

**Betreff:**

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Georg-Eckert-Institut, Celler Straße", AP 24  
Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Freisestraße und Westlicher Okerumflut  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

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

07.03.2017

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

**Beschluss:**

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“, AP 24, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

2008/2009 hat der Wissenschaftsrat das Georg-Eckert-Institut (GEI) evaluiert und im Ergebnis der Gemeinsamen Wissenschaftskonferenz (GWK: u.a. Ministerinnen/Minister für Finanzen u. Wissenschaft des Bundes u. der Länder) unter Berücksichtigung einiger Empfehlungen vorgeschlagen, das GEI in die Leibniz-Gemeinschaft aufzunehmen. Eine dieser Empfehlungen betrifft die dem Wissenschaftsrat vorgestellte Große Baumaßnahme. Die GWK hat die Empfehlungen des Wissenschaftsrates aufgegriffen und 2010 beschlossen, das GEI in die gemeinsame Bund-Länder Förderung aufzunehmen.

Mit Aufnahme in die Leibniz-Gemeinschaft, hat die GWK dem 2011 gestellten Antrag des GEI für die Große Baumaßnahme „Georg-Eckert-Campus“ stattgegeben und die Baumaßnahme genehmigt. Die jeweils zuständigen Finanzministerien haben dem

Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) und dem Niedersächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) die Mittel in der beantragten Höhe für die Haushaltsjahre 2012 bis 2015 mit dem Vermerk der Übertragbarkeit zur Verfügung gestellt; die Große Baumaßnahme wird bilateral vom Bund und Niedersachsen finanziert.

Das MWK hat das Raumprogramm, als Grundlage des Neubaus, geprüft. 2014 wurden für das entsprechende Raumprogramm 13,1 Mio € für eine Hauptnutzfläche lt. Raumprogramm von rd. 4.433 m<sup>2</sup> genehmigt.

Das MWK hat als Zuwendungsgeber der Oberfinanzdirektion Hannover (OFD) mit Einreichung der Baubedarfsanmeldung einen Mitwirkungsauftrag erteilt. Das MWK hat bei der OFD auf der Grundlage der Entwurfsplanung die formalen Antragsunterlagen für die Zuwendungsbaumaßnahme des Landes (ZBauL) eingereicht; insbesondere die Kostenaufstellung und die zugrunde liegenden Raumplanungen hinsichtlich der Einhaltung von Normen und vorgegebenen Quantitäten und Qualitäten.

Die Prüfung bei der OFD ist abgeschlossen.

Geplant ist die bestehende denkmalgeschützte Villa von Bülow, die 1839 nach den Plänen des Hofbaumeisters Carl Theodor Ottmer errichtet wurde, unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten aufzuwerten: Die nach Plänen des Architekten Prof. Herrenberger in den Jahren 1979 bis 1981 für das GEI umfassend sanierte Villa erhält den repräsentativen Eingang zur Celler Straße zurück, und die heute sehr störenden Galerieebenen und Buch-Stellagen werden entfernt. Ein Großteil der derzeit dort befindlichen Bücher wird in einem Neubau untergebracht. Der Neubau soll an der Freiestraße weitestgehend auf den Flächen des dort befindlichen Wirtschaftsgebäudes und der dazugehörigen Stellplatzanlage errichtet werden. Dadurch bleibt der vorhandene Park erhalten. Aus funktionalen Gesichtspunkten muss der Neubau baulich mit der Villa von Bülow verbunden werden. Die bauliche Anbindung erfolgt über einen verglasten Steg zwischen Villa von Bülow und Bibliothek. Außerdem steht das derzeitige Schwesternwohnheim zukünftig für das GEI zur Verfügung.

Neben dem geplanten Neubau ist die Fortführung des Okerrundweges entlang der Okerumflut ein wesentliches weiteres stadtplanerisches Ziel. Dafür ist ein öffentlicher 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.

Da das gegenwärtige Planungsrecht einer Neubebauung entgegensteht, hat das GEI am 19. März 2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs.2 BauGB gestellt. Den Aufstellungsbeschluss hat der Verwaltungsausschuss am 26. Mai 2015 gefasst. Am 25. Oktober 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Auslegung sowie den Wechsel zu einem normalen Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass das GEI kein städtisches Institut ist, sondern vom Bund und den Ländern durch eine gemeinsame Forschungsförderung finanziert wird. Es entzieht sich somit dem städtischen Einfluss, ob und wie das GEI eine Erweiterung plant. Die Stadt bestimmt mit dem Bebauungsplan für das Gelände an der Celler Straße die Lage und den möglichen Umfang eines Erweiterungsbau und sichert zugleich die zur Oker hin orientierten Freiflächen. Ihr steht kein inhaltlicher Einfluss auf die letztendliche Bauentscheidung, die differenzierte Nutzung von Teilbereichen oder die detaillierte gestalterische Ausarbeitung zu. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen ein Rahmen definiert, innerhalb dessen eine Erweiterung rechtlich zulässig ist.

## **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, 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. Februar 2016 bis 23. März 2016 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Änderung der Planung zwingend erforderlich gemacht hätten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 25. Oktober 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 4. November bis 5. Dezember 2016 durchgeführt.

Es sind insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen:

Das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. hat zwei Schreiben mit Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Der Inhalt des ersten Schreibens ist wortgleich mit der Stellungnahme vom BUND. Im ersten Anschreiben wurde im Wesentlichen die Forderung nach einem unbebauten Park im Umfeld der denkmalgeschützten Villa von Bülow formuliert. Im zweiten Schreiben wird die Verkleinerung des Parks durch die bedingte Festsetzung einer Stadtbahntrasse an der Celler Straße/Freisestraße kritisiert. Statt einem Neubau entlang der Freisestraße sollte ein alternativer Standort in der Nähe gesucht werden bzw. der Neubau vor dem Schwesternwohnheim entstehen. Das derzeit sechsgeschossige Schwesternwohnheim sollte dabei um zwei Geschosse reduziert werden.

Außerdem wurden Anregungen zu den Einstellplätzen vorgebracht.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 7 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Änderung der Planung zwingend erforderlich gemacht hätten.

### **Weiteres Verfahren**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung im Januar 2017 beschlossen, den Gestaltungsbeirat, den das Baudezernat schwerpunktmäßig für die Baugebiete Langer Kamp und Nördliches Ringgebiet eingesetzt hat, mit dem Thema „Bibliotheksneubau Georg-Eckert-Institut“ zu befassen.

Dem Gestaltungsbeirat ist das Projekt in seiner Sitzung am 28.02.2017 ausführlich in seiner Planungsgeschichte und seinem jetzigen Entwurfsstand vorgestellt worden. Der Beirat hat einvernehmlich die städtebauliche Lage und Dimension des Bibliotheksgebäudes als angemessen bestätigt. Die moderne, zeitgemäße Architektursprache des Neubaus ist vom Beirat befürwortet und eine gestalterische Störung der denkmalgeschützten Villa von Bülow nicht gesehen worden. Die Möglichkeit, durch das transparente Erdgeschoss des Neubaus in den Garten der Villa zu blicken, ist ausdrücklich gelobt worden.

Der Beirat hat in Anerkennung der schwierigen Rahmenbedingung (Notwendigkeit der Vermittlung zwischen klassizistischer Villa und Schwesternwohnheim und Lage der unterirdischen Fernwärmestrasse entlang der Freisestraße) den Entwurf als insgesamt stimmig und grundsätzlich angemessen anerkannt.

Der Beirat hat intensiv die Idee diskutiert, den Baukörper des Bibliothekneubaus noch näher an die Celler Straße heranzuführen. Dieser Idee wurde mehrheitlich nicht gefolgt, da sie eine stärkere visuelle Beeinträchtigung der Westseite der Villa von Bülow von der Celler Straße aus gesehen zur Folge gehabt hätte. Aus dieser Diskussion heraus ist ein Prüfauftrag an die Architekten entstanden (siehe Punkt 2. in der Folge unter den konkreten Hinweisen und Empfehlungen).

Schwerpunkte der Diskussion waren weiter die Ausformulierung des gläsernen Verbindungsstegs vom Neubau an die Villa und die Gestaltung der Fassade des Neubaus.

Der Beirat gab hierzu folgende konkrete Hinweise bzw. Empfehlungen:

1. Der Sockel des Neubaus soll in einem anderen Material als in dem der Fassade der Obergeschosse (Streckmetall) ausgebildet werden.
2. Es soll geprüft werden, ob die Glasfassade des Erdgeschosses nach Norden bündig mit dem gläsernen Steg ausgeführt werden kann. Das Obergeschoss des Neubaus würde dann Richtung Celler Straße etwas weiter auskragen als zur Freisestraße.
3. Der Verbindungssteg soll über ein metallenes Verbindungselement („Adapter“) an die Villa angebunden werden. Die Höhe des Stegs soll sich dabei aus dem Erdgeschoss des Neubaus heraus entwickeln.
4. Die Fensteröffnungen im Obergeschoss des Neubaus hinter der transparenten Metallhülle bedürfen einer Ordnung; sie erscheinen im vorliegenden Entwurf zufällig.
5. Dem Beirat wurden drei verschiedene Optionen einer Strukturierung der das Obergeschoss umgebenden Metallhülle vorgestellt. Die Projektarchitektin wird hierbei von der Assoziation von nebeneinander gestellten Bücherrücken unterschiedlicher Tiefe geleitet. Der Beirat hat die verschiedenen Optionen und Faltungen der Hülle diskutiert, in dieser Frage aber keine Empfehlung ausgesprochen. Die konkrete Ausgestaltung der Metallhülle des Obergeschosses soll über Modelle entwickelt werden. Die umhüllende Metalfassade sollte die Anmutung einer leichten Gaze haben und nicht zu unruhig wirken.

Änderungen im Bebauungsplan sind/waren nach der Befassung des Gestaltungsbeirats nicht erforderlich.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6 und 7 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“, AP 24, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtskarte  
Anlage 2: unverbindliche Perspektive zum Hochbauentwurf  
Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen  
Anlage 3 b: Planzeichenerklärung  
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Anlage 5: Begründung  
Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2)  
Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

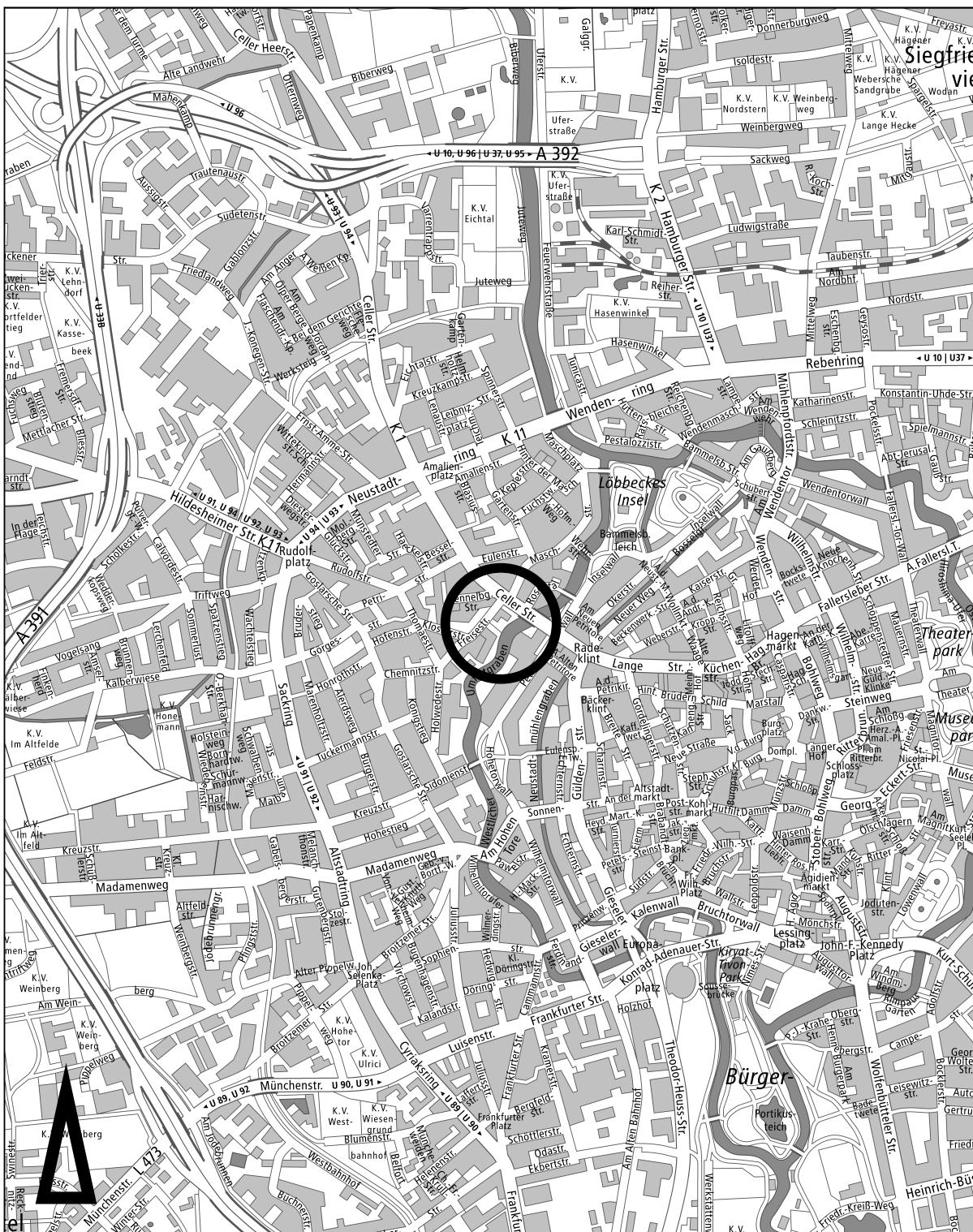


## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

## Georg-Eckert-Institut, Celler Straße

AP 24

## Übersichtskarte



Maßstab 1:20.000

**Unverbindliche Perspektive zum Hochbauentwurf**

Stand: 01/2017



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

AP 24

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



Maßstab 1:1000

Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

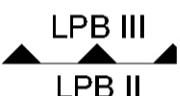
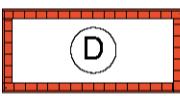
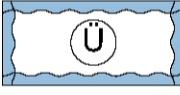
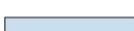
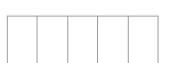
1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

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

**AP 24**

Planzeichenerklärung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)  
Stand: § 10 BauGB

Art der baulichen Nutzung		Sonstige Festsetzungen	
<b>SO</b> Forschung	Sondergebiet Forschung		Grenze des Geltungsbereiches
			Nutzungsabgrenzung
	<b>Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung</b>		Flächen für Stellplätze
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)		Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
<b>GH 9,0</b>	zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe		Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
Baulinien, Baugrenzen		Nachrichtliche Übernahmen	
	Baulinie		Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	Baugrenze		denkmalgeschützte Gesamtanlage
Verkehrsflächen			Überschwemmungsgebiet
	Straßenverkehrsfläche		
	Ein- und Ausfahrtsverbot		
Wasserflächen		Hinweise	
	Wasserfläche		Hinweis auf textliche Festsetzung
Grünflächen			Hinweis auf bedingte textliche Festsetzung
	Grünfläche, privat, Zweckbestimmung "Villengarten"		
	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 nachzupflanzen.

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"><li>• Laubbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm,</li><li>• Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z. B. Rotdorn, Magnolie und Eibe, ab einem Stammumfang von 50 cm.</li></ul> 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 <sup>2</sup> 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	<b>Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>
2. <u>Ausführung der Begrünung</u>	1.	<u>Lärmpegelbereiche</u>
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 <sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.	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.
2.2 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.	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.
	VI	<b>Bedingte Festsetzungen</b>
	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
	Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.		Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
B	Örtliche Bauvorschrift	VI	Ordnungswidrigkeiten
	gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB		Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.
I	Geltungsbereich	C	Hinweise
	Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“ AP 24.	1.	Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Celler Straße lärmvorbelastet.
II	Dächer	2.	Schallschutznachweis im Einzelfall
1.	<u>Dächer</u>	2.1	Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500 \text{ Hz}$ , Bodenfaktor $G = 0,2$ , meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und einer mittlere Quellhöhe $hs = 0,5 \text{ m}$ (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
1.1	Im Sondergebiet SO Forschung sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu $6^\circ$ zulässig.	2.2	Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefasaden ein Reflexionsverlust in Höhe von $1 \text{ dB(A)}$ zu Grunde zu legen.
III	Einfriedungen	2.3	Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{IO,EG} = 2,5 \text{ m}$ (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von $H_{IO,G} = 2,8 \text{ m}$ (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunktshöhe für Fassaden liegt bei $5,5 \text{ m}$ (1. OG).
1.	Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen nur wie folgt zulässig:	2.4	Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärmminde rungsmaßnahmen vorzunehmen.
	- als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von $0,9 \text{ m}$ ,	3.	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.
	- als Metall-Stabzaun bis zu einer Höhe von $1,2 \text{ m}$ , bei Kombination mit einer Sockel- oder Stützmauern sind diese Mauerteile nur bis zu einer maximalen Höhe von $0,5 \text{ m}$ zulässig.	4.	Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen.
3.	Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur in transparenter Ausführung, z.B. als Metallgitterstab, zulässig.	5.	Teilbereiche des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Oker.
IV	Einstellplätze		
1.	Für Büro- und Verwaltung müssen $1,0 \text{ Einstellplätze je } 80 \text{ m}^2 \text{ Büro- und Verwaltungsnutzfläche}$ hergestellt werden.		
2.	Für Bibliotheken müssen $1,0 \text{ Einstellplätze je } 350 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}$ hergestellt werden.		
3.	Für Kleinwohnungen unter $40 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}$ gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen $0,5 \text{ Einstellplätze je Wohnung}$ hergestellt werden.		

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 „Beratungsstelle 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 Kronenbereichen ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Erhalt des Baumes nachzuweisen (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 Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Oker“ der Stadt Braunschweig vom 06. Dezember 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: 10. Januar 2017 -

### 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 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

### 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 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

### 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 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

## **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 m<sup>2</sup>. 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 Sondergebietes 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 einer Denkmalbehörde (untere Denkmalschutzbehörde Stadt Braunschweig oder Niedersächsisches Landesamt für 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 m<sup>2</sup> 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 Wegeföhrung 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  $80\text{ m}^2$  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  $350\text{ m}^2$  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  $40\text{ m}^2$  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.



## Bebauungsplan

**„Georg-Eckert-Institut Celler Straße“****AP 24**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und sonstigen Stellen in der Zeit vom 17.02.2016 bis 23.03.2016.

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind schriftlich am Verfahren beteiligt worden und haben keine Stellungnahme abgegeben oder in einer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.**

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Katholische Kirche, Dekanat Braunschweig
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
- Landeskirchenamt Braunschweig/Wolfenbüttel
- Nds. Landesbehörde, für Straßenbau und Verkehr, Dezernat 31, Techn. Aufsichtsbehörde
- Nds. Landesbehörde, für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel
- Nds. Finanzministerium, Landesliegenschaftsfonds (LFN)
- Polizeiinspektion Braunschweig
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Stadtentwässerung Braunschweig GmbH
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Einzelhandelsverband Harz-Heide e. V. Geschäftsstelle Braunschweig
- E.ON Avacon AG Betriebsmanagement TPM
- E.ON Avacon AG Netztechnik
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Niedersachsen e. V.
- Naturschutzverband Niedersachsen e. V.
- Nds. Heimatbund e. V. (NHB)
- Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Köglperger
- Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Dr. Rieger

<ul style="list-style-type: none"><li>• Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Steingaß</li><li>• Braunschweig Zukunft GmbH</li><li>• Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße Bewertungsstelle</li></ul>	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die gemachten Stellungnahmen enthalten keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Die nicht abgegebenen Stellungnahmen veranlassen die Verwaltung zu der Annahme, dass der Aufgabenbereich dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht betroffen ist bzw. die Planung im Einklang mit den von diesen Behörden zu vertretenden Belangen steht.</p>
---	--

<b>Stellungnahme 01</b> <b>Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Vom 02.03.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzwerkeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<b>Stellungnahme 02</b> <b>Schreiben der BS ENERGY</b> <b>Vom 10.03.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>In den betroffenen Grundstücken Celler Straße 3 und Freisestraße 8 liegen vorhandene Hauptversorgungstrassen der FernwärmeverSORGUNG.</p> <p>Die Haupttrasse auf dem Grundstück Celler Straße 3, parallel zur Celler Straße, ist in den Ausführungen nicht berücksichtigt, aber nach dem Bebauungsplan auch nicht betroffen.</p> <p>Die Hauptversorgungstrasse parallel zur Freisestraße wurde in Punkt 5.7.1 angeprochen. Die planerische Berücksichtigung während und nach den Bauarbeiten ist nicht ersichtlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berücksichtigung der Fernwärmestrasse wurde in der Planung des überbaubaren Grundstücksfläche in Absprache mit dem Versorgungsträger berücksichtigt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<b>Stellungnahme 03</b> <b>Schreiben der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH</b> <b>Vom 14.03.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen sind öffentliche Entwässerungskanäle vorhanden, siehe beigefügten Lageplan.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsentwurf wird soweit zugestimmt.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 04</b> <b>Schreiben der BS ENERGY</b> <b>Vom 15.03.2016</b></p> <p>In den betroffenen Grundstücken Celler Straße 3 und Freisestraße 8 liegen vorhandene Hauptversorgungstrassen der Fernwärme. Die Haupttrasse auf dem Grundstück Celler Straße 3, parallel zur Celler Straße, ist in den Ausführungen nicht berücksichtigt, aber nach dem Bebauungsplan auch nicht betroffen. Wir möchten hiermit auf die Existenz dieser Trasse hinweisen.</p> <p>Die Hauptversorgungstrasse parallel zur Freisestraße wurde in Punkt 5.7.1 angeprochen. Bitte berücksichtigen Sie diese während und nach den Bauarbeiten.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe auch Stellungnahme 02).</p> <p>Die Berücksichtigung der Fernwärmestrasse wurde in der Planung der überbaubaren Grundstücksfläche in Absprache mit dem Versorgungsträger berücksichtigt.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme 05</b> <b>Schreiben des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege</b> <b>vom 16.03.2016</b></p> <p>Sie baten um eine denkmalfachliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Erweiterung des Georg-Eckert-Institutes auf dem Grundstück Celler Straße 3.</p> <p>Aktueller Ausweisungsstatus</p> <p>Die in den übermittelten Unterlagen als Anlage 3 (Stand 16.02.2016) beigelegte Planendarstellung hat auch den aktuellen Stand des Verzeichnisses der Kulturdenkmale wiederzugeben. Die Darstellung ist jedoch fehlerhaft und entspricht nicht dem Ausweisungsstand für das Grundstück. Dieser ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Ich bitte, zu veranlassen, dass eine Übernahme in dieser Form erfolgt, da er den aktuellen gültigen Rechtsstatus besitzt. Die Fragestellung der Genehmigungsfähigkeit des Eingriffes in die denkmalgeschützte Freifläche – und hier ausschließlich für die Ausnahme der größeren Grundfläche des be-</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die übermittelten Grundlagen werden mit der bisherigen Planung abgeglichen und als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.</p>

<p>absichtigten Neubaus – wurde im Rahmen der Beratungsgespräche erörtert und abgewogen. Die Ausweisungskartierung kann jedoch erst nach erfolgter Realisierung angepasst werden.</p> <p><b>Beabsichtigte Verkleinerung der Freifläche entlang der Straßen</b></p> <p>Zu den in der Unterlage unter 3.1 (Stand 16.02.2016) dargestellten Planungsabsichten sind aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege <u>erhebliche</u> denkmalfachliche Bedenken anzumelden.</p> <p>Die beabsichtigte Verkleinerung des Grundstücks entlang der Celler Straße und auch diejenige entlang der Freiestraße würde sowohl zur Beseitigung und somit Zerstörung der denkmalgeschützten Einfriedung führen, die als konstituierender Bestandteil der Freifläche im Verzeichnis der Kulturdenkmale geführt wird, als auch zu einer weiteren Verringerung und Teilzerstörung der denkmalgeschützten Freifläche, die für die architektonische Aussagekraft der Villa von maßgeblicher Bedeutung ist. Dies insbesondere nach Nordosten mit der historisch dort angesiedelten Vorfahrtssituation zum Haupteingang, die in der Topografie noch ablesbar ist.</p>	<p>Bei der denkmalrechtlichen Darstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus einem anderen Rechtsbereich, hier des Denkmalschutzgesetzes. Der Bebauungsplan kann diese Bestimmungen nicht außer Kraft setzen.</p> <p>Die Klärung des Interessenkonfliktes zwischen der Lage der eventuell projektierten Stadtbahntrasse und den Belangen des Denkmalschutzes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie wird, sofern diese Trasse mittelfristig politisch beschlossen wird, im Planfeststellungsverfahren unter Abwägung aller öffentlicher Belange (auch des Denkmalschutzes) für die Stadtbahn geklärt.</p>
<p><b>Stellungnahme 06</b>  <b>Schreiben der BS NETZ</b>  <b>Vom 21.03.2016</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p>Stromversorgung:</p> <p>Celler Straße: Es befinden sich Stromversorgungsleitungen in den als „öffentliche Verkehrsfläche“ bezeichneten Bereichen. Über das Privatgrundstück verläuft ein 20kV Netzkabel. In diesem 20kV Netzring ist das Krankenhaus Holwedestraße eingebunden und muss bei den geplanten Bau-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>maßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Freisestraße: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP24 befinden sich 20kV und 0,4kV Stromversorgungsleitungen. Die vorhandenen Hausanschluss- und Netzkanäle sind bei den Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Eigene Netzmaßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Gas- und Wasserversorgung:</p> <p>Celler Straße: Gas- und Wasserversorgungsleitungen befinden sich nur in den als „öffentliche Verkehrsfläche“ bezeichneten Bereichen.</p> <p>Freisestraße: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP24 befinden sich keine Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Die vorhandenen Wasserhausanschlussleitungen sind bei den Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Eigene Netzmaßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Betriebstelefon:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP24 Georg-Eckert-Institut befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes. Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden dürfen. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungstrasse jederzeit im erforderlichen Umfang zugänglich sein. Ist ggf. durch die Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforderlich, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungstrasse umzulegen. Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eigene Netzmaßnahmen sind nicht geplant.</p>	
--	--

**Vorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Die übermittelten Plangrundlagen werden zur Kenntnis und Berücksichtigung in der weiteren Planung an die Planungsbeteiligten weitergeleitet.

<b>Stellungnahme 07 E-Mail Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vom 22.03.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<b>Stellungnahme 08 E-Mail der Braunschweiger Verkehrs-GmbH Vom 22.03.2016</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden.</p> <p>Im Stadtbahnausbaukonzept wird eine Stadtbahntrasse auf einem straßenbündigen Bahnkörper in der Freisestraße als mögliche Variante zur Anbindung der westlichen Stadtteile Lehndorf/ Kanzlerfeld an das vorhandene Stadtbahnnetz weiter verfolgt. Zum aktuellen Stand der Planungsüberlegungen bitten wir die städtische Verkehrsplanung als federführende Stelle für das Stadtbahnausbaukonzept mit einzubinden. In Abstimmung mit der Abt. Verkehrsplanung sollte geprüft werden, ob eine Trassenführung über die Freisestraße Auswirkungen auf den B-Plan hat.</p> <p>Derzeit wird in einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geprüft, welche Stadtbahntrassen Chancen auf eine spätere Realisierung haben, mit Ergebnissen wird im Laufe dieses Jahres zu rechnen sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überlegungen des Stadtbahnausbaukonzeptes sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Sollte eine entsprechende Linie umgesetzt werden, sichert der Bebauungsplan über eine bedingte Festsetzung entsprechende Flächen. Die konkrete Ausgestaltung obliegt dem für diesen Fall erforderlichen Planfeststellungsverfahren.</p> <p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die auf den Bebauungsplan haben.</p>



## Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

„Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“**AP 24**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB. Die Offenlage fand vom 4. November bis 5. Dezember 2016 statt.

Stellungnahme Nr. 1: Schreiben vom 24.11.2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>In der Erläuterung vom 02.11.2016 wurde auf eine Zufahrt zur Villa von der Celler Straße aus erwähnt. In der zeichnerischen Darstellung ist dies nicht zu erkennen. Ich gehe davon aus, dass damit nur die bereits vorhandene Feuerwehr-Zufahrt von der Celler Straße aus gemeint ist. Dabei müsste klar sein, dass eine Zufahrt nur von der Freisestraße mit Ausfahrt auf die Celler Straße möglich ist.</p>	<p>Die Annahme ist korrekt.</p>
<p>In der textlichen Begründung wird eine Anzahl von Einstellplätzen genannt, die nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht zur Verfügung stehen werden. Die nördlich des jetzigen Schwesternwohnheimes genannten Stellplätze müssen auch als Fläche für die Feuerwehrzufahrt genutzt werden können. Daher ist die zur Verfügung stehende Fläche eingeschränkt. Auf der südlich vorhandenen Stellplatzfläche sind bisher nur 12 Stellplätze vorhanden. Weiterhin wird aufgeführt, dass parallel zur Freisestraße weitere Stellplätze nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sind bereits jetzt nur sehr eingeschränkt vorhanden. Es wird bereits jetzt auf dem Fußweg geparkt. Die vorhandene Wertstoff-Sammelstelle schränkt den Platzbedarf weiterhin ein. In der Ergänzungszeichnung wird ein möglicher Ausbau der Freisestraße für ein Straßenbahngleis genannt. Durch den geplanten Ausbau ist das Stellplatzangebot an der Freisestraße nochmals eingeschränkt.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wie der Anliegerverkehr nach Fertigstellung der Wohnbebauung „Holweide-Klinik“ morgens und abends geregelt werden soll.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereichs mögliche Flächen für eine Inanspruchnahme von Stellplätzen fest. Die bauordnungsrechtliche Zahl der notwendigen Einstellplätze ist in der örtlichen Bauvorschrift gegenüber den allgemein gültigen Zahlen für ein solches Bauvorhaben reduziert. Die Gründe für die geringere Stellplatzanzahl werden in der Begründung dargelegt. Eine abschließende Prüfung der bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p>

Stellungnahme Nr. 2: Schreiben vom 2. Dezember 2016	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wir vertreten das Bürgerforum Wallring e. V. sowie Frau (Name), Petritorwall 29, 38118 Braunschweig und fügen die Kopie einer Vollmacht bei.</p>	
<p>Im Bebauungsplanverfahren erheben wir hiermit im Namen beider Beteiligter die als Anlage beigefügten Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.</p>	
<p>Frau (Name) ist Eigentümerin des dem Bebauungsplanentwurf auf der anderen Seite des Okerumflutgrabens gegenüberliegenden Wohngrundstückes Nummer 29. Sie ist auf ihrem eigenen Grundstück den Beschränkungen der früheren Wallringsatzung und der Nachfolgebebauungspläne unterworfen, die im Interesse einer aufgelockerten Bebauung und der Erhaltung der Grünflächen wesentliche Beschränkungen der Baubarkeit der Grundstücke insbesondere auf den bisherigen Freiflächen festsetzen. Durch die von diesem Grundcharakter komplett abweichende Zulassung eines großen zweistöckigen Gebäudekörpers im Park des Georg-Eckert-Instituts ist sie in abwägungserheblicher Belange betroffen. Die Beibehaltung bisheriger Freiflächen auf sämtlichen von der früheren Wallringsatzung und den Nachfolgebebauungsplänen betroffenen Grundstücken in der näheren Umgebung sowie die Aussicht auf den unmittelbar auf der anderen Seite des Okerumflutgrabens liegenden Park ist auch unterhalb der Schwelle der Rechtserheblichkeit ein abwägungserheblicher Belang.</p> <p>Die Einwendungen werden gleichermaßen im Namen des Bürgerforums Wallring e. V. vorgebracht.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, befindet sich der zukünftige Neubau nicht in den Wallanlagen, sondern ist zur Freisestraße orientiert mit deutlichem Abstand zur Okerumflut.</p> <p>Unabhängig davon gibt es keine Rechtsgrundlage für die Forderung nach freier Aussicht. Das Grundstück der Einwenderin befindet sich zudem am Rand der Innenstadt. Dieser Bereich ist bis auf die Grünflächen entlang der Okerumflut baulich verdichtet. Der geplante Neubau liegt außerdem an der Freisestraße, also zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aber in größtmöglicher Entfernung zum Grundstück der Einwenderin.</p>
<p><b>Präambel</b></p> <p>„Ungeachtet aller Veränderungen ist auch heute noch im Stadtgrundriss das Rückgrat des Kraheschen Gesamtplanes, der polygonale Verlauf der Promenaden und der gezackte Umriss der Okerumflut noch deutlich ablesbar. Die ununterbrochene Abfolge der einzelnen auch heute meist noch locker bebauten Wallabschnitte markieren einprägsam einen wichtigen Abschnitt in der Braunschweiger Stadtbaugeschichte und sind als städtebaulicher Gesamtentwurf von großer architekturgeschichtlicher Bedeutung“, heißt es in der <i>Dokumentation Baudenkmale in Niedersachsen Stadt Braunschweig</i>.</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass in den Stellungnahmen stadträumliche historische Zusammenhänge mehrfach fachlich unzutreffend dargestellt werden:</p> <p>Die Wallringplanung von Krahe mit ihren Promenaden und Platzfiguren war eine Planung, die sich rein auf das Stadtgebiet innerhalb der Oker bezog. Dies ist auch heute noch sehr gut im Stadtgrundriss abzulesen. Das Bebauungsplan-Areal befindet sich außerhalb der Oker. Insofern ist der mehrmalige Bezug in den Schreiben auf die Krahesche Wallringplanung historisch und fachlich richtig einzuordnen.</p>

	Hier wird der heutige Stadtraum Okerumflut, damit ist der die Oker begleitende Grünzug gemeint, mit der Kraheschen Wallringplanung fälschlicherweise gleichgesetzt.
Das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. hat sich zur Aufgabe gemacht, dieses wichtige städtebauliche Element zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen waren in den letzten Jahren oft unsensibel erfolgt. Nun soll mehr auf behutsamen Umgang mit dem historischen Erbe geachtet werden. Das Wallringforum bezweifelt, dass dies zurzeit im Bereich der Villa von Bülow von Carl Theodor Ottmer geschieht.	
„Am Beginn der Celler Straße gleich jenseits der Okerumflut liegt die einzige Villa, die bereits in der ersten Hälfte des 19. Jh. außerhalb der Okerumflut errichtet worden ist. Es ist ein repräsentativer Bau des Klassizisten Ottmer, der in der Nordhälfte eines großzügig geschnittenen Parkgeländes liegt, das sowohl bis an die Celler Straße als auch an die Okerumflut heranreicht ... Auch heute geht von dem 1839 als Sommerhaus errichteten Gebäude ... eine bildhafte Wirkung aus, die allgemein an die römische Antike, speziell aber an Bauten ein wichtiger Beleg für die bedeutende Phase des architektonischen Klassizismus in Braunschweig und für die Handschrift seines letzten Vertreters C. Th. Ottmers.“ (Dokumentation Baudenkmale in Niedersachsen Stadt Braunschweig)	Natürlich ist heute im Luftbild ersichtlich ein Zusammenhang des Freiraums der Villa mit dem Verlauf der Okerumflut gegeben; dieser Zusammenhang ist aber auch beispielsweise im Bürgerpark vorhanden und lässt sich daher nicht ohne weiteres der Kraheschen Wallringplanung zuordnen.
Die frei stehende Villa bildet mit dem umgebenden Park ein Denkmalschutzenensemble (Anlage 1: Perspektive Villa von Bülow), das in der jetzigen Form unbedingt erhalten werden sollte. In dem historischen Gebäude hat das Georg-Eckert-Institut seinen Hauptsitz gefunden. Das Institut ist eine bedeutende international anerkannte Einrichtung, die sich vornehmlich mit Schulbuchforschungen befasst. Es möchte alle in Braunschweig vorhandenen Standorte des Institutes zusammenlegen und deshalb an der Celler Straße eine Erweiterung vornehmen. Das Grundstück verträgt allerdings keine bauliche Verdichtung. Besser geeignet wären z. B. die demnächst freiwerdenden Gebäude der Justizvollzugsanstalt Rennelberg. Sie bieten eine langfristige Perspektive auch für zukünftige Erweiterungen des Instituts.	Die demnächst frei werdenden Gebäude der Justizvollzugsanstalt stehen noch nicht für eine Nachnutzung zur Verfügung. Das Georg-Eckert-Institut unterliegt der Auflage des Wissenschaftsrates, zeitnah eine Zusammenlegung der Standorte umzusetzen. Daher kommt die Justizvollzugsanstalt nicht für eine Verlegung in Frage.
Die Stadt Braunschweig stellt zurzeit einen Bebauungsplan für das Villengrundstück und den südlich angrenzenden Bereich auf, der einen	

<p>langgestreckten Bibliotheksneubau an der Freistraße ermöglichen soll. Es soll eine Verbindung zwischen der Villa und dem ehemaligen Schwesternwohnheim herstellen. Dabei soll das Schwesternwohnheim in einen Verwaltungsbau mit Gästewohnungen umgenutzt werden. Der Bebauungsplan befindet sich zurzeit in der Auslegungsphase. Bis zum 5. Dezember 2016 kann jeder eine schriftliche Stellungnahme einreichen.</p>	
<p><b>1. Städtebauliche Historie, Denkmalpflege</b></p> <p>Park und Villa bilden zusammen ein denkmalgeschütztes Ensemble gem. § 3 Abs. 3 NdSchG (Anlage 2: Luftbild). Ferner ist der Park für sich genommen ein Denkmal, weil § 3 Abs. 2 NdSchG ausdrücklich auch Grünanlagen als Baudenkmale definiert. Der Park hat als Teil des historischen Wallrings, Umgebung der freistehenden Villa, einer der wenigen verbleibenden Grünflächen an der Verkehrsachse der Celler Straße in die Innenstadt ersichtlich eine besondere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung.</p> <p>Die Villa war bisher mit dem Wirtschaftsneubengebäude eine freistehende Anlage wie ursprünglich geplant. Diese Situation sollte unbedingt erhalten werden.</p> <p>Der Park wurde im Lauf der Zeit immer weiter verkleinert, letztmalig mit dem Neubau des Schwesternwohnheimes in den 1960iger Jahren.</p>	<p>Auf das Vorgenannte wird verwiesen. Die Okerumflut ist kein homogen mit einzeln stehenden Villen bebauter Stadtraum. Im Verlauf der Okerumflut gibt es heute ganz unterschiedliche Bauformen und –strukturen. Neben der Villenbebauung gibt es an vielen Orten auch eine dichte massive Bebauung direkt an der Oker angrenzend bis hin zu Hochhäusern (Nord-LB, UniHochhaus).</p> <p>Daher ist eine Ableitung, dass städtebaulich an dieser Stelle der Okerumflut nur eine freistehende Villa die einzige richtige Antwort sein kann, nicht schlüssig.</p>
<p>Mit der geplanten Querriegelbebauung des Parks wird das heutige Ensemble in seiner Außenwirkung beeinträchtigt (Anlage 3: Perspektive geplante Bibliothek). Darüber hinaus geht der städtebauliche Kontext des Parks zum ehemaligen Friedhof auf der Westseite der Freiestraße verloren. Die Stadt Braunschweig verliert dadurch ihr charakterisierendes Landmark im Einfahrtsbereich der Celler Straße zur Innenstadt (Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Querriegellösung)</p>	<p>Es besteht kein städtebaulicher und kein historischer Kontext vom Freiraum der Villa zu dem Friedhof auf der Westseite der Freiestraße, der früher Bestandteil des in sich geschlossenen Kreuz-Klosters war. Dies waren und sind bis heute unterschiedliche Freiräume, die historisch ganz anders einzuordnen sind. Die Aussage, dass der Park „für sich genommen ein Denkmal ist“ ist unzutreffend. Es gibt eine Denkmalbewertung der ehemaligen Gartenanlagen der Villa von Bülow vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) vom 5.11.2015, hieraus das Zitat:</p> <p>„Die überkommenen Rasenflächen im Umgebungsreich (Vorgarten und hinterer Garten) der Villa unterstützen die Wirkung der Fassaden im Sinne eines „Abstandgrüns“ und gehören zum Erscheinungsbild der als Gartenhaus angelegten Villa.....Ein eigenständiger Denkmalwert des Außenbereichs der Villa im Sinne eines Gartendenkmals</p>

	<p>konnte aufgrund der starken baulichen Überformung sowie des Mangels an überkommener historischer Substanz nicht festgestellt werden.“</p>
<p>Das vom Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ist eine teilweise Zerstörung, jedenfalls eine negative Veränderung des Kulturdenkmals Villa und Park gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG. Bezogen auf die Villa beeinträchtigt das unmittelbare Heranrücken eines modernen großen Baukörpers dessen Erscheinungsbild, das wesentlich durch ihre freie Lage im Park begründet wird. Die Begründung der Vorlage des Auslegungsbeschlusses vom 29.09.2016 erweckt einen völlig falschen Eindruck, wenn sie vorgibt, dass der Status der Villa als freistehende Baukörper im Park belassen werden (Seite 3, 2. Absatz) und dass sich die eigentliche Störung der Villa auf eine schmale eingeschossige gläserne Brücke beschränke (Seite 3 unten). Das Gegenteil ist der Fall, wenn ein großer langgestreckter 2-geschossiger Baukörper bis auf wenige Meter an die westliche Ecke der bislang freistehenden Villa heranrückt. Es ist schlichtweg unzutreffend, dass der Status der Villa als freistehender Baukörper im Park belassen werde, und dass sich die „eigentliche“ Störung auf die Brücke beschränke, wenn wenige Meter neben ihr ein massives Gebäude entsteht. „Eigentlich“ beschränkt die Betrachtung auf den unmittelbaren baulichen Eingriff in die Bausubstanz der Villa und blendet damit die genauso wichtige „uneigentliche“ Aufhebung des freistehenden Charakters aus.</p> <p>Außerdem zerstört die unmittelbare Bebauung des Parks an ihrem Ort die Grünanlage, weil ein Gebäude keine Grünanlage ist. Diese teilweise Zerstörung, jedenfalls negative Veränderung des Denkmals Park verkennt die Begründung des Bebauungsplans völlig.</p>	<p>Die Villa wird auch zukünftig als „freistehende Anlage“ erhalten, diese Forderung der Einwender wird erfüllt. Lediglich ein eingeschossiger Brückenbau an die Villa von Bülow wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.</p> <p>Die Nutzung des Neubaus als Bibliotheksgebäude, das wertvolle Buchbestände beinhaltet, bedingt diese von Witterungseinflüssen unabhängige Anbindung an das Hauptgebäude der Villa jedoch zwingend im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die gewählte Anbindung an der Westseite der Villa ist aus Sicht der Denkmalpflege am unauffälligsten und beeinträchtigt die Villa nur geringfügig.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die abschließende Entscheidung über die Ausgestaltung des Neubaus und einer möglichen Verbindung zur Villa im bau- bzw. denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen werden.</p>
<p>Ein öffentliches Interesse an der Erweiterung des Georg-Eckert-Institutes kann die Beeinträchtigung des Denkmals Park aber nur rechtfertigen, wenn im Rahmen einer Abwägung dieses Interesse an der Baumaßnahme das Interesse an der Erhaltung des Denkmals Park überwiegt und zusätzlich der Eingriff zwingend ist (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG). Die Begründung des Bebauungsplans gibt sich nicht einmal ersatzweise die Mühe, diese strengen Anforderungen zu erfüllen. Die zwingende Erforderlichkeit, den Erweiterungsbau des Georg-Eckert-Institutes genau an dieser Stelle vorzunehmen und das Denkmal Park teilweise zu opfern, wird überhaupt nicht begründet. Jedenfalls fehlt sie in der Sache, weil es verschiedene</p>	<p>Die inneren funktionalen Abläufe des GEI als Institut der Schulbuchforschung bedingen eine unmittelbare Anbindung von Villa, Bibliotheksneubau und Schwesternwohnheim zwingend. Aus diesem Grund ist das erweiterte Baufeld des heutigen Verwaltungsbau aus den 30er Jahren, das abgebrochen wird, ohne Alternative. Wie das vom Einwender selbst hinzugefügte Bestandsfoto mit dem Verwaltungsbau zeigt, ist der visuelle Unterschied zum Neubau (s. Vergleich mit Animation des Neubaus) von der Celler Straße aus sehr gering. Hier von einer „Zerstörung“ des Kulturdenkmals</p>

Alternativen gibt (siehe unten 5.). Die Alternativen führen rechtlich zwingend zum denkmalrechtlichen Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG und damit zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.	Villa oder von einem Verlust der „Landmark“ von der Celler Straße zu sprechen ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Auch die bisher in die Planung einbezogenen Denkmalbehörden tragen die beabsichtigten Bauvolumina im Grundsatz mit.
	Die mehrfach vorgebrachte Behauptung, durch den Neubau werden Flächen des Gartens um die Villa bebaut, ist unzutreffend. Der Neubau befindet sich ganz wesentlich auf den Flächen des heutigen Verwaltergebäudes und den anschließenden Parkplatzflächen. Es werden keine wertvollen Garten- bzw. Rasenflächen (im Sinne des Abstandsgrüns s.o.) überbaut.
	Wie schon erwähnt gibt es zwingende funktionale Gründe des GEI für eine unmittelbare Anbindung von Villa, Neubau und Schwesternwohnheim. Der Neubau kann daher nur an dieser Stelle entstehen, sofern nicht die Gartenfläche zur Oker überbaut werden soll. Einem solchen Ansinnen hat die Denkmalbehörde jedoch früh eine Absage erteilt. Ein Erweiterungsbau an der nun aufgezeigten Stelle ist mit dem Denkmalschutz vereinbar. Der Fortbestand des GEI in Braunschweig und seine notwendige und logische Erweiterung und Fokussierung auf diesen Standort erzeugen das notwendige öffentliche Interesse der Stadt Braunschweig an dieser Maßnahme.
Die in der Vorlage des Aufstellungsbeschlusses (Seite 3, 4. Absatz) angeführte Wiederherstellung der historischen Eingangssituation der Villa und die Aufwertung des Okerrundwanderweges sind ersichtlich auch ohne den Neubau neben der Villa möglich. Beides ist eine Scheinrechtfertigung.	Da der heutige Eingangsbereich auf der Westseite mit dem störenden Vordach rückgebaut wird und der historisch authentische Haupteingang wieder zur Celler Straße ausgerichtet, zudem im Innern im Erdgeschoss eine repräsentative Eingangssituation wieder erschaffen wird, ist das Fazit in der Gesamtabwägung für das Denkmal positiv. Hier von einer Scheinrechtfertigung zu sprechen ist unzutreffend, da ohne den Neubau keine Auslagerung von Buchbeständen möglich wäre. Erst diese Auslagerung ermöglicht die positiven Umbauten im Innern der Villa. Der geringfügige Eingriff

	<p>Bereits der Bau des sechsgeschossigen Schwesternwohnheimes als massiver Querriegel von der Freiseestraße bis zur Oker stellt einen gravierenden städtebaulichen Planungsfehler dar.</p> <p>Die geplante Verfestigung als Verwaltungsbau erschwert eine zukünftige Korrektur erheblich.</p> <p>Die vorgelegte Planung steht im Widerspruch zu denen 2010 vom Rat der Stadt unter großer Bürgerbeteiligung beschlossenen Planungsziele für das gesamte Holwede-Areal. Dieser Beschluss beinhaltet folgende Ziele:</p>	<p>durch den Brückenbau stellt demgegenüber die einzige materielle Verletzung des denkmalgeschützten Baukörpers dar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schwesternwohnheim ist hinsichtlich seiner Bausubstanz erhaltenswert und daher aus Kostengründen nicht einfach zu entfernen.</p> <p>Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat der Verwaltungsausschuss (VA) am 26.05.2015 den Aufstellungsbeschluss und am 25.10.2016 den Auslegungsbeschluss gefasst. Am 04.05.2010 hat der VA der Stadt das Gesamtkonzept „Wallring“ beschlossen.</p>
Straßenbegleitender Geschosswohnungsbau in offener Bauweise überwiegend 3-geschossig.	Durchgängig breiter öffentlich zugänglicher Grünbereich an der Oker	<p>Dieses Konzept beinhaltet straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau in offener Bauweise, überwiegend 3-geschossig, aber auch nicht störende gewerbliche Nutzungen und Solitäre.</p> <p>Ein durchgängig breiter öffentlich zugänglicher Grünbereich an der Oker ist nicht Bestandteil des Gesamtkonzepts sondern für das Plangebiet sind „beabsichtigte Fußwege mit neu herzustellenden Grünflächen“ dargestellt.</p>
Städtebaulicher Architekturwettbewerb für das gesamte Areal		<p>Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Da sich das GEI laut Forderung des Wissenschaftsrates zeitnah baulich erweitern musste, hierfür bereits entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und der Umzug des Klinikums Holwedestraße zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, hat man sich gegen eine Wettbewerb für das gesamte Areal entschieden. Unabhängig davon ist die Durchführung eines Wettbewerbs „Holwedeuf“ entsprechend dem Gesamtkonzept „Wallrings“ geplant.</p>
2. Natur und Umwelt	Der bisher geltende Bebauungsplan weist in dem Planungsbereich primär Grünflächen und nur im Bereich der Villa mit Nebengebäude Bauflächen aus (Anlage 5: zur Zeit geltender Bebauungsplan Nr. 1). Die durch die geplanten Baugrenzen mög-	<p>Die unmittelbar geltenden Bestimmungen des besonderen Arten- und Biotopschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) gelten auch im Verfahren nach § 13 a BauGB, d.h. es besteht</p>

<p>liche Bebauung, stellen einen erheblichen Eingriff in die bestehende Natur und Grünflächen.</p> <p>Eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) mit Bestandserfassung des Baumbestandes und der weiteren Fauna und Flora sind zwingend erforderlich. Die in den Unterlagen erfolgte Bestandserfassung ist qualitativ und quantitativ mangelhaft, da viele Rote-Liste-Arten fehlen, wie Grünspecht, Kleinspecht, Nachtigall, Gartenrotschwanz, Eisvogel und einige Fledermausarten, die akut gefährdet sind. Die Artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG gelten kraft Gesetzes auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht für Eingriffe.</p>	<p>auch eine Kompensationspflicht bei Eingriff in diese Schutzgüter.</p> <p>Im Rahmen der Voruntersuchung 2015 wurden Kartierungen der Gehölzbestände sowie der Artengruppen Fledermäuse und Vögel durchgeführt, die einem innerstädtischen Projekt angemessen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass die genannten Vogelarten wie Grünspecht, Nachtigall oder Eisvogel im Laufe der Jahre im Bereich des Georg-Eckert-Institutes von Anwohnern gesichtet wurden. Die Kartierung aus dem Jahr 2015 hat diese Arten für den Untersuchungsbereich nicht bestätigt.</p> <p>Die vier nachgewiesenen Fledermausarten sind typische Arten der Siedlungsbereiche. Da sowohl gehölz- als auch gebäudebewohnende Arten nachgewiesen wurden, sind entsprechende Maßnahmen wie z.B. die gutachterliche Beurteilung vor dem Fällen von Bäumen im Zuge der Baumaßnahme durchzuführen. Diese Maßnahmen wirken auch für ggf. weitere Fledermausarten (z.B. Rauhautfledermaus, Braunes Langohr).</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG werden durch Maßnahmen wie Gebäude- und Höhlenbaumkontrolle vor Abriss bzw. Fällung sowie Ausbringen von geeigneten Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel berücksichtigt. Des Weiteren sind Gehölzentferungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.</p> <p>Eine UVP-Pflicht liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.</p>
<p><b>3. Städtebau und Entwurf</b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf erfüllt nicht den in der NbauO geforderten Stellplatznachweis. Es sind bei Weitem nicht genügend Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Die formulierte Absicht in der Höhenentwicklung auf die anschließende Holwede-Bebauung reagieren zu können ist zeitlich nicht zu realisieren. Die Absicht ist stringent ausgewiesene Höhe der Bebauung von 6 Geschossen zu verharmlosen.</p> <p>Die in der mündlichen Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes dargestellte pros-</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt in der örtlichen Bauvorschrift die Zahl der notwendigen Einstellplätze entsprechend der besonderen Bauaufgabe. Aufgrund der internationalen Ausrichtung des Instituts gibt es viele internationale Gäste, die ohne PkW anreisen, um die Bibliothek des GEI zu Forschungszwecken zu nutzen.</p> <p>Insgesamt ist aufgrund der stark spezialisierten Ausrichtung eine Nutzung der</p>

<p>perierende Situation des Georg-Eckert-Institutes und die damit verbundenen zukünftig notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten in Fläche und Volumen sind im vorliegenden Entwurf nicht zu erkennen und dargestellt. So ist z. B. die funktionale Erweiterung der Bibliothek im Zusammenhang nur noch in die derzeitige Parkfläche möglich.</p>	<p>Einrichtung nur durch einen überschaubaren Personenkreis zu erwarten.</p>
<p><b>4. Verfahren</b></p> <p>Die Veränderung des Verfahrens zur Bauleitplanung von einem „Vorhabenbezogenen“ zu einem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift im Normalverfahren ist unseres Erachtens ein Fehler, da sich die Festsetzungen ausschließlich auf das geplante Bauvorhaben beziehen. Ohne das geplante Vorhaben würde ein Bebauungsplan an dieser Stelle völlig anders aussehen. Das Nutzungsbeispiel suggeriert, dass ein Gebäude mit den gezeigten Ausmaßen, architektonischer Gestaltung und Qualität gebaut wird. Der Bebauungsplan lässt jedoch als Angebotsplan ein beliebiges Gebäude im Rahmen der abstrakten Festsetzungen von Art, Maß und Baugrenzen zu, dass eine völlig andere Gestaltung und architektonische Qualität haben kann. Das erzeugt nicht nur einen falschen Eindruck, sondern lässt an diesem sensiblen denkmalrechtlich und städtebaulich bedeutsamen Ort ein – im Rahmen der als Obergrenze festgesetzten Kubatur – beliebiges Gebäude entstehen. Die Stadt verzichtet freiwillig auf ein wichtiges Steuerungsinstrument denkmalrechtlich und städtebauliche relevanter Fragen.</p> <p>Ebenso stellt die Begründung der Vorlage des Auslegungsbeschlusses vom 29.09.2016 unter „Bewertung aus Sicht des Denkmalschutzes“ entscheidend auf die architektonische Gestaltung des Baukörpers mit „seiner zurückhaltenden Gestaltung“, „klaren schnörkellosen Kontur“ und „dem weißen schwebenden Obergeschoss“. All das ist jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt und damit nach Begründung des Baurechts dem Belieben des Vorhabenträgers überlassen. Es ist ein weiterer entscheidender Rechtsfehler dieses Bebauungsplans, dass tragende Entscheidungsgrundlagen des Rates zu Denkmalschutz rechtlich nicht gesichert sind.</p>	<p>Die Kommune hat die Planungshoheit und entscheidet welches Planverfahren sie für das jeweilige Projekt für sinnvoll erachtet. Es ist nicht erkennbar, dass sich die städtebaulichen Festsetzungen allein auf das beabsichtigte Vorhaben beziehen.</p> <p>Die Perspektive wird ausdrücklich als „Nutzungsbeispiel“ in den Unterlagen bezeichnet. Es ist richtig, dass mit dem Verfahrenswechsel keine detaillierten Regelungen zum hochbaulichen Entwurf getroffen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet in jedem Fall die erforderlichen Festsetzungen. Die wesentlichen städtebaulichen Vorgaben, nämlich die Lage der Baufelder, die Anordnung möglicher Stellplatzflächen und die öffentlichen und privaten Grünflächen werden festgesetzt. Für den geplanten Neubau wird neben der Gebäudestellung auch die Gebäudehöhe geregelt. Der Parkbereich wird als Grünfläche verbindlich vor einer Bebauung gesichert. Eine detaillierte Abstimmung des Hochbaus mit konkreten Auflagen zu Materialität und Baudetails kann unter denkmalschutzrechtlichen Aspekten im Bauantragsverfahren erfolgen.</p> <p>Das Baufenster für den Neubau befindet sich an der Stelle, an der gegenwärtig das Nebengebäude mit Stellplatzanlage liegt. Weite Teile der Grünfläche bleiben wie zum jetzigen Zeitpunkt unbebaut. Dezierte Aussagen zur Gestaltung sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich und notwendig. Die Bewertung bezieht sich daher ausdrücklich auf die Sicht des Denkmalschutzes, der im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann.</p>

<p>Ein Architekturwettbewerb für dieses Gebiet hat nicht stattgefunden und die Planungsziele der Stadt sowie das Leitbild des ISEK's werden in dem vorgesehenen Bebauungsplan nicht verwirklicht.</p>	
<p>Für das Projekt selbst hat kein Architektenwettbewerb stattgefunden. Die Richtlinie des BMI für Planungswettbewerbe RPW 2013 wird mit dem derzeitigen Vorgehen nicht beachtet.</p>	<p>Ein städtebaulicher Architekturwettbewerb für das Plangebiet ist nicht erforderlich, da mit der städtebaulichen Positionierung des Baukörpers in Verbindung mit den bindenden Bestimmungen des Denkmalschutzes ausreichend auf die ergänzende Bebauung Einfluss genommen werden konnte. Ein Zuwiderlaufen mit den Planungszielen des ISEK's ist nicht erkennbar.</p>
<p>Die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Auslegung des Bebauungsplanes in deren Rahmen auch eine Bürgerinformation stattgefunden hat. In diesem Stadium ist die bisherige Planung schon weitgehend festgeschrieben. Die Vorstellung verschiedener Planungs-Varianten gibt es nicht.</p>	<p>Die erstmalige Beteiligung hat nicht erst mit der Auslegung des Bebauungsplanes stattgefunden. Vielmehr bot die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB, die in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 07.08.2015 stattgefunden hat, die Möglichkeit sich über die Planungsziele zu informieren. Außerdem wurde die Planung mit der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss am 12.05.2015 im Stadtbezirksrat und im Planungsausschuss am 20.05.2015 öffentlich vorgestellt.</p>
<p>Wir haben erhebliche Bedenken gegen die Anwendung § 13 a des BauGB, da die vorliegende Planung die Grundzüge der Bestandsplanung (Solitärbauweise mit umgebender Parkanlage) erheblich verändert. Es liegt keineswegs eine Wiedernutzbarmachung vor, sondern die Überbauung der Parkanlage. Nach aktueller Rechtsprechung darf § 13 a nicht dazu gebraucht werden, die Erfordernis von Umweltverträglichkeitsprüfungen im innerstädtischen Bereich per se auszuhebeln.</p>	<p>Mit dem § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen kleinere Maßnahmen für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass das Plangebiet kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Damit entfällt eine Umweltprüfung, aber Umweltbelange sind weiterhin zu prüfen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Plangebiet, das die vom Gesetzgeber gemachten Bedingungen erfüllt. Es wurden daher anhand eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wesentliche Belange des Arten- schutzes erfasst. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Ferner ist die Parkanlage auf Grund ihrer Ausmaße und des offensichtlichen Solitärbaucharakters des bestehenden Gebäudes als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. § 13 a BauGB gilt nicht für die erstmalige Begründung des Baurechts im Außenbereich, auch wenn die Flächen unmittelbar an den Innenbereich anschließen (BVerwG Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14). Das BVerwG hat ausdrücklich offengelassen, ob dies auch für Außenbereichsflächen im Innenbereich gilt (Rn.</p>	<p>Für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist von Bedeutung, ob eine zur Bebauung vorgesehene Fläche zum Innen-oder zum Außenbereich gehört: Der Innenbereich ist grundsätzlich bebaubar, während der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden soll. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Flächen zum einen selbst Be-</p>

<p>25 juris). Dies ist aufgrund des Aufnahmeharakters des § 13 a BauGB, der zentrale Vorschriften des Bauplanungsrechts wie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, den Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert, bei der für Ausnahmen gebotenen engen Auslegung anzunehmen.</p>	<p>standteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser Bebauungszusammenhang die Qualität eines Ortsteils hat.</p> <p>Dem Merkmal "im Zusammenhang bebaut" kommt dabei die wichtige Funktion zu, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich - und damit zwischen grundsätzlich zulässiger und grundsätzlich unzulässiger Bebauung - vorzunehmen.</p> <p>Die Villa von Bülow wird zwar von einer Grünfläche umgeben. Die Grünfläche ist jedoch in den Ausmaßen verhältnismäßig gering. Im Anschluss befindet sich an allen Seiten des Bestandsgebäudes eine Bebauung, die einen baulichen Kontext herstellt, also der Siedlungszusammenhang nicht unterbrochen ist. Aus diesem Grund handelt es sich um eine Baumaßnahme im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.</p>
<p>Wir hätten uns ferner eine Beteiligung des Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gewünscht. Das Bürgerforum ist eine feste rechtliche Organisationsform. Es verfolgt nach seiner Satzung ausschließlich Ziele der Wahrung des städtebaulichen und denkmalrechtlichen Charakters des Wallrings und keine privaten Interessen seiner Mitglieder. Daher vertritt es öffentliche und keine privaten Belange. In diesem Sinne wurde es von der Stadt durch die förmliche Bildung der Arbeitsgruppe zu den Nachfolgebebauungsplänen zu IN 1 und der Wallringsatzung anerkannt, ohne jedoch auf die damals laufenden Bebauungsplanverfahren beschränkt zu sein. Der räumliche Geltungsbereich der Ziele des Bürgerforums betrifft auch den Wallring außerhalb der Okerumflut und ist durch das prägnante Denkmal des Georg-Eckert-Institutes ersichtlich berührt.</p>	<p>Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind Verwalter öffentlicher Sachbereiche, die gemäß § 4(2) BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen sind. Dazu gehören Landesbehörden, Energieversorger, Wasserwerke, etc. Das Wallringforum als eingetragener Verein entspricht nicht diesen Kriterien. Im Zuge der Vorstellung der Planung in den politischen Gremien und der Beteiligung gemäß §§ 3(1) bzw. 3(2) BauGB bestand die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren.</p> <p>Bei der Zusammenarbeit zu den Wallringplänen handelte es sich um eine freiwillige vertraglich geregelte Zusammenarbeit. Die Zusammenarbeit endete mit dem in der Vereinbarung konkret benannten Zeitpunkt. Darüber hinaus besteht keine Vereinbarung mit dem Bürgerforum Wallring.</p>
<p>5. Varianten</p> <p>Grundsätzlich ist zu überlegen, ob eine Verlagerung der Bibliothek- und Verwaltungsnutzung an einen anderen, naheliegenden Standort im Hinblick auf eine weitere Entwicklung sowie den architektonischen Freiheitsgraden sinnvoll ist. In Frage kommen das mittelfristig freiwerdende Rennelberg-Objekt oder das Altgebäude Holwede-Krankenhaus.</p>	<p>Für die Erweiterung des GEI an der Celler Straße wurden verschiedene Alternativen geprüft. Vorgabe für das Projekt war es, dass der Neubau baulich mit dem Bestandsgebäude verbunden ist, um den internen Abläufen Rechnung zu tragen. Eine Bebauung, die sich nicht in der Nähe des Hauptgebäudes Celler Straße 3 befindet ist somit grundsätzlich</p>

<p>Wenn der Standort trotz Einschränkungen beibehalten werden soll, schlagen wir vor, den Querriegel soweit nach Süden zu verschieben, dass der bisherige Park frei bleibt. Der Baukörper bildet dann mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim eine T-förmige Bebauung. Der Solitächarakter der Villa von Bülow bleibt so erhalten (Anlage 6: Variante Wallringforum, T-Lösung).</p>	<p>schwierig umzusetzen. Außerdem sollte die bauliche Erweiterung möglichst zeitnah umgesetzt werden und einen vorgegebenen Kostenrahmen einhalten. Aus dem erstgenannten Grund, kam eine Nachnutzung der Justizvollzugsanstalt Rennelberg nicht in Betracht, da das Gebäude zum Zeitpunkt der Standortsuche noch nicht zur Verfügung stand.</p>
<p>Wünschenswert ist, dass das ehemalige Schwesternwohnheim zur besseren Einfügung in die städtebauliche Umgebung um 2 Geschosse reduziert wird, so dass eine 4-geschossige Bebauung entsteht. Der davor gestellte Riegel könnte in gleicher Höhe entwickelt werden.</p>	<p>Die vorgeschlagene Variante, das Schwesternwohnheim über eine vorgelagerte querliegende Bebauung zu ergänzen und gleichzeitig das Bestandsgebäude um zwei Geschosse zu reduzieren, kommt aus Kostengründen und aus funktionalen Gesichtspunkten nicht in Frage.</p>
<p>Der eingeschossige Anbau mit Keller an das ehemalige Schwesternwohnheim ist zugunsten der Oker-begleitenden Grünanlage gemäß der Planungsziele der Stadt Braunschweig zurückzubauen.</p>	<p>Der Okerwanderweg kann trotz des eingeschossigen Anbaus hinter dem Gebäude entlang geführt werden. Ein Abriss dieses baulich intakten Gebäude Teils, der zukünftig durch das GEI genutzt wird, ist nicht erforderlich.</p>
<p>Eine Erweiterungsmöglichkeit für das Georg-Eckert-Institut besteht in der Nutzung der derzeitig südlich angrenzenden Krankenhausverwaltung in einem weiteren Bauabschnitt.</p>	<p>Das Gebäude steht nicht zur Verfügung. Eine Nutzung entspräche nicht den Anforderungen des GEI, dass alle Einrichtungen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.</p>
<p>Denkbar ist auch der Abriss des Schwesternwohnheimes und die Errichtung eines kompakten Neubaus, der auch eine Tiefgarage erhält. Mit der Anordnung der Bibliothek in Erdgeschoss und 1. OG (Anlage 7: Variante Wallringforum, Kompaktlösung).</p>	<p>Ein Abbruch kann nicht festgesetzt werden. Wenn sich später die Möglichkeit ergibt, steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen. Ein Abriss des Schwesternwohnheims ist nicht finanziert, da die Bausubstanz nicht abgängig ist.</p>
<p>Das Wallringforum empfiehlt allen Beteiligten über die Erweiterung noch einmal neu nachzudenken, damit eine akzeptable nachhaltige Lösung entsteht.</p>	
<p>In der aktuell vorliegenden Form sollte der Bebauungsplan daher nicht weiterverfolgt werden.</p>	
<p>Anlage 1: Perspektive Villa von Bülow Anlage 2: Luftbild Anlage 3: Perspektive geplante Bibliothek Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Riegellösung Anlage 5: zur Zeit geltender Bebauungsplan IN 1 Anlage 6: Variante Wallringforum, T-Lösung Anlage 7: Variante Wallringforum, Kompaktlösung</p>	<p>Die aufgeführten Unterlagen sind am Ende der Anlage 7 beigelegt.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Festsetzungen des Bebauungspla-</p>

	nes werden beibehalten.
<b>Stellungnahme Nr. 3: Schreiben vom 06.12.2016</b>	
<p>Wir, das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. und Frau (Name) reichen die Stellungnahme von Professor Walter Ackers zum Bebauungsplan AP 24 nach.</p> <p>Dass der Bebauungsplan neben der Festsetzung des Baukörpers für die neue Bibliothek im Park auch eine Festsetzung für eine erweiterte Straßenverkehrsfläche enthält, die den Park direkt in Anspruch nimmt und zu einer weiteren Verringerung der viel zu wenigen Stellplätze führen wird, hatten wir in unserer Stellungnahme bislang noch nicht verdeutlicht.</p> <p>Wir bitten Sie, die dagegen vorgebrachten Einwände entsprechend der Anlage zu berücksichtigen. Da wir bei der Stadt Braunschweig bereits fristgerecht eine Stellungnahme zum B-Plan eingereicht haben, können wir auch nach Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abwägungserhebliches Material nachreichen.</p> <p>Anlage: Zum Bebauungsplan des Georg-Eckert-Instituts (<i>Stellungnahme Prof. Ackers</i>)</p> <p>Das Konzept zum Georg-Eckert-Institut beinhaltet eine kritische Überraschung, die sich erst nach intensivem Studium des gesamten Bebauungsplanes erschließt. Hiernach wird die Möglichkeit rechtlich abgesichert, den Park noch ein weiteres mal deutlich zu verkleinern – und dann ohne Einspruchsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit. In einem gesonderten Deckblatt (Anlage 3.2) wird eine Verbreiterung des Straßenraums der Celler Straße um ca. 5 Meter und der Freiestraße um ca. 2,50 – 30,00 Meter zu Lasten des denkmalgeschützten Parks der Villa von Bülow festgesetzt. Dies wird als Voraussetzung zur Errichtung einer Stadtbahnlinie verstanden, deren möglicher Verlauf erst aus dem Stadtbahnausbaukonzept ersichtlich wird und demnach auch in der Freiestraße weitergeführt werden kann.</p> <p>Die Verbreiterung der Celler Straße von 24 auf 29 Meter erscheint städtebaulich besonders problematisch. Von einer Torsituation zur Innenstadt, die durch die Villa von Bülow markiert wird, kann nicht mehr die Rede sein. Im Gegenteil: Auch diese Stadtzufahrt wird sich in Dimension und Atmosphäre dem Kennedyplatz annähern und als ein rein verkehrstechnischer Raum darstellen,</p>	
	Das Vorliegen bereits einer Stellungnahme setzt die Beteiligungsfrist nicht außer Kraft.
	Es ist richtig, dass der Bebauungsplan über eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB Flächen für eine mögliche Stadtbahntrasse auf der Celler Straße bzw. Freiestraße sichert. Die Nebenzeichnung ist normaler Bestandteil der Planunterlagen, im Kapitel 5.6 der Begründung wird auf den Umstand hingewiesen.
	Voraussetzung für das Wirksamwerden der Festsetzung ist ein vorliegender Planfeststellungbeschluss zu einer hier verlaufenden Stadtbahntrasse. Der Bebauungsplan greift einem solchen Beschluss mit der dazu erforderlichen Erörterung nicht vor. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind weitere Details zur Stadtbahntrasse abzustimmen. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung die erforderlichen Flächen und trägt dafür Sorge, dass die Realisierung nicht durch Hochbaumaßnahmen unmöglich gemacht wird.

dem jede ästhetische wie auch soziale Qualitäten fehlen.	
Gleichzeitig wird allein durch beide Straßenaufweitungen der denkmalgeschützte Park geschäztzt um 400 m <sup>2</sup> verkleinert, mit deutlichem Eingriff in den Hang vor der Villa. Dieser müsste entweder durch Stützmauern gesichert werden oder starke Veränderung der Topografie und Parkgestaltung wären unvermeidlich. Hinzu kommt der Verlust vorhandenen und teilweise alten Baumbestands des Parks.	Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die denkmalgeschützte Gesamtanlage, während die von der Verkehrsplanung eventuell für die Stadtbahntrasse erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die widerstrebenden Interessenslagen zwischen dem Denkmalschutz und der Verkehrsplanung können nicht zum jetzigen Zeitpunkt gelöst werden. Vielmehr ist dies in einem nachgeschalteten Planfeststellungsverfahren abzustimmen.
Diese Vorentscheidung darf nicht stillschweigend mit dem Bebauungsplanbeschluss für die Bibliothek des Georg-Eckert-Instituts gekoppelt werden. Vielmehr sind derart weitgehende städtebauliche Eingriffe erst im Gesamtkontext eines möglichen Stadtbahnausbau abzuwägen und zu diskutieren und nicht im Beipackzettel unterzubringen.	Eine Vorentscheidung für die Stadtbahntrasse wurde aus den genannten Gründen nicht getroffen, sondern nur eine Flächenvorsorge betrieben. Der Bebauungsplan verfolgt hauptsächlich das Ziel einen Neubau bzw. eine Umnutzung von Bestandsgebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen. Die diesbezügliche Planung wurde nicht im „Beipackzettel“, wie vom Einwender hier offensichtlich als arglistig unterstellt, untergebracht, sondern war normaler Bestandteil der Planunterlagen.
	<b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

<p><b>Stellungnahme Nr. 4:</b>  <b>BUND Kreisgruppe Braunschweig</b>  <b>Schunterstraße 17, 38106 Braunschweig</b>  <b>Schreiben vom 04.12.2016</b></p>	
<p>Hiermit legt der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V., Kreisgruppe Braunschweig („BUND-BS“) fristgerecht Widerspruch gegen das oben angegebene Bebauungsplanverfahren ein. Der Widerspruch erfolgt zugleich für den Landesverband Niedersachsen e. V..</p> <p>Diese Stellungnahme versteht sich als Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom März 2016. Diese bleibt an sich sachlich eigenständig bestehen.</p> <p>Im Folgenden werden unsere Einwendungen, die wir in enger Abstimmung mit dem Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. („Wallringforum“) entwickelt haben, genauer dargestellt.  <i>(Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 2 und wird daher nicht nochmals dargestellt)</i></p>	<p>Die Abwägung entspricht den unter Stellungnahme Nr. 2 aufgeführten Argumenten.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 5:</b>  <b>BUND Kreisgruppe Braunschweig</b>  <b>Schreiben vom 23.03.2016</b></p>	
<p>Das Gebiet des Bebauungsplans ist Teil des grünen Wallrings und der Okerumflut rund um die „steinerne“ Innenstadt von Braunschweig. Sie dient als grüne Lunge und zur Naherholung. Zahlreiche zum Teil seltene Tierarten haben hier ihren Lebensraum. In der Vergangenheit sind bereits viele Eingriffe erfolgt, die diese Funktionen beeinträchtigen.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das städtebauliche Gutachten Prof. Ackers zu den Schlossarkaden. Dort wird ausdrücklich eine Förderung der Grünanlagen im Bereich des Wallrings und der Okerumflut als Ausgleich für die innerstädtische Bebauung dargestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Flächen für den Gemeinbedarf, hier speziell für das Krankenhaus, aus. Der neue Bebauungsplan, der ein Sondergebiet Forschung vorsieht, ist somit nicht konform mit dem Flächennutzungsplan.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen dar. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>

<p>Der vorliegende Plan bietet zudem in der Ausgestaltung des Neubaus keinerlei Aspekte, die die in Kapitel 4 beschriebenen bereits vorliegenden Beeinträchtigungen (z. B. Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit, der chemisch und lufthygienisch stark belastet ist, und dessen Boden bereits durch Gebäude und Stellplätze teilweise versiegelt ist) oder mit der Umsetzung des Planes einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Zukunftorientierte Architektur in der Stadt sollte geeignete Oberflächengestaltung mit Dach- und Fassadenbegrünung und Angebote von Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel, Fledermäuse und Insekten bieten.</p>	<p>Die unverbindliche Perspektive zum Hochbauentwurf stellt dar, wie ein zukünftiger Neubau an dieser Stelle gestaltet sein könnte. Die Baumaßnahme muss sich insbesondere gestalterisch den Gegebenheiten des Ortes anpassen. Eine detaillierte Abstimmung der Hochbaumaßnahme erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Im Übrigen entspricht das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster für den Neubau in weiten Teilen den Abmessungen des Nebengebäudes und der dazugehörigen Stellplatzanlage.</p>
<p>Es verwundert, dass gerade im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Villa Bülow mit angrenzendem Park nun weitere Eingriffe im grünen Wallring und der Okerumflut der Stadt in Form vom Vergrößerung der Gebäudekörper erfolgen sollen, ohne andere Planungen weitergehend zu betrachten. Die bereits bestehenden ausgedehnten Gebäudekomplexe des Städtischen Klinikums Holwede oder die Justizvollzugsanstalt Rennelberg bieten unserer Meinung nach geeignete Räumlichkeiten in Nachbarschaft der Villa Bülow, in denen eine Konzentrierung der bisher ausgelagerten Verwaltungsstandorte und Buchbestände sowie die Entwicklung einer Bibliothek möglich sind.</p>	<p>Das Baufenster für den Neubau befindet sich weitest gehend im Bereich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und dessen Stellplatzanlage, so dass sich die derzeitige Situation zur Okerumflut hin nur geringfügig ändert. Die alternativen Standorte stehen der vom GEI gewünschten und vom Wissenschaftsrat der Leibniz-Gesellschaft geforderten zeitnahen Verbesserung der derzeitigen Situation entgegen.</p>
<p>Wir haben erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Anwendung § 13 a des BauGB, da die vorliegende Planung die Grundzüge der Bestandsplanung (Solitärgebäude mit umgebender Parkanlage) erheblich verändert. Es liegt keineswegs eine Wiedernutzbarmachung vor, sondern die Überbauung von Teilen der Parkanlage. Nach aktueller Rechtsprechung darf § 13 a nicht dazu gebraucht werden, die Erfordernis von Umweltverträglichkeitsprüfungen im innerstädtischen Bereich per se auszuhebeln.</p>	<p>Die Baumaßnahme befindet sich im Innenbereich, da das Gelände von allen Seiten von sogenannten „bebauten Orts(teilen“ umgeben ist und lediglich von einer Grünfläche geringfügigen Ausmaßes umgeben ist. Daraus ergibt sich kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</p>
<p>Grundsätzlich merken wir an, dass die textliche und zeichnerische Darstellung der Unterlagen, insbesondere Anlagen 4.1 und 4.2, die Angaben zum Bezugspunkt, von dem aus die Trauhöhe bestimmt wird sowie Darstellungen zur Tiefgarage, unkonkret und nicht nachvollziehbar sind. Aus Naturschutzgründen lehnen wir darüber hinaus die völlige Erschließung der Okerumflut durch die Anlage eines öffentlichen Weges strikt ab. Für die Tiere im und am Wasser bzw. Gehölz werden wichtige Brutzonen stark beeinträchtigt.</p>	<p>Im Gesamtkonzept für den Wallring, das der Verwaltungsausschuss am 04.05.2010 beschlossen hat, ist für das Plangebiet „beabsichtigte Fusswege mit neu herzustellenden Grünflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan umfasst hierbei lediglich einen Teilabschnitt des Wegesystems. Eine Prüfung von naturschutzrechtlichen Aspekten für das Plangebiet ist erfolgt und hat nicht zu einem der Planung entgegen stehendem Ergebnis geführt.</p>
<p>In der aktuell vorliegenden Form sollte der Bebauungsplan daher nicht weiterverfolgt werden.</p>	

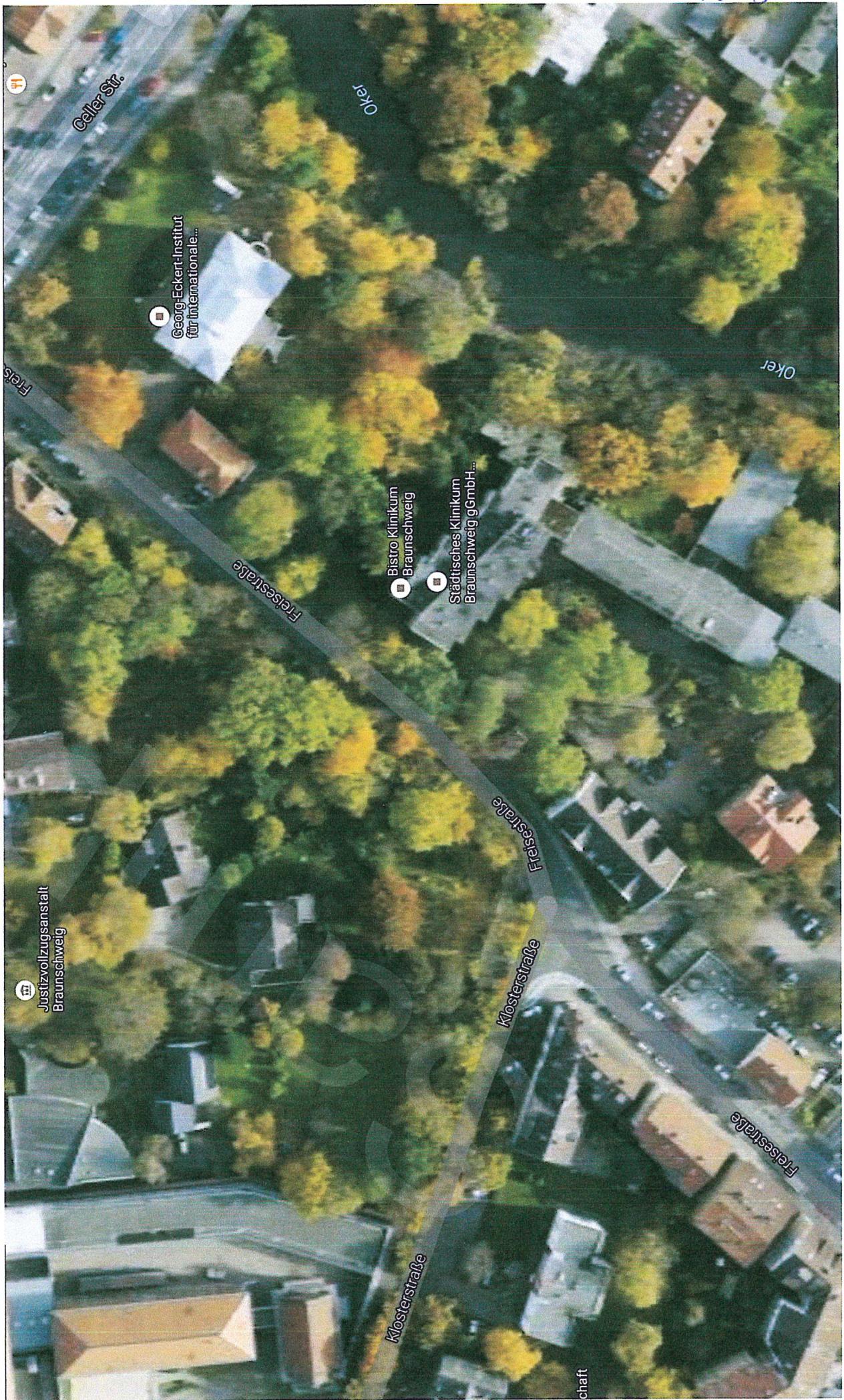
	<b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.
--	--

Anlagen zu Stellungnahme 2:

- Anlage 1: Perspektive Villa von Bülow
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Perspektive geplante Bibliothek
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Riegellösung
- Anlage 5: zur Zeit geltender Bebauungsplan IN 1
- Anlage 6: Variante Wallringforum, T-Lösung
- Anlage 7: Variante Wallringforum, Kompaktlösung

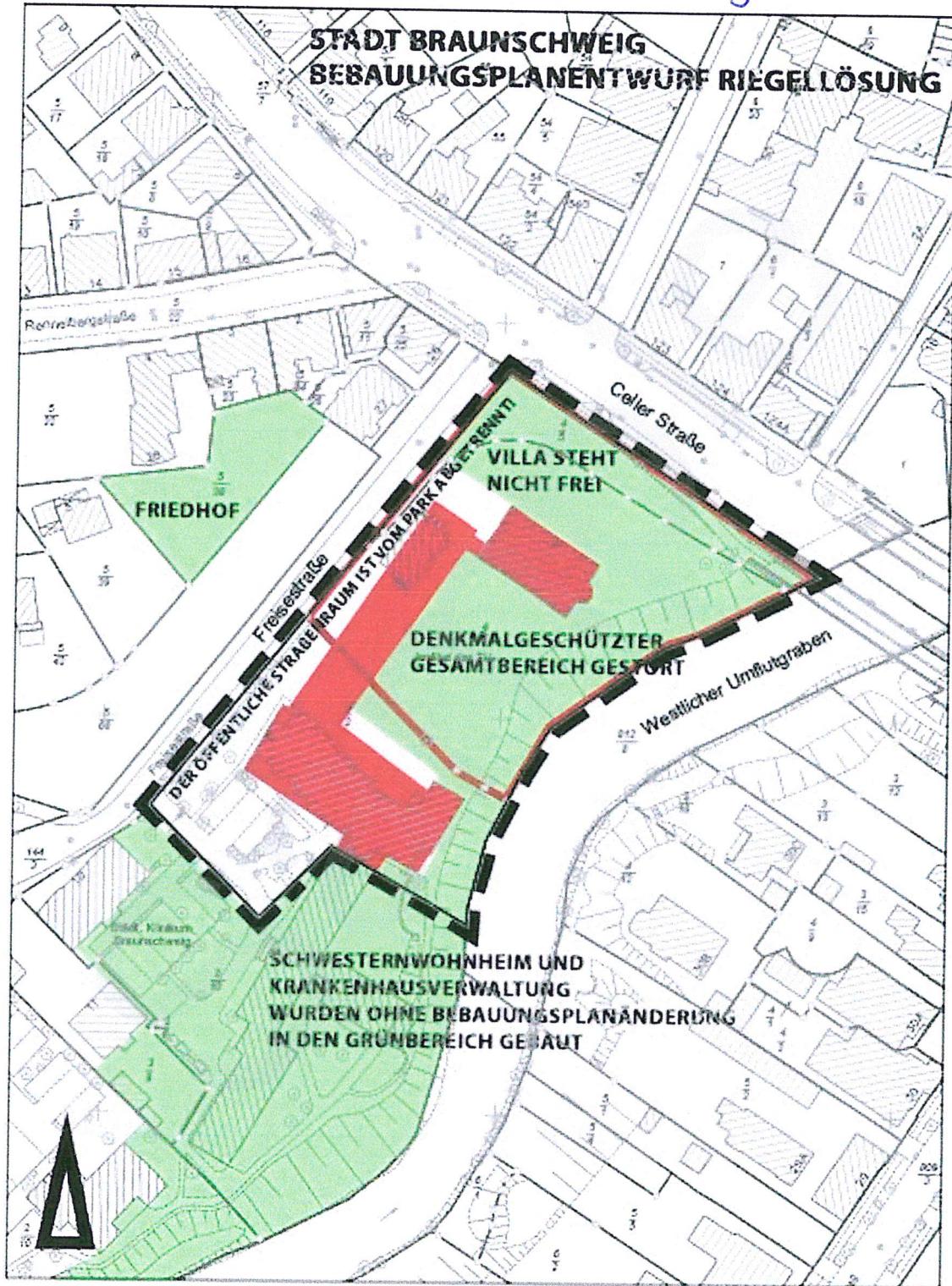
Anlage 1







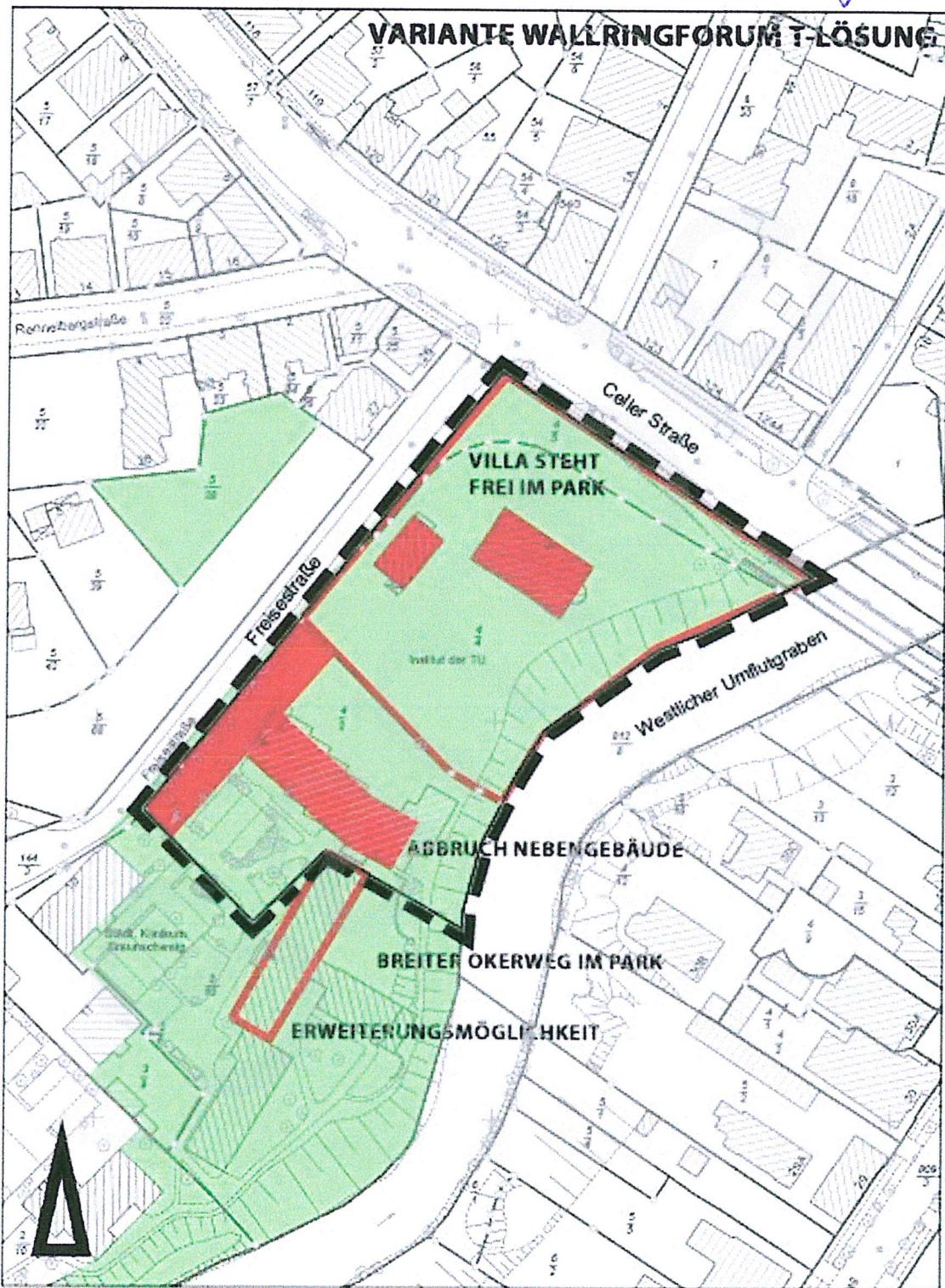
Anlage 4



Anlage 5



*Anlage 6*



Anlage 7

