

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Georg-Eckert-Institut, Celler Straße", AP 24;
Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Freisestraße und Westlicher Okerumflut;
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

29.09.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	18.10.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	19.10.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	25.10.2016	N

Beschluss:

- „1. Das bisher als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 des Bau- gesetzbuches (BauGB) geführte Aufstellungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung als Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift im Normalverfahren fortgeführt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“, AP 24, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe 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.

Die Bedeutung des Georg Eckert Instituts

Das Georg-Eckert-Institut (GEI) wurde 1975 durch Gesetz als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet.

Zentrale Aufgabe des GEI ist es, internationale und multidisziplinäre Schulbuch- und schulbuchbezogene Bildungsmedienforschung mit kulturwissenschaftlich-historischem Schwerpunkt durchzuführen und durch Bereitstellung von Forschungsinfrastrukturen zu ermöglichen. Es versteht sich als ein forschungsbasiertes und Forschung förderndes Infrastrukturinstitut.

Seine grundlegende Kompetenz liegt zum einen in der anwendungsorientierten Erforschung

von Wissensstrukturen, Identitätsangeboten und Deutungsmustern, die über Schulbücher und schulrelevante Bildungsmedien vermittelt und institutionell abgesichert werden. Zum anderen ermöglicht das GEI schulbuchbezogene Forschung, indem es langfristig und verlässlich Infrastrukturen bereitstellt, die von Wissenschaftlern an Universitäten und anderen Einrichtungen sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene genutzt werden können. Herzstück des Georg-Eckert-Instituts ist die Forschungsbibliothek mit einem Gesamtbestand von rund 265.000 Publikationen aus 172 Ländern, die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus dem In- und Ausland sowie der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Derzeit entsprechen die Bedingungen für die Bestandserhaltung nicht mehr den bibliothekarischen Standards.

Mit seinen Forschungs-, Transfer- und Forschungsinfrastrukturleistungen unterstützt das GEI nachhaltig die Vernetzung der Schulbuch- und Bildungsmedienforschung und fördert den wissenschaftlichen Austausch in diesem Feld. Das GEI ist damit internationaler Knotenpunkt schulbuchbezogener Forschung.

Bis Ende 2010 wurde das international vernetzte, bundesweit einzigartige Referenzzentrum für Schulbuchforschung vom Sitzland und elf weiteren Bundesländern finanziert. Nach erfolgreicher Evaluation durch den Wissenschaftsrat 2009 wird das GEI seit dem 1. Januar 2011 als Einrichtung der Forschungsinfrastruktur innerhalb der Leibniz-Gemeinschaft von Bund und allen Ländern getragen. Als einzige außeruniversitäre geisteswissenschaftliche Einrichtung ist es heute ein Leuchtturm der Forschungsregion Braunschweig und erfährt national wie international hohe Anerkennung. Das GEI ist Gastgeber für zahlreiche Gastwissenschaftlerinnen und Gastwissenschaftler aus aller Welt und organisiert vielfältige internationale Veranstaltungen.

In seiner Stellungnahme zur Qualität der Arbeit des GEI hatte der Wissenschaftsrat konstatiert, dass das GEI mit den ihm übertragenen Aufgaben einen wertvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Förderung der internationalen Verständigung leiste. Aufgaben und Leistungen des GEI seien von überregionaler Bedeutung und gesamtstaatlichem wissenschaftspolitischen Interesse.

Der Wissenschaftsrat hatte auch darauf hingewiesen, dass eine Verteilung des Instituts auf mehrere Liegenschaften nicht zweckmäßig sei und die Bemühungen des Instituts und des Sitzlandes zur Verbesserung der räumlichen Ausstattung begrüßt.

Seit der Aufnahme in die Leibniz-Gemeinschaft hat das GEI nicht nur sein Aufgabenspektrum erweitert und weiterentwickelt, sondern ist auch mit Blick auf die Anzahl der Beschäftigten kontinuierlich gewachsen. So stieg die Mitarbeiterzahl von 65 Beschäftigten im Jahr 2010 auf 140 im Jahr 2015.

Bereits in 2011 hat die Direktion des GEI mitgeteilt, dass aus den genannten Gründen eine bauliche Erweiterung des Instituts notwendig wird. Zunächst war das Staatliche Baumanagement mit den Erweiterungsplänen betraut. Für dieses Verfahren wäre lediglich das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB herzustellen gewesen. Im weiteren Verlauf wurden die Pläne geändert, das Verfahren ging auf das Baumanagement der Universität Göttingen über. Das GEI hat am 19. März 2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 26. Mai 2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Die Planungen stellen sich wie folgt dar:

Die Villa von Bülow ist 1839 nach den Plänen des Hofbaumeisters Carl Theodor Ottmer auf dem Grundstück Celler Straße 3 als repräsentative Stadtvilla inmitten eines parkartigen Grundstücks am Okerumflutgraben errichtet worden. Die Villa und Park sind als Baudenkmale geschützt. Ziel der Denkmalpflege ist die Erhaltung der Villa als Solitär im Park. Die Villa von Bülow wurde 1934 bis Kriegsende als Schule des Deutschen Handwerks genutzt. Danach wurde dort ein Schwesternwohnheim untergebracht. Als auch diese

Nutzung 1952 aufgegeben wurde, stand das Gebäude bis 1975 leer. Erst mit dem Einzug des GEI wurde das zu diesem Zeitpunkt halb verfallene Gebäude entkernt und der Innenraum umgestaltet.

Auf dem Grundstück Celler Straße 3 soll zur Freisestraße ausgerichtet ein zweigeschossiger Bibliotheksneubau errichtet werden, der sich gestalterisch und auch räumlich bewusst von der Villa von Bülow absetzt und ihren Status als freistehender Baukörper im Park beläßt. Er soll durch eine schmale Brücke, die in eine bestehende Fensteröffnung läuft, an der gestalterisch unempfindlichsten Fassadenseite wie durch einen Schiffssteg mit der Villa verbunden werden. Das seitlich störend in das historische Fassadengefüge eingreifende Vordach soll entfernt werden.

Zur Realisierung des Bibliotheksneubaus ist der Abriss des Bestandsgebäudes Freisestraße 1 vorgesehen. Das ursprüngliche Nebengebäude wurde zusammen mit der Villa errichtet, allerdings 1937 abgerissen und 1937/1938 als Nebengebäude neu errichtet. Dieses Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. In dieses Gebäude ist heute die Verwaltung des GEI ausgelagert, weil hierfür in der Villa kein Platz mehr ist. Im Zuge der weiteren Verhandlungen, unterstützt durch Vermittlung der Stadtverwaltung, ergab sich für das GEI die Möglichkeit, das direkt benachbarte ehemalige Schwesternwohnheim (Freisestraße 8) von der Nibelungen Wohnbau GmbH zu erwerben. Dieses soll, versehen mit einem Übergang zum Bibliotheksneubau, zur Bündelung bislang ausgelagerter Standorte als Bürogebäude für die inzwischen mehr als 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GEI genutzt werden. Allein auf dem bisherigen Grundstück Celler Straße 3 ließen sich die angestrebten Nutzungen nicht realisieren.

Mit der jetzigen Planung wird insbesondere durch die Wiederherstellung der historischen Eingangssituation der Villa, von der Celler Straße aus, versucht, einen durchaus nicht unbedeutenden Beitrag zum Wiedererleben der bauzeitlichen Raumkomposition zu leisten. Des Weiteren soll der Vorplatz und Auffahrtsplatz der Villa in Teilen zu seiner ursprünglichen Gestaltung zurückgeführt werden.

Wichtige Aspekte sind der bauliche Zugewinn für dieses bedeutende Braunschweigische Kulturgut sowie die stärkere öffentliche Präsenz, nicht nur durch die Nutzung mit weltweiten Besuchern, sondern auch durch die Einbindung in den neuen Okerrundwanderweg. Zur Realisierung des stadtplanerischen Ziels der Fortführung des Okerrundweges ist ein Grünstreifen oberhalb der Böschungskante von Bebauung freizuhalten bzw. zu befreien. Eine punktuelle Verjüngung ist vorstellbar, soweit sie sich aus der Bestandssituation zwingend ergibt.

Bewertung aus Sicht des Denkmalschutzes

Da sich der langgestreckte Neubau in der Höhenentwicklung und seiner zurückhaltenden Gestaltung deutlich der Villa unterordnet, ist die aus der Sicht des Denkmalschutzes notwendige vorherrschende Präsenz der Villa gerade zur Celler Straße weiter gewahrt.

Der Neubaukörper vermittelt in seiner klaren schnörkellosen Kontur nachvollziehbar zwischen der Villa und dem sechsgeschossigen Schwesternwohnheim. Mit dem weißen schwebenden Obergeschoss werden Bezüge zur Villa gesucht und gefunden. Die eigentliche Störung der Villa durch die Neubaumaßnahmen beschränkt sich auf eine schmale eingeschossige gläserne Brücke.

Dafür gewinnt die Villa im Erdgeschoss ihren repräsentativen Eingang zur Celler Straße wieder. Heute sehr störende Galerieebenen und Buch-Stellagen im Foyer werden hierfür entfernt. Aus Sicht der Denkmalpflege wird die Villa daher insgesamt durch die geplanten Umbaumaßnahmen gewinnen.

An dem in der Perspektive (Abb. 2) erkennbaren Entwurfsstand (Stand 09/2016) wird im Detail noch weiter gearbeitet.

Hier seien exemplarisch noch die Detailausformung des gläsernen Stegs zwischen der Villa und dem Neubau an der Freisestraße sowie die genaue Ausformulierung der Fassade des Neubaus an der Freisestraße benannt.

Aufstellungsbeschluss

Das Georg-Eckert-Institut hat am 19.03.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 26.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Neben dem geplanten Hochbau ist ein wesentliches weiteres stadtplanerisches Ziel die Fortführung des Okerrundweges entlang der Okerumflut. Dafür ist ein Grünstreifen oberhalb der Böschungskante der Okerumflut von Bebauung freizuhalten bzw. zu befreien. Eine punktuelle Verjüngung ist vorstellbar, soweit sie sich aus der Bestandssituation zwingend ergibt.

Mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung soll unter Beibehaltung der Planungsziele ein Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan vorgenommen werden. In der bisher stattgefundenen Abstimmung zwischen dem Institut, dem Land Niedersachsen, dem Denkmalschutz sowie den weiteren Verfahrensbeteiligten konnte auch hinsichtlich des hochbaulichen Entwurfs weitgehend Übereinkunft erzielt werden, sodass sich eine enge planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan erübrigkt. Der aktuelle Sachstand des Abstimmungsprozesses ist zur Information der Vorlage als Perspektive des Hochbauentwurfes beigefügt (vgl. Anlage 2). Die endgültige Entwurfsbearbeitung ist noch nicht abgeschlossen. Die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen kann abgekoppelt vom Bebauungsplanverfahren erfolgen, ohne die zeitnahe Realisierung des Hochbaus planungsrechtlich zu verzögern.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 23.02.2016 bis 23.03.2016 durchgeführt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wurde abgesehen. Mit der Bekanntmachung des Planungsbeschlusses bestand für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.07.2015 bis 07.08.2015 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“, AP 24.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 Perspektive zum Hochbauentwurf, Stand 09/2016
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Nebenzeichnung zu den zeichnerischen Festsetzungen
- Anlage 3.3: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung

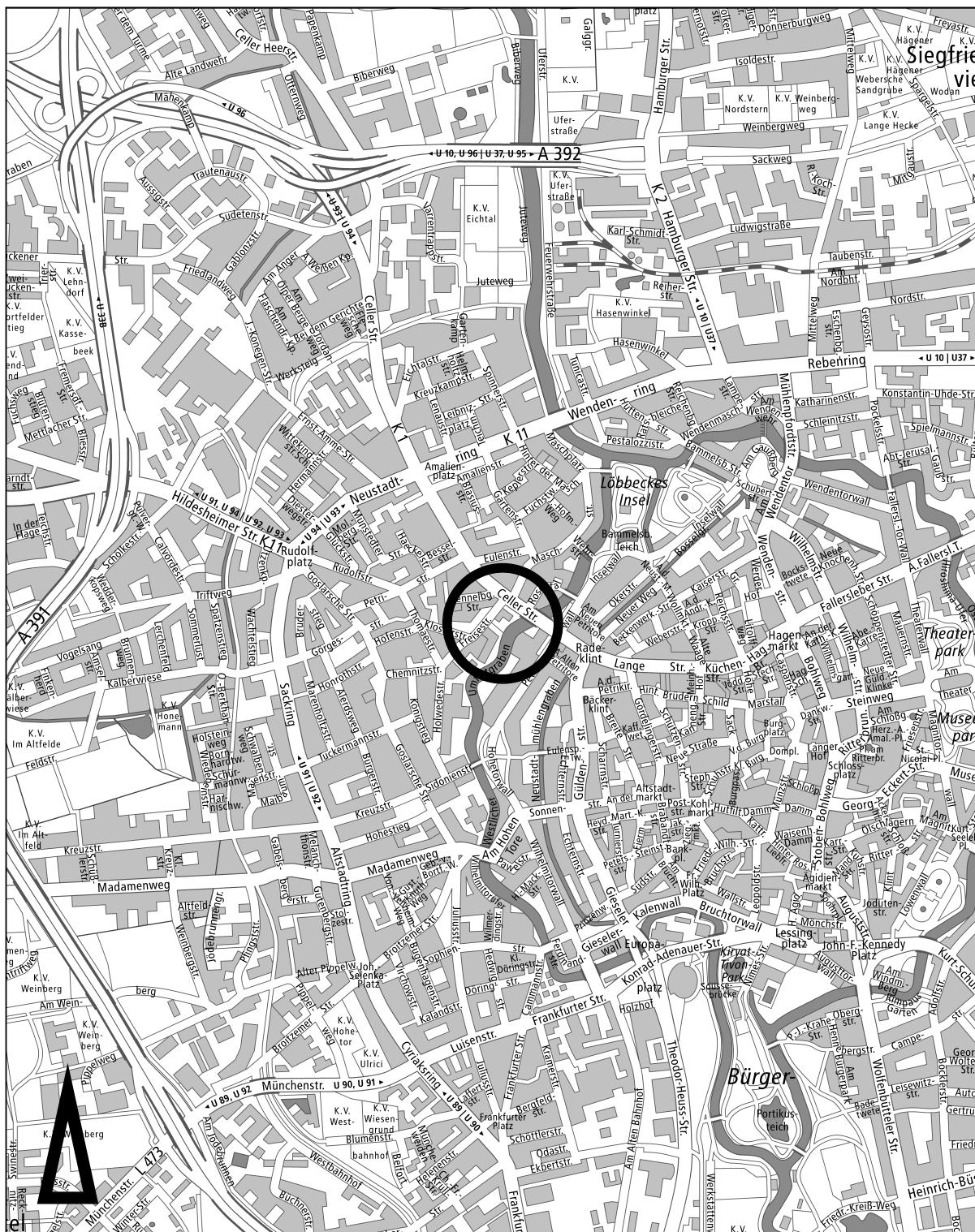


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

AP 24

Übersichtskarte



Maßstab 1:20.000

Perspektive zum Hochbauentwurf

Stand: 09/2016



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

AP 24

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

Nebenzeichnung

AP 24

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

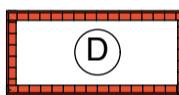
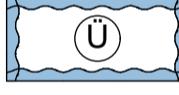
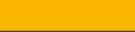
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

Planzeichenerklärung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)
Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

AP 24

Art der baulichen Nutzung		Sonstige Festsetzungen
SO Forschung	Sondergebiet Forschung	 Grenze des Geltungsbereiches
		 Nutzungsabgrenzung
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung		 Flächen für Stellplätze
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	 Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
GH 17,0	zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe	 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Nachrichtliche Übernahmen
	Baulinie	 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	Baugrenze	 denkmalgeschützte Gesamtanlage
Verkehrsflächen		Überschwemmungsgebiet
	Straßenverkehrsfläche	 Überschwemmungsgebiet
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
Wasserflächen		Hinweise
	Wasserfläche	 Hinweis auf textliche Festsetzung
Grünflächen		 Hinweis auf bedingte textliche Festsetzung
	Grünfläche, privat, Zweckbestimmung "Villengarten"	 Maßangaben in Metern
	Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"	
Maßnahmen für Natur und Landschaft		Bestandsangaben
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung	 Wohngebäude
	Erhaltung einzelner Bäume	 Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude
		 Flurstücksgrenze
		 vorhandene Geschosszahl
		 Flurstücksnummern
		 Höhenangaben über NN
		 Böschungsfläche

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

AP 24

BauNVO 1990/2013

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet Forschung

Im Sondergebiet SO Forschung sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:

- Einrichtungen der geisteswissenschaftlichen Forschung,
- die diesen Einrichtungen dienenden Gästewohnungen.

**II Maß der baulichen Nutzung,
Höhe baulicher Anlagen**

1. Zulässige Grundfläche

1.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben im Sondergebiet SO Forschung Grundstücksflächen, die als private Grünfläche festgesetzt sind, außer Betracht.

1.2 Im Sondergebiet SO Forschung dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Gesamtgebäudehöhe im Sinne der Festsetzung ist die Höhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Von diesen Höhen darf um bis zu 0,5 m nach oben und unten abgewichen werden.

Bezugspunkt für die zeichnerische Höhenfestsetzung der Gebäude ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite an nächsten liegt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberkante.

2.2 Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

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

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

1.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen oder einer gleichwertigen Gehölzart nachzu pflanzen.

1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Villengarten“ ist als Gartenanlage nach historischem Vorbild als von einzelnen Bäumen und Strauchgehölzen überstellte Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Befestigungen oder sonstige Einbauten, z. B. Wege und Sitzplätze, sind in dem für eine Gartenanlage üblichen Maß zulässig.

Angrenzend an die Fläche für Stellplätze ist partiell die Herstellung eines max. 4 m breiten Bereiches als befahrbare Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn die Fläche sich durch eine angepasste Oberflächengestaltung der Zweckbestimmung „Villengarten“ optisch

unterordnet. Die Integration von Fahrradstellplätzen ist auf dieser Fläche zulässig. Der Baumerhalt gemäß TF 1.3 ist zu berücksichtigen.	2.3	Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
1.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze zu erhalten (Stammumfang jeweils gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden): <ul style="list-style-type: none">• Laubbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm,• Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z. B. Rotdorn, Magnolie und Eibe, ab einem Stammumfang von 50 cm. Bei mehrstämmigen Gehölzen wird die Summe der Einzelstammumfänge zugrunde gelegt.	2.4	Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden privaten Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen zu begrünen.
1.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 300 m ² ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume zu pflanzen und als Mindest-Gehölzausstattung dauerhaft nachzuweisen. Der Anteil der Nadelgehölze beträgt max. 20 %. Die gemäß TF 1.1 und 1.3 zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie sonstige auf den Flächen vorhandene Bäume, die die Anforderungen gemäß Absatz 1 von TF 1.4 erfüllen, sind hierauf anrechenbar.	3.	<u>Öffentliche Grünflächen</u> In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Herstellung eines begleitenden Weges zur Oker zulässig.
1.5 Zusätzlich zu den Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen gemäß TF 1.4 ist auf Grundstücksflächen mit mindestens neun Stellplätzen je neun Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die auf den Flächen für Stellplätze zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar. Angrenzend an öffentliche Flächen sind Stellplätze (mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbreite) mit einer mindestens 0,5 m breiten Heckenpflanzung aus Laubgehölzen oder Eiben einzugründen. Ausnahmsweise können auch andere geeignete Maßnahmen der gestalterischen Einbindung zugelassen werden.	VI	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
2. <u>Ausführung der Begrünung</u>	1.	<u>Lärmpegelbereiche</u> 1.1 Im Sondergebiet SO Forschung sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-/ Konferenz-/ Unterrichtsräume) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
2.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2,0 m Breite und 9,0 m ² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.	1.2	Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
2.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.	VI	Bedingte Festsetzungen
	1.	Bis zum Inkrafttreten eines Planfeststellungsbeschlusses, der die Errichtung einer Stadtbahn in der Freiestraße vorsieht, ist innerhalb der in der Planzeichnung mit 1A, 1B, 2F, 2G, 1A umschriebenen Fläche die Nutzung „SO Forschung“ und „Fläche für Stellplätze und Tiefgarage“ festgesetzt. Als Folgenutzung wird die Nutzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt (siehe Nebenzeichnung).
	2.	Bis zum Inkrafttreten eines Planfeststellungsbeschlusses, der die Errichtung einer Stadtbahn in der Freiestraße vorsieht, ist innerhalb der in der Planzeichnung mit 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2A umschriebenen Fläche die Nutzung „Private Grünfläche“ festgesetzt. Als Folgenutzung wird die Nutzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt (siehe Nebenzeichnung).

VII	Sonstige Festsetzungen	V	Abweichungen
	<p>Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>		<p>Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.</p>
B	Örtliche Bauvorschrift	VI	Ordnungswidrigkeiten
	<p>gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB</p>		<p>Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.</p>
I	Geltungsbereich	C	Hinweise
	<p>Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“ AP 24.</p>	1.	<p>Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Celler Straße lärmvorbelastet.</p>
II	Dächer	2.	<p>Schallschutznachweis im Einzelfall:</p>
1.	<p><u>Dächer</u></p>	2.1	<p>Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,2$, meteorologische Korrektur $Cmet = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $hs = 0,5$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.</p>
1.1	<p>Im Sondergebiet SO Forschung sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.</p>	2.2	<p>Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefasaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.</p>
III	Einfriedungen	2.3	<p>Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $HIO,EG = 2,5$ m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von $HIO,G = 2,8$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunktshöhe für Fassaden liegt bei 5,5 m (1. OG).</p>
1.	<p>Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen nur wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,9 m,- als Metall-Stabzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m, bei Kombination mit einer Sockel- oder Stützmauern sind diese Mauerteile nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.	2.4	<p>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 vorgenommenen Lärmminde rungsmaßnahmen vorzunehmen.</p>
3.	<p>Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur in transparenter Ausführung, z.B. als Metallgitterstab, zulässig.</p>	3.	<p>Im Planungsbereich besteht aufgrund der Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges der Verdacht auf Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Sondierungen) auf Kampfmittel durchzuführen.</p>
IV	Einstellplätze	4.	<p>Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen.</p>
1.	<p>Für Büro- und Verwaltung müssen 1,0 Einstellplätze je 80 m^2 Büro- und Verwaltungsnutzfläche hergestellt werden.</p>	5.	<p>Teilbereiche des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Oker.</p>
2.	<p>Für Bibliotheken müssen 1,0 Einstellplätze je 350 m^2 Geschoßfläche hergestellt werden.</p>		
3.	<p>Für Kleinwohnungen unter 40 m^2 Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.</p>		

6. Zur Umsetzung der Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungs-stelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig, Langer Hof 8, eingesehen werden.

7. Im Rahmen der Bauanträge sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
8. Im Bereich zu erhaltender Bäume sind bei allen baulichen Maßnahmen die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten und umzusetzen.
9. Für bauliche Maßnahmen in den Kronenbe-reichen ist in jedem Einzelfall die Vereinbar-keit mit dem Erhalt des Baumes nachzuwei-sen (Wurzelraum und Krone). Erforderliche Flächenbefestigungen sind so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind.

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets der Oker aus der „Verordnung über die Fest-setzung des Überschwemmungsgebietes der Oker“ der Stadt Braunschweig vom 06. De-zember 2013 wird nachrichtlich übernommen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

AP 24

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	15
6	Gesamtabwägung	26
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	27
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	28
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	28

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

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

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Sinne von § 13a Absatz 2 BauGB berichtigt. Er wird zukünftig Grünflächen sowie Sonderbauflächen darstellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan IN 1 von 1939. Er setzt im Bereich der bestehenden Villa von Bülow und des Nebengebäudes nur eine kleine überbaubare Fläche für die Bestandsgebäude fest. Für die übrigen Grundstücksflächen sind ausschließlich Grünflächen festgesetzt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Georg-Eckert-Institut ist mit dem Wunsch an die Stadt Braunschweig herangetreten, einen Erweiterungsbau für die Unterbringung der teilweise ausgelagerten Buchbestände sowie für zukünftige Bestandsentwicklungen im Bereich des Grundstücks Celler Straße 3 zu errichten. Im Zuge der weiteren Verhandlungen ergab sich für das Georg-Eckert-Institut die Möglichkeit, das Gebäude Freisestraße 8 von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH zu erwerben. Das bisherige Schwesternwohnheim soll umgenutzt werden. Dort sollen ebenfalls ausgelagerte Verwaltungsstandorte des Georg-Eckert-Instituts zentral gebündelt werden.

Die Villa von Bülow ist 1839 nach Plänen des Hofbaumeisters Carl Theodor Ottmer auf dem Grundstück Celler Straße 3 als repräsentative Stadtvilla inmitten eines parkartigen Grundstücks am Okerumflutgraben errichtet worden. Die Villa ist als Baudenkmal geschützt. Ziel der Denkmalpflege ist die Erhaltung der Villa als Solitär im Park und die weitgehende Freihaltung des die Villa umgebenden Grünraums. Die Villa und der Park bilden gemeinsam eine denkmalwerte Einheit.

Die Planungen des Georg-Eckert-Instituts sehen daher einen Abriss des bestehenden nicht denkmalgeschützten Nebengebäudes auf dem Grundstück Celler Straße 3 und einen zweigeschossigen Neubau, insbesondere für die Lagerung der Buchbestände, vor. Dieser Neubau soll möglichst bauliche Verbindungen zum Hauptgebäude Celler Straße 3 und zum Gebäude Frei- sestraße 8 aufweisen und zur Freisestraße ausgerichtet sein.

Der bisher für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan IN 1 von 1939 setzt im Bereich der bestehenden Villa von Bülow und des Nebengebäudes nur eine kleine überbaubare Fläche für die Bestandsgebäude fest, die übrigen Grundstücksflächen sind als Grünflächen festgesetzt. Damit ist die Realisierung des Bauvorhabens ohne eine Änderung des Planungsrechtes nicht möglich.

Das Georg-Eckert-Institut hat daher am 19.03.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Planungsabsicht ist die Errichtung eines zweigeschossigen Bibliotheksgebäudes entlang der Freiseite zwischen Celler Straße 3 und Freisestraße 8 sowie die Anpassung der zulässigen Nutzung für das bisherige Schwesternwohnheim. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des dafür notwendigen Planungsrechtes.

Ein wesentliches weiteres stadtplanerisches Ziel ist die Fortführung des Okerwanderweges. Durch einen fußläufigen Ringschluss im Verlauf der Okerumflut soll die Erlebbarkeit der Okerumflut und des Wallrings als Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadtgeschichtliche Identifikation gestärkt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Abschnitt des Weges geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Bis zur Beendigung der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurde das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Im Anschluss wurde die Entscheidung getroffen, das Verfahren als Regelverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortzuführen.

4 Umweltbelange

Das vorgesehene Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten von der Celler Straße,
- im Nordwesten von der Freisestraße,
- im Südwesten von den Bestandsgebäuden des Klinikums und
- im Südosten von der Okerumflut.

Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit noch als Gemeinbedarfs- und Grünfläche dargestellte Standort mit seiner zukünftigen Nutzung als Sondergebiets- und Grünfläche festgesetzt.

Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.750 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

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

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan stellt ein wichtiges Instrument zur Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele dar. Er wurde durch die Stadt Braunschweig im Jahr 1999 veröffentlicht. Das Plangebiet wird darin als Wirkungsraum mit Stadtklima und geschlossener Bebauung sowie mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut Klima/Luft dargestellt.

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

Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der momentanen und langfristig gewünschten Nutzung der Gebäude durch das Georg-Eckert-Institut eignet sich das Areal hervorragend, um den erhöhten Flächenbedarf des Institutes am derzeitigen Standort durch einen Neubau sowie die Einbindung und Umnutzung des Schwesternwohnheimes zu decken. Andere Planungen wurden daher nicht weitergehend betrachtet.

4.1 Mensch und Gesundheit

Bei der im Plangebiet liegenden Einrichtung handelt es sich um das Georg-Eckert-Institut Leibniz-Institut für internationale Schulbuchforschung. Es ist für die Öffentlichkeit nur teilweise zugänglich. Auf dem Gelände befindet sich die Villa von Bülow, das Schwesternwohnheim, Parkflächen und größere Gehölzbestände mit parkähnlichem Charakter. Entlang der Okerumflut und an der Villa befinden sich teilweise recht alte Baumbestände, die auch raumprägenden Charakter haben.

Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Celler Straße lärmvorbelastet.

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird ein Gebäude zurück gebaut und an gleicher Stelle ein neues Gebäude mit Stellplatzflächen errichtet. Wesentliche Teile der parkähnlichen Freiflächen im Umfeld der Villa werden als private Grünflächen festgesetzt und dauerhaft gesichert. Entlang der Okerumflut werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Wegeabschnitt aus dem geplanten fußläufigen Ringschluss im Verlauf der Okerumflut geschaffen. Neben der Sicherung der klimatisch-lufthygienischen Wohlfahrtswirkungen der Grünflächen trägt die Planung mit der Festsetzung von anteilig öffentlichen Grünflächen auch zur Stärkung der Wallringanlagen in ihrer Funktion als innerstädtischer Erholungsraum bei.

Das Vorhaben lässt mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzbau Mensch und Gesundheit erwarten.

4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden und Parkflächen dar. Im Osten grenzt die Okerumflut mit Gehölzbeständen und südlich grenzt das städtische Klinikum Holwedestraße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Parkplätze, die Villa von Bülow, das Schwesternwohnheim und ein weiteres Gebäude.

Das Gebiet zeigt einen ausgeprägten Gehölzbestand mit Solitären im Umfeld der Gebäude und einem geschlossenen Bestand in der Böschung der Okerumflut, darunter etliche Alt-/Großbäume. Der Baumbestand umfasst eine artenreiche Mischung aus Laub- und auch Nadelgehölzen mit einem für parkartige Gärten typischen Anteil nicht heimischer Arten, wie z. B. Kaukasische Flügelnuss und Tulpenbaum. Der erhaltenswerte Baumbestand ist auch maßgeblich für die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Tiere im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Im Plangebiet und in angrenzenden Flächen sind vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) nachgewiesen.

Teile des Untersuchungsgebietes stellen regelmäßig genutzte Jagdgebiete für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus dar. Der Große Abendsegler nutzt den Bereich nicht zur Jagd, sondern wurde lediglich auf Transferflügen bestätigt. Die Wasserfledermaus konnte nur angrenzend am westlichen Umflutgraben nachgewiesen werden. Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2015 wurden keine Sommerquartiere festgestellt. Ausgeprägte Höhlenbäume sind im geringen Maße vorhanden, Sommer- und Winterquartiere in den Gehölzbeständen können somit nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude im Untersuchungsbereich stellen potentielle Sommer- und Winterquartiere für u.a. die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus dar.

In dem Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen, von denen die Arten Star, Teichhuhn und Waldkauz wegen dauerhaft abnehmender Bestände in Niedersachsen (das Teichhuhn bundesweit) auf der Vorwarnliste geführt werden. Bemerkenswert sind die Vorkommen von Mäusebussard und Waldkauz, die beide nach BNatSchG streng geschützt sind. Vom Mäusebussard ist ein langjähriger Brutplatz in den Gartengrundstücken am Petritorwall am gegenüberliegenden Okerufer bekannt. Eine für den Waldkauz als Brutplatz geeignete Baumhöhle wurde in dem Baumbestand im Umfeld des Georg-Eckert-Instituts nicht festgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass auch diese Art in den umliegenden Gehölzen der Gartenlandschaft entlang des Wallrings brütet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietsausweisungen gemäß den §§ 16, 17, 19 und § 22 NAGBNatSchG vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine ausgewiesenen Naturdenkmale gemäß § 21 NAGBNatSchG.

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden der bislang als Parkplatz genutzte Bereich und das Gebäude an der Freisestraße durch einen Neubau ersetzt. Der teilweise recht alte Baumbestand innerhalb des Gebietes bleibt größtenteils erhalten. Es werden lediglich die Bäume und Gebüsche im Bereich des Parkplatzes und des zurückzubauenden Gebäudes entfernt. Soweit mit den Planungszielen vereinbar, werden auf den Flächen des Sondergebiets und angrenzend an den öffentlichen Raum einzelne besonders prägende Exemplare als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus werden weite Bereiche der parkartigen Freiflächen

durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt und strukturell gesichert. Mit einer bedingten Festsetzung wird zugelassen, dass bei Inkrafttreten eines Planfeststellungsbeschlusses für eine Stadtbahntrasse in der Freisestraße Randbereiche der festgesetzten Grünflächen sowie drei zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume für den Ausbau der Verkehrsflächen überplant werden dürfen.

Artenschutzkonflikte können vermieden werden, wenn die Fällung von Bäumen und der Abriss des Gebäudes sowie die Erschließungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden und die anschließenden Baumaßnahmen innerhalb des genannten Zeitraums begonnen werden.

Da die Bäume im belaubten Zustand begutachtet wurden und eine Kartierung von Höhlenbäumen so nicht möglich war, sind die Bäume vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf Höhlen zu kontrollieren. Sollten Höhlen gefunden werden, sind diese auf Besatz zu prüfen. Sollte kein Besatz festgestellt werden, sind die Höhlen zu verschließen, um ein Einfiegen von Tieren vor der Fällung zu verhindern. Bei Besatz sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Das Gebäude ist vor Abriss durch eine qualifizierte Person auf vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen. Hier gilt das weitere Vorgehen analog zu den dargelegten Erfordernissen des vorherigen Absatzes.

Entwertete Quartiere sind durch geeignete Nistkästen und/oder Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Art der Ersatzquartiere ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich minimiert werden. Bei Verlust von Quartieren geschützter Tierarten sind, wie vorstehend ausgeführt, entsprechend der artenschutzrechtlichen Bestimmungen Ersatzquartiere vorzusehen.

4.3 Boden

Als natürlicher Bodentyp kommt Gley-Parabraunerde im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensorientierungen), bevor mit Erdarbeiten begonnen wird. Bei der Stadt ist ggfs. eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vorzulegen.

Die Flächen des Plangebiets sind durch Parkplätze und Gebäude teilweise versiegelt. Neben der Villa von Bülow, dem Schwesternwohnheim und dem Neubau befinden sich Parkplätze im Gebiet.

Die Bebauungsabsichten sehen vor, dass das bestehende alte Gebäude an der Freisestraße zurückgebaut, der angrenzende Parkplatz entfernt und ein weiterer Parkplatz umgebaut wird. Der übrige Bestand bleibt weitestgehend erhalten. Es wird auf der Fläche ein neues Gebäude errichtet und es wird in geringem Umfang Fläche neu versiegelt. Eine weitere Flächenversiegelung tritt ein, wenn nach einem entsprechenden Planfeststellungsbeschluss die Straßenräume von Celler Straße und Freisestraße für die Aufnahme einer Stadtbahntrasse ausgebaut werden (bedingte Festsetzung). Im Übrigen werden wesentliche Teile der parkartigen Freiflächen durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich minimiert werden.

4.4 Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Im östlichen Bereich grenzt die Okerumflut an das Plangebiet. Es liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Oker.

Die Grundwassererneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 100 und 150 mm/a und ist als mäßig zu bewerten.

Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Planung berücksichtigt zur Vermeidung möglicher negativer Folgen die Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit).

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Wasser festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich minimiert werden.

4.5 Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom maritimen Klima im Westen und kontinentalem Klima im Osten mit einer mittleren Temperatur von 17,5 °C im Juli und 0,2 °C im Januar. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 600 bis 650 mm. Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtclimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet als Innenstadtklima eingestuft. Das Gebiet ist ein thermisch und lufthygienisch stark belasteter, verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung ist mit einer Verringerung der Verdunstungsrate und Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

Durch die zusätzlich überbaubaren Flächen wird der Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöht. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens führt zu negativen kleinklimatischen Effekten wie z. B. einer stärkeren Überwärmung und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Durch die Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß und die dauerhafte Sicherung klimaökologisch und lufthygienisch wirksamer Bereiche durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut jedoch insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

4.6 Lärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Celler Straße lärmvorbelaſtet. Weitere Beeinträchtigungen gehen von den umliegenden Nebenstraßen (Freisestraße und Maschstraße) aus.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Stellplatzflächen durch ihre Nutzung, als auch der Betrieb von haustechnischen Anlagen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Weitere immissionsrelevante Emissionsquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (GeräuscheRechner, Dipl.-Geoök. Henning Arps, Bericht-Nr. P 31/15; 07.10.2015) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet zu beurteilende Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet.

Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) in Bezug auf die Entwicklung als Mischgebiet (MI) mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (Straßen- und Schienenverkehrslärm) bzw. 45 dB(A) (Anlagen- und Freizeitlärm).

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500 \text{ Hz}$, Bodendämpfung $G = 0,2$ (reflektierend) und eine mittlere Quellhöhe $hs = 0,5 \text{ m}$ (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 der DIN ISO 9613-2. Des Weiteren werden die Reflexionen nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 bzw. der RLS 90 bis zur ersten Reflexion berücksichtigt und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt.

Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Emissions- und Immissionsort entfällt die meteorologische Korrektur (c_{met}).

a) Geräuschimmissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Auf das Plangebiet selbst wirkt nur der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ein.

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Straßenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen. Im vorliegenden Fall wurde anhand der gesamtstädtischen Verkehrsprognose konservativ der Werktagsverkehr (WTV) mit LKW-Anteil für das Prognosejahr 2025 angesetzt.

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in der Umgebung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die Beurteilungshöhen EG bis 2. OG wie folgt dar:

Zeitraum	OW in dB(A)	Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)		
		EG (2,8 m)	1. OG (5,6 m)	2. OG (8,4 m)
Tagzeit	6.00-22.00	60	38 - 71	39 - 72
Nachtzeit	22.00-6.00	50	30 - 64	32 - 64
Bemerkung: Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1				

D.h., durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 12 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass der Verkehr auf der Celler Straße im gesamten Plangebiet pegelbestimmend ist. Die Überschreitungen der Orientierungswerte konzentrieren sich auf einen ca. 40 m breiten Streifen parallel zur Celler Straße. Dabei beschränken sie sich jeweils auf die der Celler Straße zugewandten Nordfassade des Bestandsgebäudes (Villa) mit rd. 62 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts und des parallel zur Freiestraße geplanten Neubüdes mit rd. 52 dB(A) nachts – der Tagwert wird um rd. 1 dB(A) unterschritten.

b) Geräuschimmissionen, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Innerhalb des Plangebiets können sich die vorgesehenen Stellplatzflächen durch ihre Nutzung, als auch der Betrieb von haustechnischen Anlagen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken. Weitere relevante Emissionsquellen wie Erschließungs- und Lieferverkehr oder betriebliche Aktivitäten im Bereich des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der haustechnischen Anlagen kann vorausgesetzt werden, dass diese nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden. Entsprechend sind sie im Allgemeinen als nicht immissionsrelevant einzustufen, wenn deren nach außen abgestrahlter Schallleistungspegel nicht mehr als 70 dB(A) beträgt. Bereits bei einem Abstand von mind. 15 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass bei einem Dauerbetrieb über 24 h keine störenden Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm auftreten.

Bei den Stellplatzflächen im Plangebiet bietet der Bebauungsplan Raum für einen bestehenden Pkw-Stellplatz (26 Stellplätze) im südlichen Teil des Plangebiets und einen geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatz (8 Stellplätze) nördlich des ehemaligen Schwesternwohnheimes Freisestraße 8 sowie entlang der Freisestraße. Die Zu- und Abfahrt ist zwischen dem Gebäude Freisestraße 8 und dem Neubau vorgesehen. Weitere Stellplatzflächen sind in begrenztem Maße entlang der Freisestraße möglich.

Die Geräuschbelastung durch den Parkplatzlärm der geplanten Stellplatzflächen wird auf Grundlage der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) bewertet. Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgt konservativ nach dem „zusammengefassten Verfahren“ für die Parkplatzart „P+R-Platz“ gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt. Neben den Beurteilungspegeln für die maßgeblichen Beurteilungszeiträume Tag und Nacht werden auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen auf Grundlage der Kriterien für Mindestabstände (Parkplatzlärmstudie) zwischen den kritischen Immissionsorten und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit geprüft.

Die Berechnung des Stellplatzlärms auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie führt außerhalb des Plangebiets in der maßgeblich kritischen Immissionshöhe (1. OG) zu Beurteilungspegel in der Tagzeit von bis zu 39 dB(A) und in der Nachtzeit von bis zu 32 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Dabei wird der Orientierungswert der DIN 18005 an der Mehrzahl der Immissionsorte zur Tagzeit um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Geräuschbelastung der Parkplatzflächen gemäß TA Lärm als nicht relevant zu bewerten ist (Irrelevanz-Kriterium).

Des Weiteren sind gemäß Abstandskriterien der Parkplatzlärmstudie keine Nutzungskonflikte zwischen der schutzwürdigen Nachbarbebauung und einer Nachnutzung der neu geplanten Stellplatzfläche zu erwarten. Die bestehende Stellplatzfläche ist aufgrund der umgebenden Situation in der Nachbarschaft als ortsüblich anzusehen, darüber hinaus kann angenommen werden, dass sich keine Verschlechterungen in Bezug auf die Geräuschsituations ergeben wird.

c) Lärmpegelbereiche (LPB):

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, werden im Schallgutachten allgemeingültige

Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Dazu werden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschoss Höhe von 5,5 m (1. OG) bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus den um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB(A) zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB(A) beträgt, erfolgt die Einteilung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall auf Grundlage der um 10 dB(A) erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit.

Dementsprechend wurden im Plangebiet Außenlärmpegel von 43 dB(A) bis 77 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall von Südwest nach Nordost entsprechend der Norm zu LPB I bis VI. Dabei überwiegen im rückwärtigen (südlichen), weitaus größeren Bereich die LPB II – III. Die Lärmpegelbereiche V und VI ergeben sich benachbart zur Celler Straße im Bereich der Grünfläche bzw. des künftigen Haupteingangsbereichs der Villa.

d) Maßnahmen zum Schallschutz:

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs innerhalb und außerhalb des Plangebietes - Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktivem und passivem Schallschutz auch planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.5).

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die 1839 vom Braunschweigischen Hofbaurat Carl Theodor Ottmer errichtete spätklassizistische Villa von Bülow ist ein eingetragenes Baudenkmal. Der sie umgebende parkartige Grünbereich und die im Nordosten befindliche Sockelmauer des Zaunes sind als Bestandteile des Denkmals zu werten. Ein eigenständiger Denkmalwert des Außenbereichs der Villa im Sinne eines Gartendenkmals konnte vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege bei einem Ortstermin im November 2015 nicht festgestellt werden. Allerdings bilden Villa und Park eine denkmalwerte Einheit. Weitere Kultur- bzw. Sachgüter i.S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Gelungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Bestandsbau durch die beabsichtigte nutzungsbedingte bauliche Verbindung zum Neubau in seiner solitären Wirkung beeinträchtigt. Die städtebauliche und architektonische Konzeption des Neubaus erfolgte anhand mehrerer Varianten in enger Abstimmung der Stadt

Braunschweig. Hierbei konnte die Beeinträchtigung auf ein vertretbares Maß minimiert werden.

Der Vorbereich der Villa wird durch die Wiederinbetriebnahme des Haupteingangsbereiches in seinen ursprünglichen Zustand versetzt und daher gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild aufgewertet.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Sämtliche Denkmale sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Denkmale sind entsprechend den einschlägigen Gesetzen zu behandeln. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz gibt auf, Baudenkmale zu erhalten (§ 6 NDSchG).

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

Das Erfordernis einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung besteht aufgrund der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

In Kap. 4 sind gleichwohl die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen), Landschaft/Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend sind dabei der Verlust von Vegetationsbeständen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Lebensraum für z. T. seltene und geschützte Tierarten sowie die Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen

- Erhalt des Gehölzbestandes so weit wie möglich
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima/Luft und Landschaft/Landschaftsbild.
- Anordnung der Nutzungen in einem kompakten Baukörper/Beschränkung der baulich beanspruchten Flächen auf das notwendige Maß
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Dauerhafte Sicherung von Grünflächen
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und Landschaft/Landschaftsbild
- Die Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Fledermäuse und Vögel.
- Rodung der Stubben / Wurzelstöcke und Entfernung des Oberbodens ab dem späten Frühjahr.
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für Amphibien.

Alle genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt, durch Schaffung eines attraktiven Ortsumfeldes und den Erhalt der Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung auch positiv auf den Menschen aus.

Der Bebauungsplan trägt mit den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dem naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG zu beachten.

5 Begründung der Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Der Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes ermöglicht den gewünschten Neubau, der sich nahezu parallel zur Freisestraße entwickelt und somit wesentliche Bereiche der parkähnlichen Grünflächen südlich der Villa unangetastet lässt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend seiner besonderen Nutzung als Sondergebiet SO Forschung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Planungsziel entsprechend sind Institutseinrichtungen der Forschung mit dem Schwerpunkt Geisteswissenschaften und die den forschenden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern zur Verfügung stehenden Gästewohnungen allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 des Sondergebietes SO Forschung entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze.

Der parkartige, im Ensemble mit der Villa denkmalwerte und von Bebauung freigehaltene sowie entsprechend als private Grünfläche festgesetzte Innenbereich bleibt für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche außer Betracht. Er kann als qualitativer Ausgleich für die hohe Grundflächenzahl von 0,8 gesehen werden, der eine hohe Qualität bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung der bebaubaren Flächen und somit der kostbaren Ressource des innerstädtischen Bodens bietet.

Für das Sondergebiet SO Forschung ist eine Überschreitung der GRZ bis zur Zahl von 0,9 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, möglich. Dies dient der Bündelung der notwendigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (Müll etc.) in den straßennahen überbaubaren Bereichen und der Freihaltung der wesentlichen Teile des Parkes.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Festlegungen der Zahl der Vollgeschosse sowie der dezidierten Höhenfestlegungen (siehe 5.2.3) das Volumen der Bebauung bereits hinreichend qualifiziert werden kann.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der Attika des neuen Bibliotheksgebäudes wird zwingend mit 9,0 Metern über dem Höhenbezugspunkt der Straßenmitte der Freistraße zeichnerisch festgesetzt. Hier ist eine Fixierung der sich entwickelnden Höhe in Relation zur bestehenden Villa einerseits und die Fassung des Straßenraumes Freistraße andererseits geboten, um die städtebauliche Situation zu definieren. Für baukonstruktive Varianten der Dachausbildung, die sich in der späteren Durcharbeitung des Projektes ergeben können, wird die Abweichung von der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 0,5 Meter nach oben und unten ermöglicht.

Die Höhe des südwestlichen Baufeldes hingegen wird nicht konkret definiert. Sie ergibt sich über die zeichnerisch festgesetzte maximale Geschossigkeit von sechs Geschossen, um gegebenenfalls auf die mittelfristige Entwicklung der südwestlich an das Plangebiet anschließenden derzeitigen Klinikflächen flexibel reagieren zu können.

Um die gegebenenfalls notwendigen technischen Einbauten, bspw. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. realisieren zu können, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 Meter überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben, um im Fassadenbild für den Fußgänger nicht wirksam zu werden.

Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Die Höhe der Einfriedungen wird hingegen nicht auf einen dezidierten Höhenbezugspunkt bezogen, sondern im Verhältnis zur angrenzenden Geländeoberkante begrenzt. Weiteres hierzu ist unter 5.9.3 zu finden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets SO Forschung werden durch Baugrenzen bzw. im Bereich des Baudenkmals der Villa von Bülow durch Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

5.3.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet SO Forschung sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen möglich, um die Stellplätze in den dafür sinnvollen Bereichen in Straßennähe zu bündeln und nur minimal und soweit als unbedingt notwendig in die bestehenden Grünflächen einzugreifen. Die optionale Unterbauung der momentan als Stellplatzfläche des Klinikums genutzten Fläche im Süden sowie entlang der Freisestraße durch eine Tiefgarage wird ermöglicht. Hierbei sind die für einen möglichen Stadtbahnausbau notwendigen Flächen für Tiefgaragen ausgenommen. Dort sind lediglich ebenerdige Stellplätze möglich, die im Falle einer Realisierung der Stadtbahn ohne großen Aufwand zurückgebaut werden können.

Zur Steuerung der verkehrlichen Belange und zur Gestaltung der öffentlichen Straßen und Straßenräume wurde ein Bereich an der Freisestraße von einer Grundstückszufahrt ausgeschlossen.

5.4 Grünordnung

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts-/ Landschaftsbildes und die Gestaltung des Plangebietes.

Durch die Entwicklung des Standortes kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen. Die in einer Baumkartierung erhobenen und nach Bewertung erhaltenswerten Bäume werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, erhalten.

Um den geplanten Baukörper sowie die Stellplatz- und Nebenanlagen errichten zu können, sind Baumfällungen und die Überbauung von Gartenflächen erforderlich. Es handelt sich überwiegend um großkronige Laubbäume. Der zentrale Freibereich des Gebietes soll in seinem Charakter als Parkanlage mit Großbäumen und Rasenflächen erhalten und rechtlich als private bzw. angrenzend an die Okerumflut als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

5.4.1 Begründung privater Grünflächen

Der wesentliche Bereich der die Villa umgebenden und im Ensemble mit der Villa denkmalwerten Parkanlage wird als private Grünfläche festgesetzt. Dies dient der Erhaltung eines bereits vorhandenen Parks mit altem Baumbestand. Um den individuellen und zum Denkmalwert gehörigen Charakter des Parkes zu stärken, wird seine Erhaltung und Entwicklung nach historischem Vorbild textlich festgesetzt.

Die für das Gestaltbild des Parkes und die siedlungsökologischen Funktionen maßgeblichen Bestandsgehölze sind in den privaten Grünflächen gesamthaft durch die überlagernde Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern geschützt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wuchsmerkmale der verschiedenen Gehölzarten wird festgelegt, dass auf den Flächen alle Gehölze ab einem Stammumfang von 80 cm bzw. von 50 cm bei Arten mit einem geringen Dickenwachstum (z. B. Magnolie und Eibe) zu erhalten sind.

Für die nachhaltige Sicherung eines der derzeitigen Grünsubstanz annähernd entsprechenden und für den Wallring typischen Baumbestandes wird textlich festgesetzt, dass auf diesen Flächen je angefangene 300 m² dauerhaft ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume als Mindest-Gehölzausstattung nachzuweisen sind. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen. Die Festsetzung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Bestand erfüllt.

Darüber hinaus sind einzelne ausgewählte Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Standorte besonders prägend sind, explizit zeichnerisch zum Erhalt und mit einem Nachpflanzgebot bei Abgang festgesetzt worden, um diese in ihrer prägenden Wirkung dauerhaft beizubehalten. Für bauliche Maßnahmen im Schutzbereich dieser Bäume ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Erhalt der Bäume nachzuweisen. Drei dieser zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume entfallen, wenn nach einem entsprechenden Planfeststellungsbeschluss die Straßenräume von Celler Straße und Freisestraße für die Aufnahme einer Stadtbahntrasse ausgebaut werden (bedingte Festsetzung).

Zusätzlich zum Baumbesatz der privaten Grünflächen werden die zum Sondergebiet gehörigen Stellplätze, abweichend von den Standards der Stadt Braunschweig, mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für jeden Stellplatz ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss. Auch hierbei sind die erhaltenen Bäume im Bereich der Stellplätze anzurechnen. Aufgrund der vorhandenen mit Bäumen bestandenen Stellplatzanlage sowie der im stark begrünten Innenbereich liegenden weiteren Stellplatzflächen kann in diesem besonderen Fall von dem nach den Standards der Stadt Braunschweig üblicherweise anzusetzenden Verhältnis von einem Baum je sechs Stellplätze abgewichen werden. Die durch die Standards intendierte ausreichende Begrünung von Stellplätzen ist hier in weiten Teilen bereits durch große bestehende und für den Fortbestand gesicherte Bäume gegeben, daher kann hier ausnahmsweise von diesen Standards abgewichen werden.

5.4.2 Ausführung der Begrünung

Die textlich festgesetzten Anforderungen an Größe und Überfahrtschutz der Baumscheiben im Bereich von Stellplatzanlagen sind für einen dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Bäume maßgeblich und sind daher bei der Anlage von Baumstandorten zu berücksichtigen.

Die für die Anpflanzungen festgesetzten Pflanzqualitäten stellen einen Kompromiss zwischen guter Anwuchsgarantie und zeitnaher Erreichung der angestrebten gestalterischen wie auch siedlungsökologischen Wirkung dar. Diesem Aspekt dienen auch die zeitlichen Bindungen für die Herstellung der Grundstücksbegrünung und ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen.

5.4.3 Öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzung von Teilen der parkartigen Freiflächen als öffentliche Grünflächen werden dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Wegeabschnitt aus dem geplanten fußläufigen Ringschluss im Verlauf der Okerumflut geschaffen. Mit diesem übergeordneten Wegekonzept werden die Erlebbarkeit der Okerumflut und des Wallrings als innerstädtischer Erholungsraum mit besonderer Bedeutung für die stadtgeschichtliche Identifikation gestärkt. Der Abschnitt des Okerweges im Bereich des Georg-Eckert-Institutes ist im Zusammenhang mit der südlich geplanten Fortführung im Bereich der Holwede-Klinik zu sehen, mit der sich eine Wegeverbindung von der Celler Straße im Norden bis zur Sidonienstraße im Süden ergibt.

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

Zum Schutz und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (GeräuscheRechner, Gutachten-Nr. P31/15; 08.10.2015) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet zu beurteilende Plangebiet sowie die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs innerhalb und außerhalb des Plangebietes - Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktivem und passivem Schallschutz auch planerische Maßnahmen.

5.5.1 Straßenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Straßenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90) anhand der Angaben aus der gesamtstädtischen Verkehrsprognose zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen für das Prognosejahr 2025.

Bezüglich des Neubaus wurden zur Nachtzeit Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) durch Verkehrslärm ermittelt; zur Tagzeit wird der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) um mind. 1 dB(A) unterschritten. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung zur Nachtzeit nicht immissionsrelevant, da das Gebäude nachts nicht genutzt wird. An den südlichen Gebäuden werden ebenfalls keine Überschreitungen durch Verkehrslärm hervorgerufen; entsprechend sind an diesen Fassaden keine weitergehenden Maßnahmen bzgl. des Verkehrslärms vorzunehmen.

Bei dem vorgelagerten Bestandsgebäude (Villa) hingegen liegen Überschreitungen am Tag von bis zu 2 dB(A) und in der Nacht von bis zu 5 dB(A) vor (s. a. 4.6). Hierbei handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ebenfalls nur zur Tagzeit genutzt wird. Entsprechend kann in diesem Einzelfall die relativ geringe Überschreitung von 2 dB(A) städtebaulich vertretbar sein, zumal sie sich lediglich auf die straßennahe Fassade beschränkt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW), sind aufgrund der baulichen Struktur und für einen Schutz des oberen Geschosses nicht zielführend. Zudem würde sich eine Lärmschutzwand in diesem Bereich auf das städtebauliche Umfeld und das Stadtbild negativ auswirken und einer Wiederinbetriebnahme des Haupteingangsbereiches in seinen ursprünglichen Zustand entgegenstehen.

Auch planerische Maßnahmen, wie z. B. Quellabstandsfestsetzungen, können aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten nicht weiter umgesetzt werden.

Entsprechend sind hier zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse weiterführende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. (s. a. Nr. 5.5.3 „Ausweitung von Lärmpegelbereichen“).

5.5.2 Anlagen- und Gewerbelärm

Eine abschließende Ausbauplanung der haustechnischen Anlagen und einem der Stellplätze ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht bekannt.

Dabei kann bezüglich der haustechnischen Anlagen vorausgesetzt werden, dass diese nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden. Entsprechend sind sie im Allgemeinen als nicht immissionsrelevant einzustufen, wenn deren nach außen abgestrahlter Schallleistungspegel nicht mehr als 70 dB(A) beträgt. Bereits bei einem Abstand von mind. 15 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes

ist davon auszugehen, dass bei einem Dauerbetrieb über 24 h keine störenden Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm auftreten.

Bei der noch nicht ausgeplanten Stellplatzfläche im Plangebiet handelt sich um einen geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatz (8 Stellplätze) nördlich des ehemaligen Schwesternwohnheimes bzw. westlich des geplanten Neubaus. Die Zu- und Abfahrt ist zwischen dem Gebäude Freisestraße 8 und dem Neubau vorgesehen.

Entsprechend sind für beide Anlagenarten (haustechnische Anlage und Stellplätze) im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm die Nachweise zu erbringen, dass die in der schallgutachterlichen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen/ Voraussetzungen umgesetzt wurden oder aber - sofern davon abgewichen wird - ein schalltechnischer Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte auf andere Weise eingehalten werden.

Für diesen Nachweis im Einzelfall sind die entsprechenden Berechnungskriterien als Hinweis angeführt.

5.5.3 Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB)

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten Gebäude Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB III bis VI (vgl. Nr. 4.6).

Entsprechend werden in den relevanten Bereichen des Plangebiets folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) in den Festsetzungen aufgeführt und gekennzeichnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich
56 - 60	II
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V
76 - 80	VI

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärm-situation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) für eine geeignete Schalldämmung der Umfassungsbauteile inklusive der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtungen) sorgen (passive Schallschutzmaßnahme).

Im Allgemeinen können des Weiteren planerische und bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes berücksichtigt werden. So wirken Gebäude entlang der Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die hinterliegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung Räume, die ständig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an den von der maßgebenden Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung von bis zu 10 dB(A) an diesen Fassaden zu erzielen. Ergänzend kann eine ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen auch durch einfache Maßnahmen, wie z. B. über Querlüftung von Fenstern an Fassaden ohne Richtwertüberschreitungen, vorgenommen werden.

Grundsätzlich liegt der „Schwachpunkt“ der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung bei den Fenstern, deren Dämmung nur in geschlossenem Zustand entsprechend ihrer Schallschutzklaasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklaasse – ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB(A) auf. Um einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Lüftung von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneter Räume unabhängig von geöffneten Fenstern zu sichern. Dies ist entsprechend mittels Einbau kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen möglich.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und -geometrien vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen, zugehörig zur Bauanzeige bzw. zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Dementsprechend sind die Berechnungsverfahren für den Nachweis im Einzelfall benannt.

5.6 Bedingte Festsetzungen

Die Möglichkeit der Flächenvorhaltung für ein eventuell später umzusetzendes Stadtbahnausbaukonzept wird durch zwei bedingte Festsetzungen erreicht. Für die mit 1A, 1B, 2G, 2F, 1A und 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2A umschriebenen Flächen gilt unter bestimmten Voraussetzungen – Vorliegen eines Planfeststellungsbeschlusses zur Umsetzung des Stadtbahnausbaukonzeptes in diesem Bereich – dann die in der Nebenzeichnung dargestellte Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“. Die Nutzungen „SO Forschung“ und „Fläche für Stellplätze“ sind aufgrund des mittel- bis langfristigen Planungszeitraumes für das Stadtbahnausbaukonzept sinnvoll realisierbar.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fernwärme:

Im Bereich des ermöglichten neuen Baukörpers entlang der Freisestraße verläuft eine zu erhaltende Fernwärmeleitung. Zu Wartung und Kontrolle dieser Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der Trasse im Planbereich festgesetzt.

5.7.2 Zufahrtsbereiche

Um eine geordnete Zufahrt zu den Grundstücken im Einklang mit der Gestaltung der Straßenbereiche zu gewährleisten, werden Bereiche zeichnerisch festgesetzt, in denen eine Zufahrt nicht möglich ist.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Quartier ist optimal über die unmittelbar im Nordosten liegende Bushaltestelle Maschstraße an die Linien 411, 416, 450, 480 und 560 und über die ca. 200 m entfernt südöstlich am Kreuzungspunkt Güldenstraße / Lange Straße liegende Straßenbahnhaltestelle Radeklink an die Linie 4 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglicht.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die Celler Straße, die unmittelbare Zufahrt zu den auf dem Grundstück liegenden Stellplätzen von der Freisestraße. Die gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze sind in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen herzustellen.

5.8.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Gebiet wird im Nordosten über die Celler Straße sehr gut an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Braunschweig angebunden. Es liegt fußläufig zur Innenstadt. Im südöstlichen Plangebiet ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Wegeführung entlang der Okerumflut geplant.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des AP 24.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild im Zusammenspiel mit dem denkmalgeschützten Villen- und Parkensemble zu erreichen.

5.9.2 Dächer

Die Dächer sind, in Entsprechung des vorliegenden Entwurfes, als Flachdächer mit einer maximalen gegebenenfalls baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden.

5.9.3 Einfriedungen

Angrenzend an die begleitend zur Okerumflut festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit dem dort geplanten Wegeverlauf sind Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen in der zulässigen Höhe beschränkt, um die Freibereiche mit der Villa von Bülow visuell im Gesamtzusammenhang erlebbar zu halten. Einfriedungen können wahlweise als Hecke aus Laubgehölzen mit einer Höhe bis 0,9 m gestaltet werden oder als transparenter Metall-Stabzaun mit einer Höhe bis 1,2 m, ggf. in Kombination mit einer Sockel-/Stützmauer im unteren Bereich.

Massive Bauteile von Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, um den freien Blick auf die Villa sowie den begleitenden Park nicht einzuschränken.

In der Gesamthöhe sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, zulässig, um in der Abwägung von Schutz des Objektes einerseits und Eingriff in die visuellen Bezüge des öffentlichen Raumes andererseits beiden Belangen gerecht zu werden.

5.9.4 Einstellplätze

Die Festsetzungen für die Einstellplätze werden auf der Basis von § 84 (1) Nr. 2 NBauO getroffen. Demnach können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen insgesamt die internationale Ausrichtung des Georg-Eckert-Institutes. Das Institut beschäftigt derzeit rd. 145 Personen. Davon sind ca. 80 Personen im wissenschaftlichen Bereich, ca. 30 Personen im nichtwissenschaftlichen Bereich (Bibliothek und Verwaltung) tätig und rd. 35 studentische bzw. wissenschaftliche Hilfskräfte. Bedingt durch die starke Ausrichtung auf die internationale Projekte, von denen die meisten innerhalb eines Kalenderjahres umzusetzen und abzuschließen sind (diverse Projekte haben zudem eine deutlich unterjährige Laufzeit), gibt es eine außergewöhnlich hohe personelle Fluktuation vor allem beim wissenschaftlichen Personal. Aufgrund des absehbar zeitlich befristeten Aufenthalts führt dies u. a. dazu, dass neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nur in den sel-

tensten Fällen bei Einstellung in Braunschweig wohnen. Die Hauptwohnsitze verteilen sich auf ganz Deutschland oder befinden sich im Ausland.

Es sind im Verhältnis zu den wissenschaftlich tätigen Personen des Instituts die meisten Parkplätze für die rd. 30 nichtwissenschaftlich tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Bibliothek und Verwaltung) vorzuhalten, die überwiegend in Braunschweig bzw. in der Region wohnen.

Für Büro- und Verwaltungsnutzflächen müssen je 80 m^2 Verwaltungsnutzfläche 1,0 Einstellplätze hergestellt werden.

Die Büro- und Verwaltungsnutzflächen unterscheiden sich in diesem speziellen Fall von den in der Anlage der Ausführungsbestimmungen unter 2.1 genannten Büro- und Verwaltungsräumen durch die internationale Ausrichtung des Institutes. Gemäß 1.3 der Ausführungsbestimmungen ist der Einstellplatzbedarf bei Anlagen mit verschiedenartiger Nutzung für die jeweiligen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln. Hierbei wird der zum überwiegenden Teil im ehemaligen Schwesternwohnheim angeordnete Verwaltungsbereich für die wissenschaftlichen und nichtwissenschaftlichen Mitarbeiter als von den genannten Bibliotheksflächen abweichende Nutzung und zugleich als Sonderfall im Sinne des Punktes 2 der Ausführungsbestimmungen gesehen. Aus den oben genannten Gründen als eigenständiger Büro- und Verwaltungsteil mit internationaler Ausrichtung wird er mit einer im Vergleich mit den Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen um 50% reduzierten Anzahl von Einstellplätzen angesetzt.

Für die Bibliotheksflächen sind je 350 m^2 Geschoßfläche 1,0 Einstellplätze herzustellen. Hierbei wird die internationale Ausrichtung der Forschungsbibliothek berücksichtigt, die bei ca. 20 Besuchern pro Öffnungstag im Wesentlichen von internationalen wissenschaftlichen Mitarbeitern des Institutes und internationalen Wissenschaftlern besucht wird, die i.d.R. kein eigenes Auto vor Ort haben und überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Externe lokale oder regionale Besucher, die mit dem Auto anreisen könnten, sind äußerst selten.

Für Kleinwohnungen unter 40 m^2 Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für diese Wohnformen wird aufgrund der Nutzerstruktur von einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Ihre Errichtung soll nicht durch unangemessen hohe Anforderungen an den Stellplatzbedarf erschwert werden.

5.9.5 Abweichungen

Um auf besondere Ereignisse und Anforderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, reagieren zu können, sind Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulässig, sofern sichergestellt ist, dass dadurch die Ziele der Satzung nicht gefährdet werden und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

6 Gesamtabwägung

Aufgrund der bereits gut erschlossenen Lage, der hohen Ausnutzung des Grundstückes und der vielschichtigen Nutzungen wird die wertvolle Ressource des innerstädtischen Bodens hier in geeigneter Weise einer weiteren Verwendung zugeführt, die - auch unter Beachtung des teilweisen Verlustes einer Grünfläche mit wertvollem Baumbestand - zu einer insgesamt positiven Bilanz des Projektes führt.

Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und die Lage im Stadtgebiet ermöglichen vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und effizienten Erschließung eine sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad.

Diese Planung dient der Schaffung von notwendigen Ergänzungsflächen des Georg-Eckert-Institutes, um den Verbleib dieses international renommierten und in der Braunschweiger Forschungswelt langfristig beheimateten Instituts an diesem etablierten wie vorteilhaften Standort zu sichern. Das Projekt wird daher auch unter Berücksichtigung des durch die Erweiterung verursachten Verlustes eines geringen Teils der vorhandenen Bäume als städtebaulich gerechtfertigt und der Lage entsprechend angesehen.

Die für das Vorhaben nicht beanspruchten Grünräume werden strukturell gesichert und eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit auf Flächen entlang der Okerumflut ermöglicht.

Aus diesen Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, die Weiterentwicklung des Standortes als attraktiver und zentraler Arbeitsort, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes miteinander abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	1,37 ha	100 %
Sondergebiet	0,43 ha	31,4 %
Verkehrsflächen	0,22 ha	16,1 %
Grünflächen	0,54 ha	39,4 %
davon:		
private Grünflächen	0,33 ha, 24,1 %	
öffentliche Grünflächen	0,21 ha, 15,3 %	
Wasserflächen	0,18 ha	13,1 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Sonderbauflächen durch Nachverdichtung auf einem innerstädtischen Grundstück.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Grunderwerb, Straßenbau, Grünfläche

Zur Umsetzung der Planung werden Verkehrs- und Grünflächen herzustellen sein. Soweit die Realisierung einer Stadtbahntrasse in der Celler Straße und der Freisestraße erfolgt, sind weitergehende Verkehrsflächen herzustellen. Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar. Sie sind durch die städtischen Dienststellen bzw. den Träger der Stadtbahntrasse rechtzeitig in die Haushaltsplanungen einzustellen.

Für die Herstellung des Okerwanderweges innerhalb des Plangebietes sind ca. 70.000,- Euro in den städtischen Haushalt einzustellen. Davon entfallen ca. 40.000,- Euro auf den Erwerb und ca. 30.000,- Euro auf die Herstellung des Weges. Pflegekosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

8.2.2 Entwässerung

Die geplante Bebauung wird an das bestehende Entwässerungsnetz angegeschlossen. Die auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassermen gen werden auf dem Grundstück versickert oder in die Okerumflut abgeleitet.

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

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan AP 24 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan IN 1. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes AP 24 überplant und treten damit außer Kraft.