle Siedlungsergänzung. Mit der hinzukommenden Wohnbevölkerung können zudem die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur und die bestehenden Versorgungsangebote gestärkt werden.

Auf der anderen Seite führt das Wohngebiet zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Bedarf an Wohnbaufläche höher gewichtet als die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Bereich der geplanten Wohnbebauung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich A und B entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben somit nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen und umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung des Ortsteiles sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Es sind ca. 24 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und ca. 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete incl. 0,03 ha Privatwege	2,31 ha
Fläche für Gemeinbedarf (Jugendtreff)	0,10 ha
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	0,09 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,50 ha
Private Grünfläche (Garten)	0,17 ha
Öffentliche Grünfläche	0,08 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,92 ha
Gesamt	4,32 ha

7.2 Geltungsbereich B

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,56 ha
----------------------------------------------------------------------------	----------------

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist im Wesentlichen die Schaffung der technischen Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straße Okeraue und der Planstraßen A, B und C, Ver- und Entsorgung) zu nennen.

Dabei kann im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes „Okeraue“ an der Südostseite der Straße Okeraue kein Gehweg ausgebaut werden. Die hierfür erforderlichen Flächen gehören zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Im südlichen Abschnitt sind sie mit Hofgebäuden bebaut. Der Bebauungsplan WT 53 sichert diese Flächen für den Fall, dass sich die Rahmenbedingungen für einen Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt ändern.

Die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B sind entspre-

chend den jeweiligen Textlichen Festsetzungen zeitlich an die Erschließungsarbeiten gekoppelt.

Die Erschließung des Baugebietes wird durch die Oker-Auen-Carree GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig durchgeführt.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Oker-Auen-Carree GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin und der Stadt Braunschweig wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die Realisierung und Finanzierung derjenigen Maßnahmen geschlossen, die Folge oder Voraussetzung dieses Baugebietes sind. Folgende Maßnahmen werden von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten durchgeführt oder entsprechende Kostenbeteiligungen für Aufwertungen/ Erweiterungen von ihr übernommen:

- Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B,
- Ausbau der Straße Okeraue (der Straßenausbauplan, aus welchem der auszubauende Anteil hervorgeht, wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages),
- Ausbau der Planstraßen A, B und C,
- Ausbau der öffentlichen Grünfläche einschließlich des Weges bzw. der Feuerwehrzufahrt,
- Kampfmitteluntersuchung und Kampfmittelräumung,
- Kostenübernahme für Aufwertungen des Spiel- und Jugendplatzes an der Straße Kirchkamp,
- Kostenübernahme für die Pflege der öffentlichen Grünfläche, die Ausgleichsmaßnahmen und die Straßenraumbegrünung (kapitalisierte Kosten für 20 Jahre),
- Kostenübernahme osten für die Ausweitung des Angebotes zur Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen (z. B. Um-/Anbau der Räumlichkeiten, Anschaffung von Einrichtungsgegenständen),

Die zukünftigen neuen öffentlichen Erschließungsflächen, die Parkanlage und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen A und B wird die Erschließungsträgerin nach Fertigstellung unentgeltlich an die Stadt übertragen. Das als Gemeinbedarfsfläche – Jugendtreff – festgesetzte Grundstück wird von der Stadt erworben.

8.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Erschließungsträgerin finanziert.

Der Anteil der Straße Okeraue auf dem Grundstück Am Grasplatz 4, der nicht im Rahmen des Wohngebietes „Okeraue“ ausgebaut werden kann (Gehweg auf der Südostseite, s. 8.1), wird erst später auf Kosten der Stadt durchgeführt. Die Finanzierung des für den Ausbau erforderlichen Grundstückserwerbs und der Ausbaumaßnahme ist im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung sicherzustellen. Bei diesem Ausbau handelt es sich um eine straßenausbaubeitragspflichtige Maßnahme, für die die Altanlieger der Straße Okeraue dann beitragspflichtig sind.

8.2.3 Öffentliche Grünflächen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche incl. Fuß- und Radweg sowie Feuerwehrzufahrt werden durch die Erschließungsträgerin finanziert.

8.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B werden durch die Erschließungsträgerin finanziert.

8.2.5 Versorgungsleitungen

Die Kosten und die Finanzierung für die erforderlichen Maßnahmen werden von den jeweiligen Leitungsträgern übernommen.

8.2.6 Entwässerung

Bei den erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung des Wohngebietes handelt es sich um sogenannte "Besondere Maßnahmen" gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SEBS). Die Kosten für die Herstellung der Entwässerung werden zunächst von der SEBS übernommen und zum Teil über die Abwassergebühren refinanziert. Die Kosten für die Herstellung der Regenwasseranlage werden zu 50 % von der Erschließungsträgerin erstattet. Die Kosten für die Eintragung notwendiger Leitungsrechte hat die Erschließungsträgerin zu tragen.

8.2.7 Fläche für Gemeinbedarf

Der Erstattungsbetrag für die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendtreff beträgt ca. 86,700,0 €. Dieser Betrag ist für das erschlossene Baugrundstück anzusetzen, so dass weitere anteilige Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht anfallen. Die Finanzierung des Erwerbs ist im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung sicherzustellen. Die Mittel für die Finanzierung des Jugendtreffs sind ist zu gegebener Zeit im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung einzustellen.

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

Es ist vorgesehen und zu erwarten, dass für die Flächen im Plangebiet alle Ankaufsoptionen vor Abschluss des Grundstücksübertragungsvertrages vorliegen. Der Grundstücksübertragungsvertrag muss vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages abgeschlossen sein.

Nicht erforderlich sind Ankaufsoptionen für den nördlichen Bereich des Flurstücks 62, der mit der festgesetzten privaten Grünfläche (Gartenfläche) in privatem Eigentum verbleibt. Ausgenommen ist weiterhin der im Plangebiet liegende Anteil vom Flurstück 470/2, der überwiegend den Straßenraum Okeraue bildet. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Braunschweig. Ferner wurde die westliche Teilfläche des als Fläche mit besonderem Nutzungszweck/Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5 festgesetzte Fläche auf dem Flurstück 58/2 von der Erschließungsträgerin mit Grundstücktauschvertrag vom 15. Januar 2016 auf die Niedersächsische Landgessellschaft (NLG) übertragen.

Es ist beabsichtigt, mit der Oker-Auen-Carree GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich diese verpflichtet, die zukünftigen öffentlichen Flächen (Straßen, Grünfläche) sowie die Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich A und B nach Fertigstellung unentgeltlich an die Stadt zu übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.

Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

**114. Änderung des Flächennutzungsplans „Okeraue“
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**

Okeraue

WT 53

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 8. April 2015 bis 24. April 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 114. Änderung des Flächennutzungsplans „Okeraue“ sowie zum Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, informiert. Die Unterlagen standen im Aushang der Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

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

Frage/Stellungnahme: Beim B-Plan-Entwurf halte ich die Straßenführung für nicht sinnvoll. Einen entsprechenden Alternativentwurf habe ich beigefügt. Dieser Entwurf hat gegenüber der geplanten Straßenführung in Form von Sackgassen einige Vorteile (u.a. eine Wohneinheit mehr), die ebenfalls der beigefügten Abbildung zu entnehmen sind.

Antwort: Der Alternativentwurf des Bürgers sieht nördlich der Planstraße B eine Ringstraße vor, so dass die beiden Wendeplätze entfallen könnten. Eine solche Lösung wäre grundsätzlich möglich. Wegen der Einschränkung der Bauflächen durch die nach Südosten reichende FFH-Fläche werden Nachteile in der beabsichtigten Parzellierung der Grundstücke gesehen. Teilweise wären nur noch Tiefen bzw. Breiten der Grundstücke von 17,0 m bzw. 18,0 m möglich. Um diese Nachteile zu vermeiden, wäre eine Verlagerung der Planstraße B nach Süden notwendig. Dies würde jedoch die Bebaubarkeit der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser erschweren. Eine Ersparnis an Erschließungsflächen würde sich insgesamt nicht ergeben.

Aus Sicht der Erschließungsträgerin haben Grundstücke an einer Wendeanlage eine höhere Wohnqualität (weniger Verkehr, bessere nachbarschaftliche Zuordnung) als an einer Ringstraße. Die Erschließungsträgerin bevorzugt insgesamt die Beibehaltung der bisherigen Planung mit den beiden Wendeplätzen. Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine wesentlichen Gründe gegen den Vorschlag der Erschließungsträgerin. Dem Vorschlag des Bürgers wird deshalb nicht gefolgt.

Frage / Stellungnahme: Die Kirchengemeinde Watenbüttel ist mit ihrem Gemeindehaus Anlieger des geplanten Baugebietes Okeraue. Es gibt Überlegungen, das Gemeindehaus dem Kindergarten in Watenbüttel zur Verfügung zu stellen und im Gegenzug die Räume des Kindergartens für die Gemeinde zu übernehmen. Diese Planung ist noch nicht sehr weit fortgeschritten. Es wird vorsichtshalber auf möglicherweise erhöhte Lärmemissionen und andere Veränderungen gegenüber der heutigen Situation hingewiesen.

Antwort: Eine Kita ist grundsätzlich auf dem Grundstück des Gemeindehauses zulässig, da es sich um ein Grundstück innerhalb eines bebauten Ortsteils handelt, der als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein zulässig. Auch das benachbarte Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem ebenfalls eine Kindertagesstätte zulässig wäre. Kinderlärm ist dabei als "Soziallärm" von den Bewohnern grundsätzlich hinzunehmen. Es gilt jedoch zusätzlich das allgemeine Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wonach Belästigungen zu vermeiden sind, soweit dies in zumutbarem Rahmen möglich ist. Deshalb wurde eine frühzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit der Stelle Immissionsschutz in der Stadtverwaltung empfohlen. Ferner wurde darauf verwiesen, dass Überlegungen laufen, östlich an das Gemeindehaus angrenzend einen Jugendtreff zu realisieren. (*Hinweis: zum damaligen Zeitpunkt war der Jugendtreff noch nicht Bestandteil der Planunterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung*).

Frage / Stellungnahme: Die ev.-luth. Kirchengemeinde Watenbüttel ist Trägerin der ev. Kita Watenbüttel, in der derzeit 70 Kinder in drei Kindergarten- und einer Hortgruppe betreut werden. Zudem gibt es in einem Standort in der Grundschule Watenbüttel eine Schulkindbetreuung mit 20 Plätzen. Es ist zu berücksichtigen, dass über die Straße „Okeraue“ ein umfangreicher Fuß- und Radverkehr zu den Einrichtungen der Grundschule, des Kindergartens und des Kirchengemeindehauses erfolgt. Es muss daher bereits während der Erschließung und der Bauphase des Baugebietes sichergestellt werden, dass es diesbezüglich zu keinen Beeinträchtigungen und Gefahrensituationen kommt. Auch muss sichergestellt sein, dass die ungestörte Zuwegung zu den vorgenannten Einrichtungen zu jeder Zeit und dauerhaft gewährleistet ist.

Antwort: Die Erschließungssituation in der Straße Okeraue wird gegenüber dem heutigen Zustand verbessert. Die Verbesserung wird ab dem Grundstück Okeraue 1 im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Okeraue wie folgt umgesetzt: Auf der Westseite wird der vorhandene Gehweg auf 2,50 m verbreitert bzw. weiter nördlich erstmalig ausgebaut und bis an die Kita und das Gemeindehaus herangeführt. Die Fahrbahn wird auf 5,5 m verbreitert. Damit wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert. Südlich des Grundstücks Okeraue 1 ist zurzeit wegen der dort vorhandenen Bebauung kein Ausbau der Straße möglich. Der Bebauungsplan sichert jedoch Flächen für einen weiteren Ausbau – insbesondere auch eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Okeraue – für den Fall, dass sich an dem Bestand etwas ändert. Die Erreichbarkeit während der Bauphase und die Baustellensicherung werden im üblichen Rahmen gewährleistet.

Frage / Stellungnahme: Eine finanzielle Belastung der Anlieger durch den Straßenausbau ist auszuschließen.

Antwort: Der beschriebene Ausbau der Straße Okeraue, der mit der Entwicklung des Wohngebietes umgesetzt wird, wird vollständig von der Erschließungsträgerin finanziert. Sollte der Gehweg auf der Ostseite der Straße Okeraue in der Zukunft ausgebaut werden, so wäre dieser Ausbau straßenausbaubeitragspflichtig.

Frage / Stellungnahme: Die geplante Neuregelung der Stellplatzanlage der evangelischen Kirchengemeinde mit beabsichtigter Anbindung an die Planstraße A kann nur in Abstimmung mit und nach Zustimmung durch den Kirchen Vorstand erfolgen.

Antwort: Zurzeit werden Flächen am Südrand des Kirchengrundstückes Okeraue 13 zum Parken genutzt. Dafür werden sowohl Flächen im Eigentum der Kirchengemeinde als auch Flächen der Stadt genutzt. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für Stellplätze oder ein Pachtvertrag mit der Stadt liegen nicht vor. Die Fläche ist nicht geordnet und weder eindeutig dem privaten noch dem öffentlichen Raum zuzuordnen.

Der Straßenausbauplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, beansprucht für die öffentliche Planstraße A nur Flächen, die im Eigentum der Stadt liegen. Von dieser Planstraße aus kann eine Zufahrt auf das Grundstück der Kirchengemeinde zugelassen werden. Auf dem Grundstück stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die als Stellplatzfläche der Kirchengemeinde genutzt werden können. Es ist lediglich eine Änderung der Anordnung der Stellplätze erforderlich (Querparken statt Längsparken). Es ist beabsichtigt, zu diesem Sachverhalt noch ein Gespräch mit der Kirchengemeinde zu führen, um die Planung im Detail vorzustellen.

Frage / Stellungnahme: Die Reihenhausgruppe Okeraue 5-12 ist 1974 erbaut worden. Die Reihenhäuser sind eingangsseitig mit engem Bezug zum Dorfrand und gartenseitig mit Bezug zum freien Blick in den Landschaftsraum Okeraue entworfen und errichtet worden (Baugruppe Schmied). Das Ensemble wurde 1974 mit dem Peter-Joseph-Krahe-Architekturpreis der Stadt Braunschweig ausgezeichnet - „für die hervorragende Beziehung und Verbindung zwischen Dorf und Freiraum...“. Der Blickbeziehung geschuldet wurden die Wohnräume nicht nach Südwesten, sondern nach Südosten ausgerichtet, was durch die wunderbare Sicht in die Landschaft mehr als wettgemacht war.

Wird die Planung realisiert, verliert zumindest die südlich gelegene Hausgruppe Okeraue 8-12 Landschaftsbezug vollkommen. Wir bitten um Zurücknahme der Bebauung um 2 Grundstücke im Nordwesten und die Verlegung des dort vorgesehenen Wendehammers ebenfalls nach Südwesten. Mit dieser Maßnahme hätten dann nicht nur die 9 neuen Häuser, sondern zusätzlich auch noch all unsere bestehenden Häuser einen schönen Blick in die Flussaue.

Außerdem ist eine Nachbarbebauung direkt an unsere Gartengrenze vorgesehen, so dass die mittleren Häuser ihre Gartenabfälle nicht mehr über den zurzeit bestehenden Feldrandweg entsorgen können, sondern nur durch ihre Wohnungen. Wir bitten um Erhalt des jetzigen ca. 2,50 m breiten Feldrandweges im Verlauf unserer Gartengrenze.

Antwort: Die geplante Bebauung führt in der Tat zur Einschränkung der Sichtbeziehungen von der Reihenhausgruppe in die Okeraue. Der Verzicht auf zwei Baugrundstücke zugunsten dieser Sichtbeziehung ist jedoch nicht vertretbar. Der Bebauungsplan berücksichtigt das FFG-Gebiet und das Überschwemmungsgebiet und damit öffentliche Belange. In diesem Zusammenhang ist zum Schutz des FFH-Gebietes und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Artenvielfalt eine Baum - Strauchhecke zwischen FFH-Gebiet und den Wohnbauflächen vorgesehen. Wesentliches Ziel ist es dabei, den Naturraum auch optisch von der Wohnbebauung abzugrenzen. Mit der Baum-Strauchhecke ist ein Durchblick in die Okeraue von den Erdgeschossen der Gebäude bereits verstellt, jedoch von den Dachgeschossen aus noch möglich. Um dennoch verstärkt Rücksicht auf die bestehende Reihenhausgruppe zu nehmen, wird in diesem Bereich nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zugelassen. Die Hauptgebäude müssen einen Abstand von

der Grundstücksgrenze von mindestens 10,0 m einhalten.

Ferner sind der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in Braunschweig und die Entwicklungskosten für das Wohngebiet „Okeraue“ zu berücksichtigen, die einem Verzicht auf zwei Baugrundstücke entgegengehalten werden müssen.

Bei dem derzeit von den Eigentümern der Grundstücke Okeraue 5-12 genutzten Feldrandweg handelt es sich um eine vom bisherigen Eigentümer geduldeten Wegebeziehung, die mit Übergang der Flächen an die Erschließungsträgerin nicht mehr möglich ist. Die Erschließungsträgerin hat jedoch im städtebaulichen Entwurf einen solchen Weg konzipiert und den Eigentümern der Reihenhausgruppe die dafür erforderliche Fläche zum Kauf angeboten.

Frage / Stellungnahme: In der Planung ist eine Wegeverbindung über das Flurstück 62 am nordöstlichen Ende des Plangebietes vorgesehen. Diese Fläche steht nicht zum Verkauf.

Antwort: Der nordöstlichste Bereich des Geltungsbereiches A liegt zwar im FFH-Gebiet und im Überschwemmungsgebiet, wird jedoch als Privatgarten genutzt und ist intensiv begrünt. Die Planung wurde deshalb angepasst. Die fragliche Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Die Baum-Strauchhecke, die insgesamt das FFH-Gebiet vom Wohngebiet trennt, ist jedoch unter Berücksichtigung des Bestandes auch hier gemäß städtebaulichem Vertrag von der Erschließungsträgerin herzurichten. Die Wegeverbindung wurde auf die nordwestlich angrenzende Fläche verlegt.

Betreff:

**Verwendung der bezirklichen Mittel 2016 im Stadtbezirk 321
Lehndorf-Watenbüttel**

*Organisationseinheit:*Dezernat II
10 Fachbereich Zentrale Dienste*Datum:*

28.04.2016

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel
(Entscheidung)*Sitzungstermin*

07.06.2016

Status

Ö

Beschluss:

Die in 2016 veranschlagten Haushaltsmittel des Stadtbezirksrates 321 Lehndorf-Watenbüttel werden wie folgt verwendet:

1. Einrichtungsgegenstände bezirkliche Schulen	1.514,70 €
2. Mittel für Ortsbüchereien	5.700,00 €
3. Straßenunterhaltung an bezirklichen Straßen	25.400,00 €
4. Grünanlagenunterhaltung	700,00 €
5. Hochbauunterhaltung bezirkliche Friedhöfe	2.000,00 €
6. Grünanlagenunterhaltung bezirkliche Friedhöfe	200,00 €

Der Verwendungsvorschlag für die Verwendungen ergibt sich aus dem Begründungstext.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung und des Inkrafttretens des städtischen Haushalts 2016.

Begründung:

Zu 1. Einrichtungsgegenstände bezirkliche Schulen **1.514,70 €**
 (Haushaltsausgaberest aus 2015: 214,70 €)

GS Völkenrode/Watenbüttel	Zuschuss zu Gardinen	586,84 €
GS Lamme	2 Sitzkissenrondelle	578,00 €
GS Lehndorf	1 Klassenzimmerregal	349,86 €

Zum Ende des Haushaltjahres 2015 hat der Stadtbezirksrat für die GS Völkenrode/Watenbüttel einen Zuschuss für Gardinen über 1.000 € beschlossen. Die Gardinen Kosten rund 1.600,00 €. Die GS Völkenrode/Watenbüttel beantragt 2016 einen zusätzlichen Zuschuss von 500,00 € zu den Vorhängen. Die Kosten über 1.000 € hinaus würden sonst zu Lasten des Schulbudgets gehen.

Zu 2. Mittel für Ortsbüchereien **5.700,00 €**
 (Mittelverteilung: 500 € Sockelbetrag + anteilig Ausleihzahlen 2015)

Lamme	1.081,00 €
Lehndorf	3.209,00 €
Watenbüttel	1.410,00 €

Zu 3. Straßenunterhaltung an bezirklichen Straßen **25.400,00 €**

Schaumburgstraße	Gehweg Westseite, Einmündung Püttlinger Straße bis Haus-Nr. 9 Auswechseln der Gehwegplatten und Regulierung der Schottertragschicht Beitragspflichtig	6.500,00 €
Schaumburgstraße	Radweg Ostseite, Einmündung Bexbachweg bis Einmündung Am Ölper Holze punktuelles Auswechseln des Asphaltbelages und Regulierung der Schottertragschicht, Einzelflächen nicht beitragspflichtig	8.000,00 €
Glinder Straße	Gehweg Ostseite, Einmündung Hüttenweg bis Haus-Nr. 22 Ausbau der abgängigen Asphaltdecke und Einbau von Betonpflaster beitragspflichtig	4.000,00 €
Verbindungsweg zwischen Papengey und Zum Frieden	Rad- und Gehweg Ausbau der abgängigen Asphaltdecke und Einbau von Betonpflaster beitragspflichtig	11.000,00 €
Frankenstraße	Gehweg Südseite zwischen Haus-Nr. 25 und 26 a Auswechseln der Gehwegplatten und Regulierung der Schottertragschicht beitragspflichtig	6.000,00 €

diverse Straßen Aufstellen von Bänken, Standortvorschläge sind vom Stadtbezirksrat zu unterbreiten, ca. 750,00 € je Bank
(Vorschlag Nr. 2817 „Mehr Sitzgelegenheiten in der Stadt schaffen“ aus dem Bürgerhaushalt 2015)

Zu 4. Grünanlagenunterhaltung **700,00 €**

Ersatz eines abgängigen Wackeltiers auf dem Spielplatz
Fremersdorfer Straße

Zu 5. Hochbauunterhaltung bezirkliche Friedhöfe **2.000,00 €**

und

Zu 6. Grünanlagenunterhaltung bezirkliche Friedhöfe **200,00 €**

Unter der Voraussetzung, dass die Mittel zusammengefasst zur Verfügung stehen:

Teilweiser Fassadenanstrich der Feierhalle Lamme

Der Stadtbezirksrat 321 Lehndorf-Watenbüttel hat im laufenden Haushaltsjahr von dem Recht, die Haushaltsmittel als Budget zugewiesen zu bekommen (siehe § 16 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig) Gebrauch gemacht.

Über die Verwendung eventuell weiterer vorhandener Haushaltsreste aus dem Haushaltssjahr 2015 kann dann eine Entscheidung herbeigeführt werden, wenn feststeht, ob die Übertragung in das Haushaltssjahr 2016 genehmigt wird. Hierzu erhält der Stadtbezirksrat zu gegebener Zeit eine entsprechende Information der Verwaltung.

Ruppert

Anlage/n:

keine

Absender:**SPD Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-02377**
Antrag (öffentlich)**Betreff:****Beschaffung und Unterhaltung von Messdisplays zur Geschwindigkeitsmessung durch Dritte****Empfänger:**Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister**Datum:**

26.05.2016

Beratungsfolge:Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel
(Entscheidung)

07.06.2016

Status

Ö

Beschlussvorschlag:**Beschluss:**

Die Verwaltung wird gebeten mit den Vertretern der BI Ortsdurchfahrt Watenbüttel Gespräche zu führen, die zum Ziel haben, dass eine Möglichkeit geschaffen wird, dass die Beschaffung und der Unterhalt eines oder ggf. mehrere Messdisplays zur Geschwindigkeitsmessung durch Dritte erfolgen kann.

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat gegenüber den Bezirksbürgermeistern erklärt, dass die Beschaffung von Displays im Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements nicht in einer Schenkung münden sollte, da hierdurch Folgekosten bei der Stadt ausgelöst werden. Soweit die Initiatoren auch für die Pflege und die Betreuung der Displays verantwortlich zeichnen, wäre der zusätzliche Einsatz zu befürworten. Da die Vertreter der BI Ortsdurchfahrt Watenbüttel wiederholt eine solche Bereitschaft hierzu mitgeteilt haben, wird der Bezirksrat gebeten zu beschließen:

Gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine-

*Absender:***SPD Fraktion im Stadtbezirksrat 321****16-02380**
Antrag (öffentlich)*Betreff:***Neuanlage eines Spielplatzes in Ölper***Empfänger:*Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister*Datum:*

26.05.2016

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel
(Entscheidung)*Status*

07.06.2016

Ö

Beschlussvorschlag:**Beschluss:**

Die Verwaltung wird gebeten, am Biberweg, im Bereich zwischen der geplanten Flüchtlingsunterkunft und der vorhandenen Wohnbebauung, auf dem ehemaligen Schulgrundstück, einen Spielplatz zu planen und zu errichten.

Sachverhalt:

Erfolgt mündlich

gez. Jens Kamphenkel

Anlage/n:

keine

Betreff:**Sporthalle Lehndorf****Neubau einer Sporthalle in der St.-Ingbert-Straße****Erweiterung des Raumprogramms um eine Tribüne****Organisationseinheit:**

Dezernat III

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

03.06.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	07.06.2016	Ö
Schulausschuss (Vorberatung)	10.06.2016	Ö
Sportausschuss (Vorberatung)	13.06.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	14.06.2016	N

Beschluss:

„Für die weitere Planung zum Raumprogramm der Sporthalle Lehndorf, St.-Ingbert-Straße, wird die Variante A zugrunde gelegt.“

Sachverhalt:

Am 23.02.2016 hat der Verwaltungsausschuss abweichend vom Beschluss des Stadtbezirksrates 321 vom 17.02.2016 das Raumprogramm für den Neubau einer teilbaren Zwei-Feld-Sporthalle mit Nebenräumen mit der Option einer möglichen Erweiterung des Raumprogrammes nach Vorlage einer Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung in **drei** Varianten beschlossen (siehe Drs.-Nr. 15-01299).

Zwischenzeitlich wurden das auf Sporthallen spezialisierte Architekturbüro mro aus Oldenburg und die notwendigen Fachplaner für die technische Gebäudeausrüstung, die Tragwerksplanung, die Bodenmechanik und den Brandschutz mit der Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung (+/- 20 %) der Sporthalle in Varianten beauftragt. Die Ergebnisse der planerischen Variantenuntersuchung liegen nun vor und können hiermit zur Abstimmung gestellt werden.

Grundsätzlich soll die Zwei-Feld-Sporthalle am alten Standort errichtet werden. Allerdings sind einige Anpassungen der Planung an die aktuellen Normen für Sporthallen, Behindertengerechtigkeit und Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlich. Das führt u. a. dazu, dass das Spielfeld 22 statt ehemals 21 Meter breit wird. Weiterhin sind auch Behinderten-WCs und Behinderten-Duschen für die Sportler sowie Aufstellflächen für ggf. behinderte Rollstuhlfahrer in die Planung eingeflossen.

Der Eingang liegt in der Neuplanung nun nicht mehr mittig, sondern seitlich, damit die Trennung der beiden Sportfelder auch schalltechnisch besser gelingen kann. Die Geräteräume sind auf der Nordseite angeordnet, um eine der zu untersuchenden Tribünen vom Eingang aus direkt erreichen zu können. Auf der Südseite sind Technikräume und Umkleiden für Schüler und Lehrer vorgesehen.

Die vorgestellten Varianten unterscheiden sich insofern nur in der Ausformung der jeweiligen Tribüne.

Folgende Varianten wurden planerisch und kostenmäßig untersucht:

- A) Zwei-Feld-Sporthalle mit Erweiterung um eine Stufentribüne (120 Sitzplätze, 60 Stehplätze)
Baukosten (KG 200 - 700) 4.306.600 €
- B) Zwei-Feld-Sporthalle ohne Tribüne, aber mit einem zusätzlichen Randstreifen von 2 Metern für 120 Stehplätze
Baukosten (KG 200 - 700) 4.246.400 €
- C) Zwei-Feld-Sporthalle mit Sitztribüne für 120 Sitzplätze oberhalb der Umkleiden (wie die bisherige Sporthalle)
Baukosten (KG 200 - 700) 4.567.800 €
- D) Zwei-Feld-Sporthalle ohne Tribüne
Baukosten (KG 200 - 700) 4.226.400 €

Darüber hinaus werden bei jeder Variante Abrisskosten von rd. 350.000 € entstehen, welche die Versicherung in voller Höhe neben dem Entschädigungsbetrag von rd. 3,64 Mio. € tragen wird.

Der Variantenvergleich zeigt, dass Variante A, B und D kostenmäßig kaum differieren. Insofern ist die Variante A, die durch die Stufentribüne bessere Sichtverhältnisse auf das Spielfeld schafft, zu präferieren. Bei der Variante C entsteht durch die hochliegende Tribüne (über dem Umkleidetrakt) ein „toter Winkel“ neben dem Spielfeld, der von oben nicht eingesehen werden kann. Weiterhin erfordert eine Tribüne im 1. OG einen zweiten baulichen Rettungsweg und einen Aufzug (Inklusion). Damit vergrößert sich der umbaute Raum um rd. 761 m³ und die Kosten erhöhen sich gegenüber der Variante A um rd. 261.000 €. Zur Vermeidung des „toten Winkels“ müsste das Spielfeld um rd. 7 Meter verschoben und die Halle entsprechend vergrößert werden, damit es für die Zuschauer, die auf der Tribüne sitzen, einsehbar ist. Die Anordnung einer Tribüne im 1. OG ist lediglich für Drei-Feld-Sporthallen geeignet, weil dann das Wettkampffeld im einsehbaren Bereich angeordnet werden kann. Bei der untersuchten Variante wurde die Einschränkung des Sichtfeldes in Kauf genommen (siehe Schnittzeichnung in der Anlage). Ansonsten wären die Kosten noch weitaus höher ausgefallen.

Bauzeit

Unabhängig davon, welche Variante zur weiteren Bearbeitung empfohlen wird, ist ein Baubeginn im Frühjahr bzw. Sommer 2017 geplant. Es wird mit einer Bauzeit von rd. einem Jahr gerechnet.

Finanzierung

Bei der Umsetzung der Variante A würden sich nach derzeitiger Berechnung Gesamtkosten von 4.656.600 € ergeben. Im Haushalt sind folgende Finanzraten eingeplant:

	2016	2017	2018	Gesamt
Einzahlungen Entschädigungsbetrag der Versicherung (5S.210007)	0	1,0 Mio. €	2,6 Mio. €	3,6 Mio. €

	2016	2017	2018	Gesamt
Auszahlungen Vorplanung Sporthalle Lehndorf (3E.210005)	0,2 Mio. €	0	0	0,2 Mio. €
Auszahlungen Baumaßnahme Sporthalle Lehndorf (5E.210147)	2,1 Mio. €	2,0 Mio. €	0	4,1 Mio. €
				4,3 Mio. €

Die noch fehlenden Haushaltsmittel von rd. 350.000 € für den Abbruch könnten in 2016 durch Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel mit Deckung aus den zusätzlichen Erträgen der Öffentlichen Versicherung finanziert werden. Der Antrag würde den Gremien entsprechend fristgerecht vorgelegt werden. Mit den vorhandenen Finanzmitteln wäre damit eine Finanzierung der Variante A gesichert.

Die entsprechende Objekt- und Kostenfeststellung wird dem Bauausschuss zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.

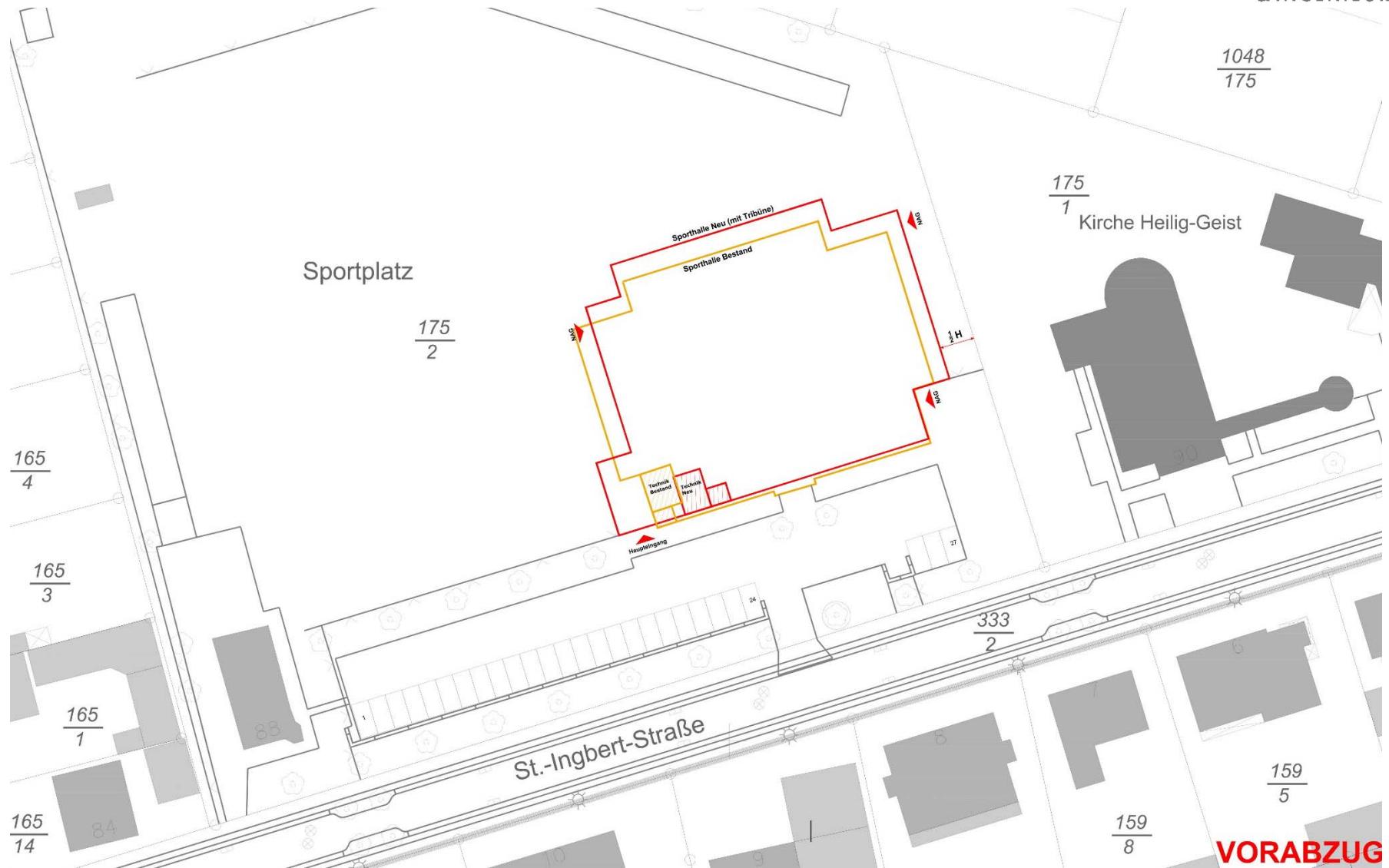
Leuer

Anlage/n:

Pläne

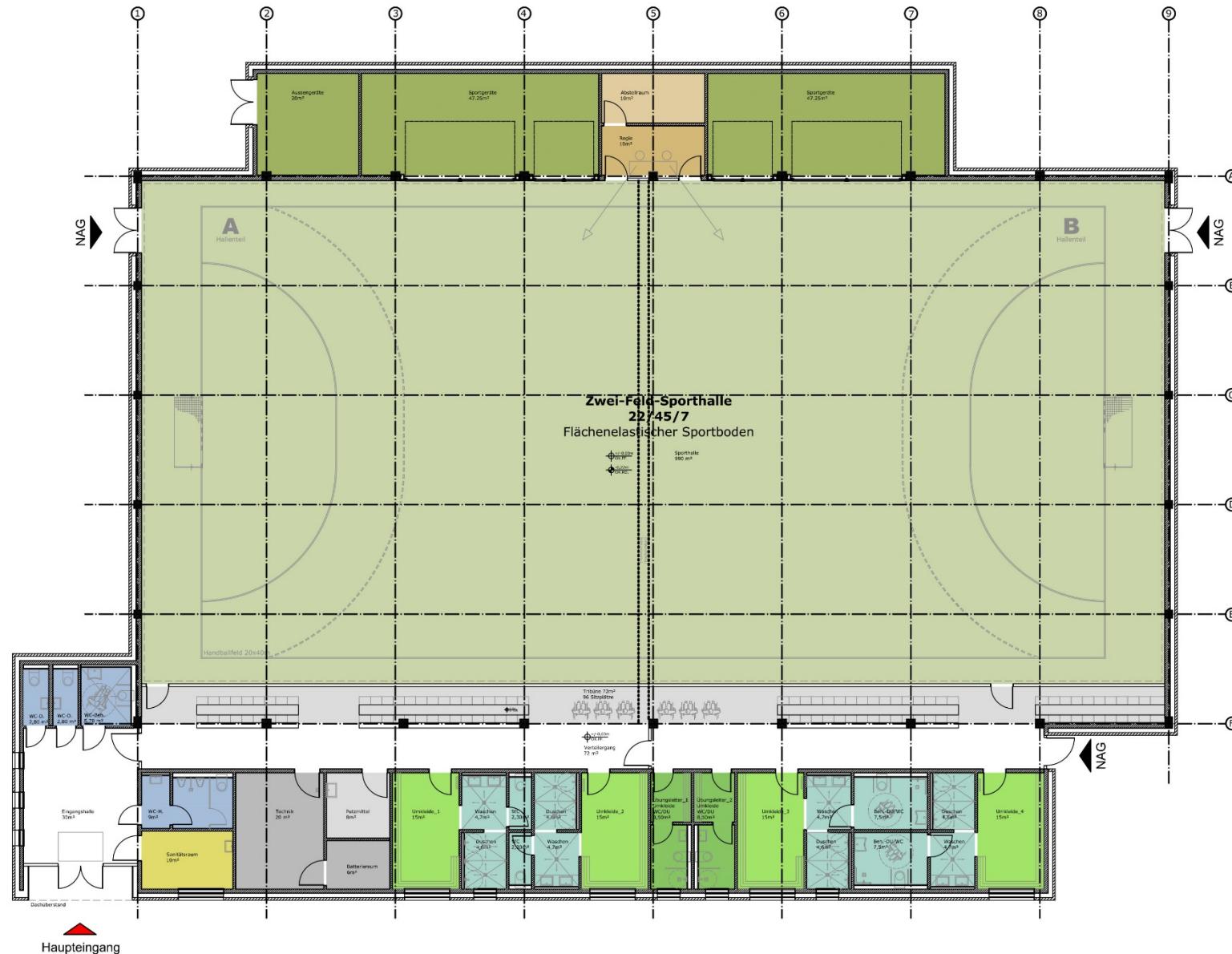
Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf

Lagevergleich Altbau/Neubau



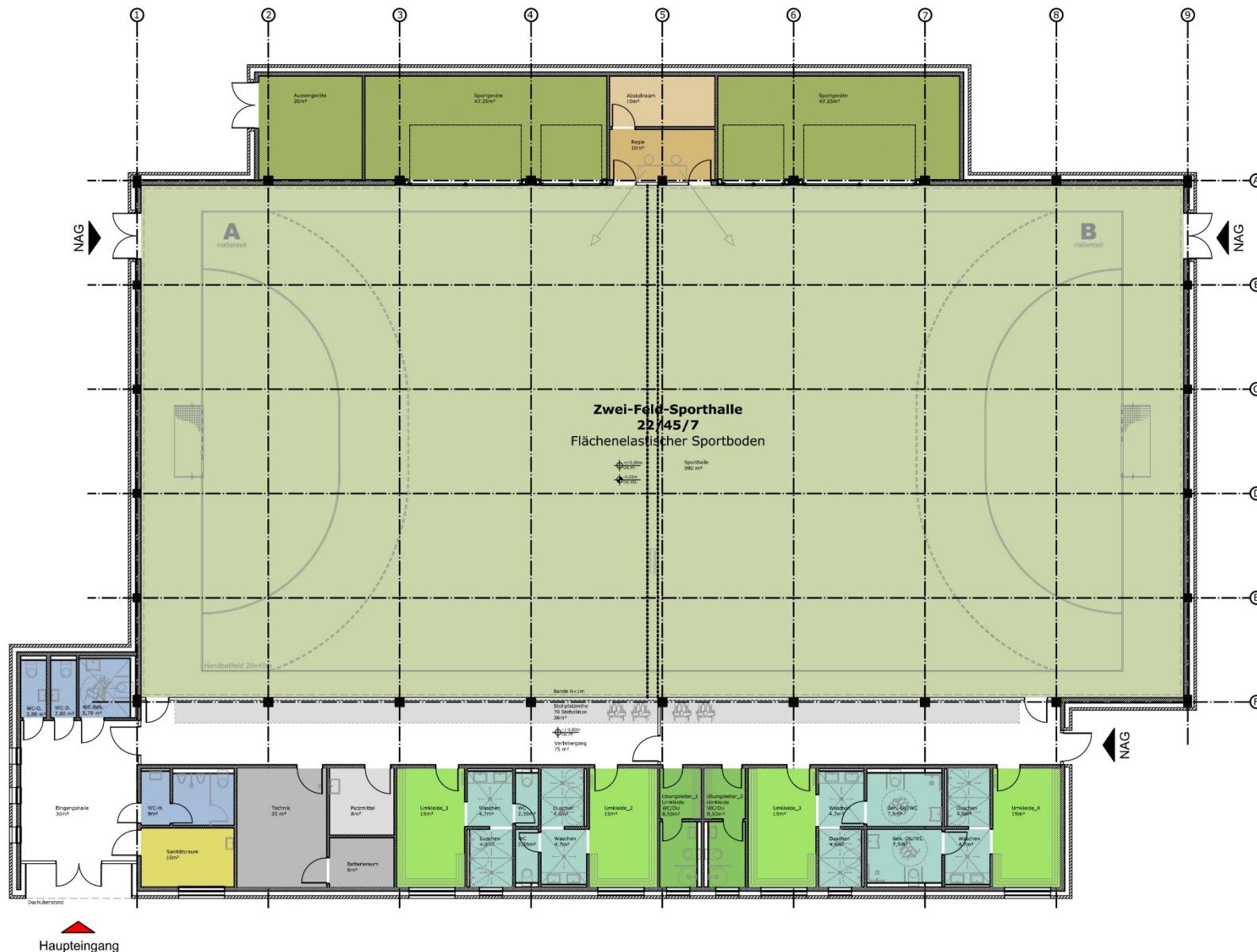
Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf

Variante A (120 Sitzplätze, 60 Stehplätze)



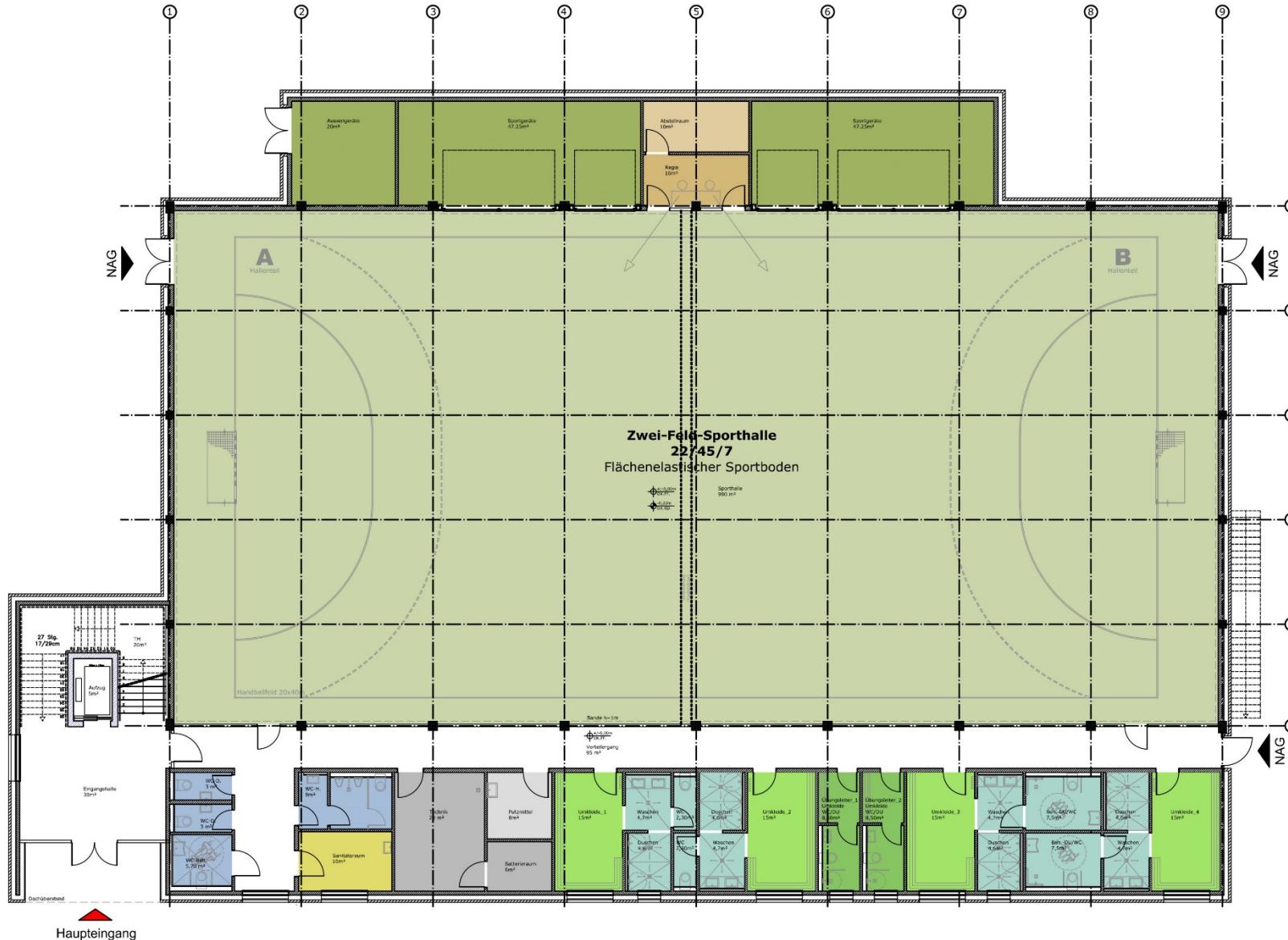
Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf

Variante B – Tribünenfläche (120 Stehplätze)



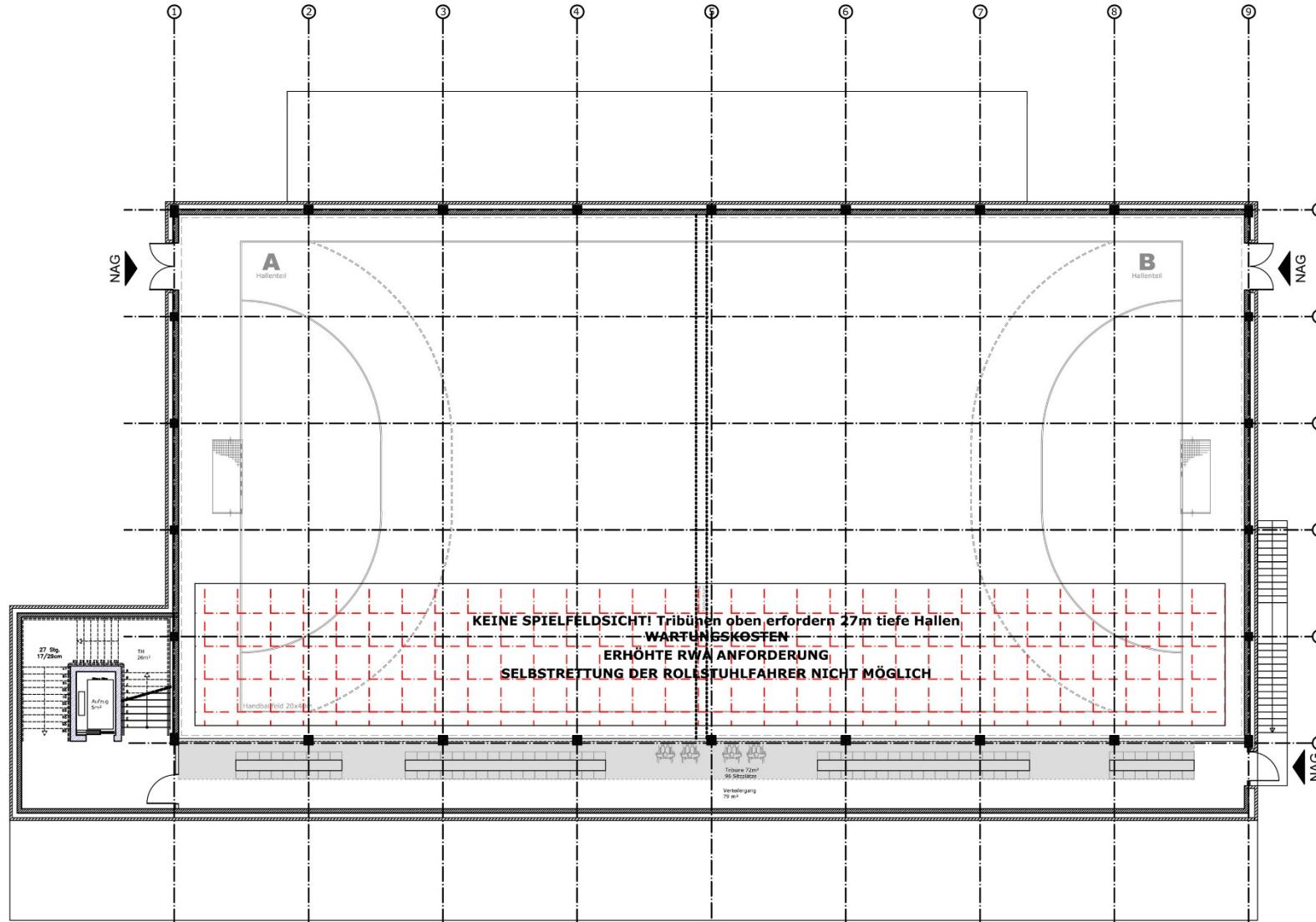
Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf

Variante C – Oberrang (120 Sitzplätze)

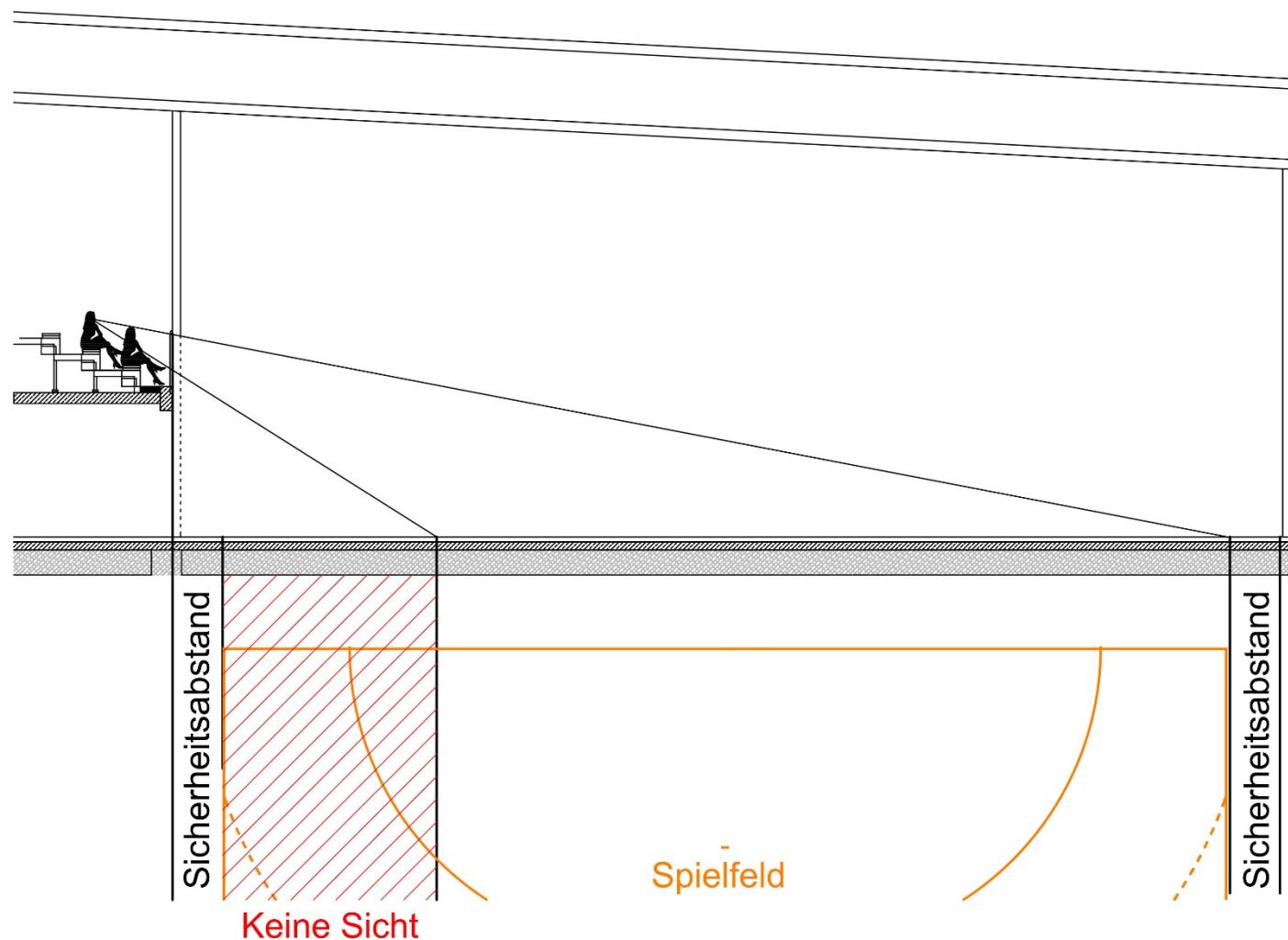


Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf

Variante C – Oberrang (120 Sitzplätze)



Neubau Zweifeldsporthalle Braunschweig-Lehndorf
Variante C – Tribüne als Oberrang bei 22m Halle nachteilig



Weitere Nachteile:

2 Treppenhäuser notwendig, Aufzug notwendig, Erhöhte Anforderungen an Rauchabzug, Barrierefreiheit eingeschränkt, Rollstuhlfahrer Rettung im Brandfall nicht ohne Hilfe, Wartung und laufende Kosten Aufzug