Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03839
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 0600 Baureferat	07.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

Beschluss:
1. Das kommunale Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in dem Konzept zur Umsetzung einzelner Instrumente erforderlichen Richtlinien zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung zeitnah vorzulegen.

3.Das kommunale Handlungskonzept wird evaluiert. Ende 2019 wird dem Rat ein erstes Zwischenresultat vorgelegt.

Sachverhalt:
Der Rat hat in seiner Sitzung am 13. September 2016 den Antrag zur Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbares Wohnen in Braunschweig beschlossen (Drs.-Nr.16-03017). Das Handlungskonzept wurde von der Bau- und Sozialverwaltung gemeinsam erarbeitet.
Es beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der potenziellen Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Braunschweig sowie die seitens der Verwaltung empfohlene Handlungskulisse für das weitere Vorgehen in den nächsten Jahren. Im Folgenden wird das kommunale Handlungskonzept in seinen wesentlichen Inhalten dargestellt:
Es ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
2. Braunschweig in der Statistik
3. Grundlagen (Wohnungsmarktprognose der GEWOS, Vertiefungsanalyse, Wohnraumversorgungskonzept, Dialogorientierter Prozess im Bündnis für Wohnen, Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe)
4. Potenzielle **Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraums**
5. Übersicht und **Bewertung der Instrumente**
6. Handlungskulisse

In dem Konzept wurden potenzielle Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums herausgearbeitet, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Bewertung der einzelnen Instrumente wird im Folgenden dargestellt:

- **Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen**

Der Ankauf von **auslaufenden** Belegungs- und Mietpreisbindungen ist geeignet,

bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sofern frei und vermietbar und wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen und die Anreize entsprechend gestaltet sind.
Der Ankauf von **neuen** Belegungs- und Mietpreisbindungen ist ebenfalls geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, sofern frei und vermietbar und wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen und die Anreize entsprechend gestaltet sind.

- **Förderung von Neubau und Bestand mit Belegungs- und Mietpreisbindung (Wohnraumförderprogramm)**

Ein Wohnraumförderprogramm ist geeignet, Teile der finanziellen Belastung des Investors zu kompensieren. Es kann ein Anreiz für Investoren zur Schaffung von Mietwohnraum zwecks Erhöhung des Anteils bezahlbarer Mietwohnungen / Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen sein.

- **Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen in der Weststadt**

Ein erneuter Ankauf auslaufender Belegungsbindungen in der Weststadt <u>während</u> der Gebietsfreistellung wäre nicht zielführend. In diesem Fall könnten die Wohnungen weiterhin frei vermietet werden und stünden somit nicht ausschließlich Wohnberechtigten zur Verfügung.
Gemäß des Ratsauftrags vom 6. Dezember 2016 wird die Verwaltung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtteilleben in der Weststadt ermitteln, prüfen und darlegen. Dies wird gemäß Ratsauftrag so rechtzeitig geschehen, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte.

Darüber hinaus wird die Verwaltung gemäß Ratsauftrag das Jahr 2017 intensiv nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen "Verein Stadtentwicklung Weststadt e. V." auch nach dem 31. Dezember 2018 in geeigneter Weise vorzusehen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen.

- **Besetzungsrechte akquirieren**

Neue Besetzungsrechte werden schwerpunktmäßig durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) akquiriert. Die Akquirierung von Besetzungsrechten ist geeignet, um zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum für den Personenkreis, der einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt hat, zu sichern.

- **Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen**

Bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, soll zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden. Die Stadt Braunschweig hat entsprechende Quoten in den Neubauprojekten Taubenstraße, Alsterplatz, Mittelweg-Südwest, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Cyriaksring 55 und Stöckheim-Süd vertraglich gesichert. Weitere vertragliche Regelungen sind in Vorbereitung. Damit ist aktuell der Bau von rd. 257 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen vertraglich bindend vereinbart. Sollte bei allen in Planung befindlichen Projekten die Vereinbarung einer Quote von 20 % im Geschosswohnungsbau gelingen, ist davon auszugehen, dass ca. 250 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen in Neubauprojekten im Jahr 2020 und voraussichtlich ca. 450 weitere gebundene Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 tatsächlich am Markt verfügbar wären.
Das Instrument „Quote“ ist geeignet, bis zum Jahr 2020 im Neubau ca. 250 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen voraussichtlich zusätzlich am Markt verfügbar zu haben.

- **Städtische Grundstückspolitik [(Aktivierung innerstädtischer Flächen und Bodenvorrat, Vergabe städtischer Grundstücke („Konzeptvergabe“), Vorkaufsrecht)]**

Die Stadt wird ihre Flächenvorsorge intensivieren. Darüber hinaus ist vorgesehen,

zukünftig städtische Grundstücke nicht nur über den Angebotspreis zu vergeben, sondern die Konzeption in die Vergabe einzubeziehen („Konzeptvergabe“). Durch zusätzliche Regelungen bei der Vergabe von Grundstücken kann der Anteil von preisgünstigem / gebundenem Wohnraum ggf. erhöht werden. Darüber hinaus ist eine verstärkte Ausübung des Vorkaufsrechts als Steuerungsinstrument der Flächenvorsorge vorgesehen.

- **Kostengünstiges Bauen**

Die Entwicklung der Kosten für den Grunderwerb, Planung, Erschließung, Hochbau und die anfallenden Folgekosten beeinflussen die Schaffung preiswerten Wohnraums. Insofern bedarf es einer Analyse der Ziele, der Standards und der wesentlichen Kostentreiber, die sich im Wohnungsbau maßgeblich auswirken.

Um sowohl den Rahmen für preiswerten Wohnungsbau aber auch für nachhaltigen Städtebau zu schaffen, soll der Bericht der Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Bündnis für Wohnen und Bauen, aus dem November 2015 als Grundlage für die Diskussion und Bewertung potentieller Kostentreiber genutzt werden.

Es ist vorgesehen, den Dialog zu den Wohnungsbauunternehmen zu suchen, um die wesentlichen Kostentreiber zu identifizieren, das Ziel nachhaltiger Städtebau zu erhalten und darauf aufbauend angemessene Lösungsansätze für den Wohnungsbau in Braunschweig zu finden. Dabei wird auch der Gestaltungsbeirat einbezogen. Auch der Aspekt des seriellen Bauens wird mit denWohnungsbaugesellschaften diskutiert mit dem Ziel, ein Modellprojekt zu initiieren und zu realisieren.

Ziel bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist es zweifelsfrei, dass sich unmittelbar und auch langfristig eine soziale Durchmischung ergibt. Nur so ist es gewährleistet, dass die Quartiere nachhaltig im Gleichgewicht bleiben. Es gilt zu vermeiden, dass Quartiere innerhalb weniger Jahre sozial absinken und sie über Programme wie die soziale Stadt intensiv betreut und aufgewertet werden müssen.
Diesem Ziel ist auch der städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Standard anzupassen. Die zu schaffenden Qualitäten müssen mit einem angemessenen Standard sicherstellen, dass gleichermaßen Menschen mit geringerem Einkommem und Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen in einem Quartier auch langfristig leben möchten und können.
Inwieweit die Empfehlungen im Einzelnen geeignet sind, wird in der zu installierenden Arbeitsgruppe bewertet und beurteilt werden müssen.

- **Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH**

Die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sind wichtige Partner der Verwaltung. Das vorliegende Handlungskonzept soll mit den dargestellten Instrumenten die genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in ihrer Aufgabenwahrnehmung stärken und unterstützen.

- **Informationsaustausch mit dem Land Nds**

Im Oktober 2016 teilte das Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mit, dass für das Jahr 2016 und die Folgejahre in der Wohnraumförderung zusätzliche 400 Mio. € bereit gestellt würden, so dass insgesamt für soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen mehr als 800 Mio. € zur Verfügung stehen und lt. Angabe des Landes bis zu 10.000 Wohnungen gefördert werden können. Darüber hinaus sollen die Förderrichtlinien angepasst werden, damit die Förderprogramme attraktiver für Investoren sind.
Hierzu wurde den Kommunen im Januar 2017 die geplante Änderung des Wohnraumförderprogramms des Landes angekündigt. Die Kommunen haben über den Nds. Städtetag Gelegenheit gehabt, sich zu den Änderungen zu äußern. Die Stellungnahme der Verwaltung ist den politischen Gremien über eine schriftliche Mitteilung (Drs.-Nr: 17-03969) zugegangen.

Die Inhalte des Handlungskonzepts wurden den Wohnungsbaugesellschaften (Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG), der Arbeitsgemeinschaft der Braunschweiger Wohlfahrtsverbände (AGW), der Arbeitsgemeinschaft „Maßnahmen für preisgünstigen Wohnraum“ des Bündnisses für Wohnen sowie dem Bündnis für Wohnen vorgestellt und diskutiert.
Die Instrumente und ihre Bewertung fanden grds. Zustimmung. Ergänzungen gab es in diesem Kontext keine. Anregungen und Hinweise der o.a. Akteure und Initiativen zu den Inhalten des Konzepts wurden seitens der Verwaltung aufgenommen und geprüft und weitestgehend im Konzept berücksichtigt.

In der Sitzung des Bündnisses für Wohnen am 1. März 2017 herrschte Konsens, dass sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum an den aktuellen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung, orientieren muss.

Wenngleich nicht Bestandteil des Ratsauftrags und des erarbeiteten Handlungskonzeptes äußerten Wohlfahrtsverbände in der Sitzung den Wunsch nach strukturellen Überlegungen zu bestimmten Bevölkerungsgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt (u. a. Wohnungslose). Die in der Sitzung vorgestellte zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) beabsichtigt über die Akquise von Besetzungsrechten für diese Bevölkerungsgruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu verbessern.

Das Plenum begrüßte die vorgestellten Instrumente sowie deren Bewertung. Ergänzungen gab es keine. Auch die quantitative Einschätzung der Verwaltung zur Umsetzung der einzelnen Instrumente wurde von dem Plenum nachvollzogen mit dem Hinweis der Wohlfahrtsverbände an die Verwaltung, in den kommenden Jahren die sich ergebenden Möglichkeiten auszuschöpfen, um quantitativ ggf. bessere Ergebnisse zu erzielen als derzeit prognostiziert.

Umsetzung der Instrumente
Wird dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und das kommunale Handlungskonzept in der vorliegenden Fassung beschlossen, so bedarf es für folgende Instrumente der Erarbeitung entsprechender städtischer Richtlinien, die vom Rat beschlossen werden müssen.

- Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen
- Kommunales Wohnraumförderprogramm
- Besetzungsrechte akquirieren

Die Richtlinien befinden sich zurzeit in der Bearbeitung und würden den politischen Gremien zur Beschlussfassung zeitnah vorgelegt. Im Hinblick auf die Erarbeitung einer Richtlinie für ein kommunales Wohnraumförderprogramm würden die aktuellen Entwicklungen bei der Wohnbauförderung des Landes (s. auch Mitteilung Drs.-Nr.: 17-03818) entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:
Voranzustellen sind hierbei zunächst zwei Überlegungen.

- Aktuell wurde der Bau von 257 Wohneinheiten mit Belegungsbindungen vertraglich bindend vereinbart. Für diese Projekte, bei denen bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen wurden, würde ein Förderprogramm nicht rückwirkend angewandt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der finanzielle Umfang dieser bereits erzielten Quotenregelung mit ca. 2 Mio. € in 2017 zu beziffern ist.

- Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist auch der Wohnungsbau anlässlich des Flüchtlingsstroms zu berücksichtigen. Diese Wohnungen kommen dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit 200 zusätzlichen Wohneinheiten perspektivisch zugute.

- Um erste Schritte für das kommunale Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in die Wege leiten zu können, wurden 450.000 € für erste Maßnahmen für das Haushaltsjahr

2017 vorgesehen. Darüber hinaus wurde für das Jahr 2017 der Personalaufwand – anteilig – mit je 34.000 € für zwei Stellen berücksichtigt.
Für die Ausweitung des Probewohnens durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe werden außerdem jährlich zusätzlich 263.500 € vorgesehen.

- Die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen für die folgenden Jahre ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Eine erste Prognose für die Jahre 2018 ff. wird den Gremien mit der Erarbeitung der Richtlinien bzw. auf Basis der Erfahrungen im Jahr 2017 vorgelegt bzw. mitgeteilt. Auf dieser Grundlage müsste eine Mitteleinplanung erfolgen.

Die Wohnbauförderung ist Ländersache. Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Der erforderliche finanzielle und personelle Ressourceneinsatz zur Erreichung des wohnungspolitischen Ziels darf vor dem Hintergrund, dass Wohnungsbauförderung Ländersache ist, dabei nicht zu Lasten originärer kommunaler Aufgaben gehen. Eigene kommunale Finanzmittel müssen daher effektiv eingesetzt werden. Dies geht einher mit einer turnusmäßigen Überprüfung des Handlungsbedarfs anhand objektiver Indikatoren.

Leuer

Anlage/n:
Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig

Braunschweig Die Löwenstadt

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig

1. Einleitung 1
2. Braunschweig in der Statistik 2
3. Grundlagen und aktuelle Entwicklungen 6
3.1 GEWOS-Prognosen 6
3.1.1 Wohnungsmarktprognose Braunschweig der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 6
3.1.2 Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 7
3.2. Wohnraumversorgungskonzept Braunschweig, Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse 8
3.3. Dialogorientierter Prozess im Bündnis für Wohnen 8
3.4. Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) 9
3.5 Zusätzlicher Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen 9

4. Beschreibung der Instrumente zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum 10
4.1 Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen 10
4.1.1 Ankauf auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen 10
4.1.2 Ankauf neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen 11
4.2 Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen 11
4.3 Besetzungsrechte akquirieren 13
4.4 Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen 13
4.5 Ein kommunales Wohnraumförderprogramm 15
4.6 Städtische Grundstückspolitik 15
4.6.1 Aktivierung von Flächen im Innen- und Außenbereich 16
4.6.2 Vergabe städtischer Grundstücke / Konzeptvergabe 17
4.6.3 Vorkaufsrecht 17
4.7 Kostengünstiges Bauen 18
4.8 Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH 19
4.9 Informationsaustausch mit dem Land Niedersachsen 19

5. Bewertung der Instrumente 20
5.1 Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen 20
5.1.1 Ankauf auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen 20
5.1.2 Ankauf neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen 21
5.2 Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen 22
5.3 Besetzungsrechte akquirieren 23
5.4 Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen 23
5.5 Ein kommunales Wohnraumförderprogramm 24
5.6 Städtische Grundstückspolitik 25
5.6.1 Aktivierung von Flächen im Innen- und Außenbereich 25
5.6.2 Vergabe städtischer Grundstücke / Konzeptvergabe 27
5.6.3 Vorkaufsrecht 27

5.7 Kostengünstiges Bauen 28
5.7.1 Bewertung des Instruments durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) 28
5.7.2 Bewertung des Instruments durch die Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums 29
5.7.3 Möglichkeiten zur Baukostensenkung in Braunschweig 30
5.8 Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau GmbH 31
5.9 Informationsaustausch mit dem Land Niedersachsen 31

Tabellarische Übersicht der Instrumente 33

6. Handlungskulisse 34

Anhang: Glossar

Impressum

1. Einleitung

Braunschweig ist mit ca. 250.000 Einwohnern[1] zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Und sie wächst weiter. In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl um ca. 5% gestiegen. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept[2] ausgeführt, werden Braunschweig auch in Zukunft steigende Einwohnerzahlen prognostiziert.

Braunschweig ist nicht nur historischer Mittelpunkt einer vielfältigen Region, sondern mit seinen zahlreichen Forschungseinrichtungen auch Teil einer führenden Forschungsregion in Europa. Und die Attraktivität der Stadt steigt. Und mit ihr auch der Wunsch vieler Menschen, hier zu leben und zu arbeiten.

In dem Artikel „Urbanisierung: Die Stadt von morgen" des Zukunftsinstituts[3] heißt es: „Die Herausforderung besteht (...) in der Optimierung – dem Update – bestehender Strukturen. (...) Dabei entwickelt sich der Faktor „Lebensqualität" zum globalen Ziel – denn er entscheidet über die politische, ökonomische und soziale Stabilität künftiger Stadtlandschaften."

Eine lebendige Kulturlandschaft und ein vielfältiges Freizeitangebot sind wichtige Faktoren, die die Lebensqualität einer Stadt maßgeblich bestimmen.
Ein weiterer immer wichtiger werdender Faktor rückt jedoch zunehmend mehr in den Fokus und stellt eine große Herausforderung für die „Städte der Zukunft" und ihre Lebensqualität dar: guter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen.

Mit der „Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig" des GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung), 2013, dem „Wohnraumversorgungskonzept", 2015 sowie den „Handlungsempfehlungen des Bündnis für Wohnen in der Stadt Braunschweig", 2015, wurden bereits die Grundlagen für die Erarbeitung eines kommunalen Handlungskonzepts zur Erreichung dieses Ziels geschaffen.

Wenngleich der Wohnungsmarkt in Braunschweig im Bestand in hohem Maße preiswerten Wohnraum bietet, entspricht das Angebot an freien Wohnungen aufgrund vielfältiger Faktoren derzeit anhand objektiver Indikatoren (z. B. Leerstandsquote) nicht der tatsächlichen Nachfrage.

Politik und Verwaltung sehen es als ihre Aufgabe an, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot vorzuhalten.

Der Wohnungsneubau als ein wichtiger Baustein der Wohnraumvorsorge wird seitens der Stadt aktiv betrieben. Im Jahr 2013 wurde das ambitionierte Ziel formuliert, Planungsrecht für 5 000 Wohneinheiten bis 2020 zu schaffen.
Der Ankauf auslaufender und neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen, die Reaktivierung freigestellter Belegungsbindungen sowie ein Wohnraumförderprogramm sind ebenfalls Instrumente, die grundsätzlich geeignet sein könnten, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen und zu erhalten.

[1] UrL: http://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/statistik/jahrbuch/jahrbuch/G02_01l.pdf
[2] Bau- und Umweltschutzdezernat, "Wohnraumversorgungskonzept Braunschweig, Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse", Stand: 26.02.2015
[3] UrL: https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/urbanisierung-die-stadt-von-morgen, 16. Juli 2016

Die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums stellt die Kommunen vor große Herausforderungen. Sowohl die Herangehensweise als auch die Förderinstrumente sind bei der Entwicklung kommunaler Strategien unterschiedlich. Es ist jedoch erkennbar, dass die in den vergangenen Jahren in der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik starke Fokussierung auf Subjektförderung seit einigen Jahren einen Wandel erfährt und die Objektförderung wieder mehr in den Vordergrund rückt.[4]
Während die Subjektförderung zielgerichtet auf den Empfänger von Transferleistungen ausgerichtet ist, ist es die Objektförderung, die die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums in innerstädtischen Lagen erst ermöglicht und für die Kommunen eine Flexibilität bei der Steuerung der Belegung und damit für die Sicherung der sozialen Mischung bedeutet.[5]

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 13. September 2016 die Erarbeitung eines kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbares Wohnen auf Basis der im Bündnis für Wohnen entwickelten Handlungsempfehlungen beschlossen und rückt die Objektförderung in den Mittelpunkt.

Das nunmehr vorliegende Handlungskonzept stellt im Lichte der bereits vorliegenden Untersuchungen und Ergebnisse die verschiedenen zur Verfügung stehenden Instrumente in einen Gesamtkontext, bewertet die Plausibilität der einzelnen Maßnahmen sowie ihre Umsetzungsmöglichkeiten und zeigt mit Hilfe einer modularen Vorgehensweise Wege zur Zielerreichung auf.

2. Braunschweig in der Statistik[6]

Bevölkerung

Braunschweig wächst. In den letzten zehn Jahren um rd. 4 %. Mit Stand vom 31. Dezember 2016 verzeichnete Braunschweig 250.704 Einwohnerinnen und Einwohner. Und Braunschweig wird weiter wachsen. Die letzte Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2013 geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rd. 256.000 bis zum Jahr 2030 aus. Seit der Prognoseerstellung sind allerdings umfangreiche neue Wohngebietsentwicklungen beschlossen worden. Es ist zu erwarten, dass diese Wohngebietsentwicklungen die Bevölkerungszahl gegenüber der letzten Prognose um ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen lassen.

Das aktuelle Durchschnittsalter der Braunschweiger Bevölkerung beträgt 43 Jahre. Aktuell sind 35,7 % zwischen 20 und 45 Jahre alt. 47,9 % sind über 45 Jahre und älter und 16,4 % sind unter 20 Jahre. Bis 2030 wird sich eine Verschiebung der Altersstruktur einstellen. Die Gruppe der 20 bis 45jährigen bleibt zwar bei rd. 36 %, jedoch wird die Zahl der jungen Menschen unter 20 Jahre um rd. 11 % anwachsen. Die über 45jährigen werden zwar nur um 1,4 % ansteigen, allerdings ist diese Altersgruppe mit knapp 120.000 Menschen so stark besetzt, dass insgesamt eine leichte Alterung der Braunschweiger Bevölkerung im Jahr 2030 die Folge sein wird.

[4] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Wohnungsbau.pdf
[5] ebd.
[6] Quelle der statistischen Daten: Stadt Braunschweig, Referat für Stadtentwicklung, 2016

Braunschweig ist eine Universitätsstadt. Hier studieren ca. 20.000 Studenten an der Technischen Universität (TU) und der Hochschule für Bildende Künste (HBK).

Ausländische Bevölkerung und Deutsche mit Migrationshintergrund stellen mit insgesamt 64.488 Einwohnerinnen und Einwohnern ca. 1/4 der Gesamtbevölkerung Braunschweigs dar. Die ausländische Bevölkerung hat mit aktuell 24.478 Einwohnerinnen und Einwohnern einen Anteil von 9,8 %. Der Anteil der deutschen Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat mit 40.010 Einwohnerinnen und Einwohnern einen Anteil von 16,0 %.
Räumlich betrachtet verteilt sich die Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit großem Abstand auf den Stadtbezirk Weststadt, gefolgt von dem Stadtbezirk Schunteraue (inkl. Asylsuchende in der LAB) sowie dem Stadtbezirk Innenstadt.

Mit einem Wanderungsgewinn von 828 Personen (ohne Asylbewerberbewegungen) konnte auch im Jahr 2016 die seit 2001 bestehende positive Bilanz fortgesetzt werden.
Die Zahl der Zuzüge nach Braunschweig erreichte 2016 mit 14.862 Personen nahezu das Volumen des Vorjahres. Dem standen 14.034 Fortzüge gegenüber.

Arbeitsmarktsituation und Sozialleistungen
In den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Braunschweig bei der Erwerbsbeteiligung, dem Rückgang der Arbeitslosigkeit und den Bezug von Sozialleistungen eine durchgängig positive Entwicklung genommen. Die Zahl der hier wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist um rd. 20.000 oder 26,5 % gestiegen, die Zahl der registrierten Arbeitslosen um rd. 5.500 Personen bzw. rd. 41 % gesunken. Die Zahl der Personen im Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II („Hartz IV“) verringerte sich um 7.400 und damit um 28 %.
Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) ist im Jahr 2016 u.a. durch den Wegzug von Flüchtlingen im Vergleich zum Vorjahr von 67,5 % auf 67,1 % leicht gesunken.
Im Dezember 2016 waren 8.039 Arbeitslose in der Stadt Braunschweig gemeldet. Gegenüber dem Vorjahresmonat Dezember 2015 ergab sich danach ein Rückgang der Arbeitslosenzahl um 3,1 %. Die Arbeitslosenquote entsprach in Braunschweig mit 5,8 % dem niedersächsischen und bundesdeutschen Durchschnitt und lag 0,3 % unter dem Vorjahresmonat.

Derzeit beziehen rund 2.400 Haushalte in Braunschweig Wohngeld. Aufgrund der eher geringen Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen, die aktuell bei der Ermittlung des Wohngeldanspruches zu berücksichtigen sind, sind die Wohngeld beziehenden Haushalte derzeit verstärkt auf preisgünstige Wohnungen angewiesen.

Die Grundsicherung umfasst zum einen die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II. Die Leistungsberechtigten dieser Gruppe erhalten „Arbeitslosengeld 2“, umgangssprachlich oft als „Hartz IV“ bezeichnet. Zum anderen gehören die Leistungen nach dem SGB XII dazu: Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung.

Im Jahr 2016 (Stichtag: 30. Juni 2016) gab es in Braunschweig 11.250 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, in denen 19.853 Personen leben, von denen 843 Personen (4 %) nicht Leistungsberechtigte (NLB) sind. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist im Vergleich zum Vorjahresmonat um 443 gesunken; die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften sank im gleichen Zeitraum um 847. 14.266 der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen sind

erwerbsfähige Leistungsberechtigte (72 %) und 4.553 (23 %) sind nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte.

3.764[7] Personen bezogen nach SGB XII Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherungsleistungen im Alter oder bei Erwerbsminderung.

Entwicklung der Wohnungslosenzahlen in Braunschweig
War die Anzahl der Wohnungslosen in den städtischen Einrichtungen bis zum Jahr 2011 weitestgehend konstant, so ist seitdem ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Gegenüber dem Tiefstand im Jahr 2010 ist die Anzahl der untergebrachten Personen um 67 % gestiegen. Die Auslastung der städtischen Unterkünfte liegt derzeit bei 80 % und wird sich weiter erhöhen.
Neben den städtischen Unterkünften gibt es weitere Einrichtungen für Wohnungslose in Braunschweig, die durch freie Träger betrieben werden.

Die Zentrale Beratungsstelle Niedersachsen – Regionalvertretung Braunschweig – hat in diesem und im letzten Jahr stadtweit eine Erhebung bei den in Braunschweig tätigen Beratungsstellen durchgeführt. Danach waren im Jahr 2015 in Braunschweig mindestens 410 Personen ohne Wohnung, im Jahr 2016 erhöhte sich diese Zahl auf 532 Personen. Über 100 Personen sollen in den Jahren 2015 und 2016 in unzumutbaren Verhältnissen leben.

Wohnungsbestand
Im Jahr 2015[8] verzeichnete die Stadt Braunschweig einen Wohnungsbestand von insgesamt 142.691 Wohneinheiten, der sich aus 23.278 Einfamilienhäusern und 119.413 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Seit dem Jahr 2011 sind im Durchschnitt pro Jahr rd. 470 neue Wohneinheiten hinzugekommen.

Mit 75.577 Wohneinheiten und damit 53 % des Wohnungsbestandes stellen die Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnungen[9] den größten Anteil, gefolgt von den Drei-Zimmer-Wohnungen mit 23 %. 13 % der Wohnungen haben sechs oder mehr und gut 10 % haben ein oder zwei Räume.

In Braunschweig spielen insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaften >Wiederaufbau< eG und die Braunschweiger Baugenossenschaft eG neben der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als kommunales Unternehmen eine bedeutende Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Gemeinsam stellen die drei großen Wohnungsbauunternehmen einen Immobilienbestand von ca. 20.000 Mietwohnungen und damit ca. 14 % des Gesamtwohnungsbestands im Stadtgebiet.
Mit einem Immobilienbestand von 7.173 Objekten ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH einer der führenden Anbieter von Wohnraum in Braunschweig. Gemeinsam mit den genossenschaftlichen Braunschweiger Wohnungsunternehmen ist sie ein Garant für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig.

Eine jährliche Umfrage unter zehn großen Wohnungsunternehmen in Braunschweig, die rd. 28.000 Wohneinheiten und damit ca. 20 % des Gesamtwohnungsbestandes repräsentie-

[7] Stand: 31. Oktober 2016
[8] Stichtag: 31. Dezember 2015
[9] gezählt werden alle Räume mit mind. 6m² sowie alle Küchen

ren[10], hat einen Rückgang der Leerstandsquote von 1,3 % im Jahr 2014 auf 0,8 % im Jahr 2015 ergeben. Im Jahr 2006 betrug - zum Vergleich - die durchschnittliche Leerstandsquote rund 5,6 %.
Die sinkende Leerstandsquote befindet sich aktuell unterhalb der Fluktuationsreserve von ca. 2 % - 3 % und ist ein Indikator für einen sehr angespannten Wohnungsmarkt in Braunschweig.

In Gesprächen mit Wohnungsbauunternehmen bestätigten diese zwar geringe Leerstände und eine gute Vermietungsquote, allerdings wurde auch betont, dass es aus Sicht der Unternehmen keine Wohnungsnot gebe. Der enorme Druck auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt wurde relativiert.

Ergänzend wird an dieser Stelle seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass sich für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt die Situation allerdings anders darstellt und eine Unterstützung der Sozialverwaltung bei der Wohnungssuche unumgänglich ist. Und dennoch waren im Jahr 2013 lediglich 8 % der durch die Sozialverwaltung unternommenen Vermittlungsversuche erfolgreich, im Jahr 2016 lediglich 6 %. Unberücksichtigt geblieben sind dabei die bereits im Vorfeld unterlassenen Vermittlungsversuche aufgrund bestehender Vermietungskriterien einzelner Wohnungsunternehmen (z. B. negative Schufa).
Braunschweig hat nach der von der NBank für die Mietpreisbremse durchgeführten Wohnungsmarktanalyse im Jahr 2014 den geringsten Anteil günstiger Wohnungen aller untersuchten Städte in Niedersachsen und gehört nach dieser Analyse zu den niedersächsischen Großstädten mit dem geringsten Anteil an Sozialwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
Im Zeitraum von 2010 bis 2015 stellte sich in Braunschweig das Ausmaß der Mietpreissteigerungen pro Quadratmeter z. B. in mittleren Wohnlagen folgendermaßen dar:

Bei Erstbezugsvermietungen wurden Preissteigerungen zwischen 43 % und 47 % realisiert.
Bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen betrugen die Preissteigerungen zwischen 31 % und 71%.

- Miete bei Erstbezug (max.): von 9,5 auf 14,00 Euro/m² (+ 47 %)
- Miete bei Erstbezug (min.): von 7,0 auf 10,00 Euro/m² (+ 43 %)

- Vermietung aus Bestand (max.): von 7,5 auf 9,80 Euro/m² (+ 31 %)
- Vermietung aus Bestand (min.): von 3,5 auf 6,00 Euro/m² (+ 71 %).

Soziale Wohnraumsicherung
In Braunschweig bestehen derzeit 4.081[11] geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen[12], die sich zu großen Teilen im Bestand der drei großen Wohnungsbauunternehmen Braunschweiger Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH befinden.

Geförderter Wohnraum darf grundsätzlich nur an Berechtigte mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

[10] Stichtag: 31.Dezember 2015
[11] Stichtag: 1. Juni 2016
[12] s. Anhang Glossar

In den letzten zehn Jahren hat sich die Anzahl der jährlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine wie folgt entwickelt:

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	137	224	203	181	277	211	236	249	181	217

Berechtigt für einen „B-Schein“ sind grundsätzlich alle Transferleistungsempfänger und Personen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Bei obiger Darstellung ist deshalb zu berücksichtigen, dass ein Wohnberechtigungsschein aufgrund der entstehenden Kosten für den Antragsteller in der Regel erst bei der Anbahnung eines konkreten Mietverhältnisses ausgestellt wird.
Findet sich für freien gebundenen Wohnraum im Einzelfall kein Berechtigter, kommen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch Einzelfreistellungen in Betracht (z. B. wenn eine Altenwohnung aufgrund ihres überholten Standards ihrem Bindungszweck nicht entsprechend vermietet werden kann oder eine Wohnung für Kinderreiche nicht an Familien mit zwei anstatt der geforderten drei Kinder vermietet werden kann). Die Einzelfreistellungen sind im Zeitraum von 2006 bis 2015 von 152 auf 43 gesunken.

Darüber hinaus sind auch Gebietsfreistellungen wie aktuell in der Weststadt möglich, soweit ein überwiegend öffentliches Interesse vorliegt, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. Über Gebietsfreistellungen entscheidet die Stadt Braunschweig als zuständige Stelle nach dem NWoFG; die Entscheidung bedarf der Zustimmung des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung. Bei der Stadt Braunschweig ist zudem ein Beschluss des Rates der Stadt erforderlich.

3. Grundlagen und aktuelle Entwicklungen

3.1 GEWOS-Prognosen

Im Jahr 2013 hat die GEWOS im Auftrag der Nibelungen-Wohnbau-GmbH sowohl ein Gutachten zum Bedarf an Wohnraum in den Jahren 2020 - 2030 insgesamt erstellt als auch den Bedarf an preiswertem Wohnraum untersucht. Beide Gutachten waren mehrfach Gegenstand der Diskussion in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit. Die Kernaussagen der beiden Gutachten werden in Kapitel 3.1.1 und 3.1.2 zusammenfassend dargestellt.

3.1.1 Wohnungsmarktprognose Braunschweig der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

Die GEWOS hat im Jahr **2013** zunächst eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Stadt Braunschweig vorgenommen und kam dabei zu dem Ergebnis, dass diese um knapp 2 % auf 259.350 im Jahr 2020 ansteigt und die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit 136.350 auf den Höchststand steigen wird. Bis 2020 ist eine verstärkte Wohnungsnachfrage zu erwarten.
Danach wird eine leichte Reduzierung der Einwohnerzahlen prognostiziert. Neben der quantitativen werden in dem Gutachten auch strukturelle Veränderungen der altersspezifischen Zusammensetzung der Bevölkerung prognostiziert. Der Anteil der Senioren soll danach bis zum Jahr 2020 zunehmen, wenngleich Braunschweig im Vergleich zu den Umlandgemeinden vergleichsweise jung bleiben wird. Dabei spiele zum einen der Standort als Universitätsstadt eine Rolle, zum anderen die steigende Attraktivität der Stadt für die Zielgruppe der Familien.

Dem leichten Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um knapp 2 % steht eine leicht stärkere Zunahme der Haushalte (2,4 %) bis 2020 gegenüber. Als ursächlich dafür wurde die anhaltende Verkleinerung der Haushalte als Folge des Singularisierungstrends gesehen.

In dieser Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2013 wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von ca. 3.700 Wohnungen im Mehrgeschossbau und ca. 1.300 Wohnungen in Einfamilienhäusern prognostiziert. Für das Jahr 2025 wird ein Bedarf von 3.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.500 in Einfamilienhäusern erwartet. Mit der differenzierteren „Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig“ (s. Kapitel 3.1.2) wurden diese Zahlen entsprechend aktualisiert (s. Kapitel 3.2).

3.1.2 Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

Im Herbst 2013 hat das Institut eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum erstellt. Die Analyse beinhaltet eine Wohnungsmarktbilanz bei der Bestand und Bedarf dem Angebot und der Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums rechnerisch gegenübergestellt wurden. Das methodische Vorgehen zur Ermittlung der Daten kann der GEWOS-Vertiefungsanalyse im Detail entnommen werden und wird an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt. Im Ergebnis waren 89 % der Wohnungen in Braunschweig danach preisgünstig bzw. wiesen ein Mietniveau auf, das unterhalb der Wohngeldmiete lag. Hochgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand bedeutete dies, dass etwa 83.700 Wohnungen in Braunschweig preisgünstig waren. 20.900 Mieterhaushalte fragten preisgünstigen Wohnraum nach. Dies entspricht einem Anteil von 22 % an allen Mieterhaushalten. Die Analyse ergab auch, dass häufig Singlehaushalte auf preisgünstigen Mietraum angewiesen sind. Mit 14.400 Mieterhaushalten hatten die Einpersonenhaushalte den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.
Bei der Ermittlung des Angebots hat die GEWOS die Angebotsmieten herangezogen. Der Nachfrage von 1.900 kleinen Wohnungen standen 1.700 Wohnungen gegenüber. Bei den Haushalten mit zwei oder mehr Mitgliedern war die Bilanz hingegen positiv.
Die Analyse kam insgesamt zu dem Ergebnis, dass es in Braunschweig sowohl bezogen auf den Wohnungsbestand als auch bezogen auf die Wohnungsangebote einen großen Anteil an preisgünstigen Wohnungen gibt, ein sehr großer Teil der Braunschweiger Bevölkerung in preisgünstigen Wohnungen lebt und sich Angebotsengpässe insbesondere bei kleinen Wohnungen andeuteten. Insbesondere in den zentrumsnahen Bereichen werden vergleichsweise hohe Mietpreise gefordert.
Da Braunschweig weiter wächst, wurde prognostiziert, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig hoch bleiben wird. Als zentrale Herausforderung soll lt. Analyse der preisgünstige Wohnraum langfristig gesichert und die wachsende Nachfrage durch einen adäquaten Wohnungsneubau befriedigt werden.[13]
Um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu erhalten bzw. auszuweiten wird als Handlungsempfehlung angeregt,

- zum einen den Neubau von preisgünstigen Wohnungen mit gezielten Förderprogrammen oder Preisnachlässen bei der Vergabe städtischer Grundstücke zu unterstützen und

[13] GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, „Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig“, Kurzfassung Hamburg, Oktober 2013

- zum anderen preisgünstige Wohnungen im Bestand zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, die vorliegende Bedarfsanalyse (Stand 2013) wenn erforderlich zu aktualisieren und dabei insbesondere Wohnungsgrößen und Bedarf abzuschätzen.

3.2 Wohnraumversorgungskonzept Braunschweig, Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

Durch die im Jahr 2013 aufgestellte Wohnungsbedarfsprognose und der Vertiefungsanalyse (beide GEWOS) wurde der aktuelle stadtweite Bedarf für Braunschweig ermittelt. Mit dem darauf aufbauenden Wohnraumversorgungskonzept[14] wurde die Wohnungsmarktsituation in Braunschweig umfassend dargestellt. Danach werden nach heutigen Erkenntnissen bis zum Jahr 2020 5.000 neue Wohneinheiten benötigt, davon 3.700 im Geschosswohnungsbau und ca. 1.300 im Einfamilienhaus-Bau[15]. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere preiswerter Wohnraum fehlt.
Braunschweig soll als Wohnstandort sowohl für Menschen mit niedrigem als auch mit mittlerem oder höherem Einkommen attraktiv bleiben. Dabei soll der Bau von Geschosswohnungen im unteren und mittlerem Preissegment befördert werden. Neben dem Neubau preisgünstiger Wohnungen soll mit einer aktiven Wohnungsbestandspolitik vorhandener preisgünstiger Wohnraum erhalten werden. Weitere Belegungsbindungen für vorhandenen Wohnraum sollten zur Vermeidung von Fehlbelegungen geprüft werden. Darüber hinaus sieht das Wohnraumversorgungskonzept kontinuierlich die rechtzeitige Planung und Schaffung neuer Wohngebiete vor.

Ziel des Wohnraumversorgungskonzepts ist, durch gemeinsames koordiniertes Handeln aller Akteure den Herausforderungen an qualitativ wie quantitativ ausreichenden Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt angemessen zu begegnen. Das Wohnraumversorgungskonzept wurde von den politischen Gremien am 24. März 2015 beschlossen.

3.3 Dialogorientierter Prozess im Bündnis für Wohnen

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 27. Mai 2014 zur strategischen Wohnraumversorgung u. a. die Gründung eines „Bündnis für Wohnen“ in der Stadt Braunschweig beschlossen. Das Bündnis besteht aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Sozialverbände, der Politik und der Verwaltung und hat im Januar 2015 seine Arbeit aufgenommen.

In den ersten Sitzungen wurden die wichtigen im Bündnis zu bearbeitenden Themen bestimmt, Informationen zu den Themen vorgetragen und themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet. Diese haben in einzelnen zusätzlichen Terminen Leitlinien, Leitziele, Projektideen und andere Inhalte zu ihren Unterthemen erarbeitet.
In weiteren Plenumssitzungen wurden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen vorgestellt und diskutiert. Mit der Übergabe der im Bündnis beschlossenen Handlungsempfehlungen an den Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig am 27. November 2015 wurde die Konzeptphase abgeschlossen.

[14] Bau- und Umweltschutzdezernat, Wohnraumversorgungskonzept Braunschweig, Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse, Februar 2015
[15] s. GEWOS-Gutachten

Drei Projektgruppen arbeiten ungeachtet dessen aktuell weiter. Weitere Projektideen, die den Leitlinien und Leitzielen des Bündnis-Beschlusses entsprechen, werden in den Projektgruppen weiterentwickelt.
Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Bündnisses erfolgt durch politische Anträge und Beschlüsse, z. B. die Einrichtung der „Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe“(s. Kapitel 3.4) oder dem diesen Konzept zugrundeliegenden Beschluss „Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen in Braunschweig“.
In den ein bis zweimal jährlich stattfindenden Sitzungen des „Bündnis für Wohnen“ berichten die Projektgruppen über ihre Ergebnisse und neuen Projekte. In der Plenums-Sitzung am 1. März 2017 wurden die Inhalte des kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum vorgestellt.

3.4 Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW)

Mit Beschluss vom 15. März 2016 hat der Rat der Stadt Mittel zur Einrichtung einer Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) bereitgestellt. Ziel ist es, insbesondere Privatvermieter zu gewinnen, Wohnungslosen, von Wohnungslosigkeit Bedrohten, in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebenden Personen und Personen, die aus sonstigen Gründen einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Anreiz gewährt die ZSW Anerkennungsbeträge und ist Ansprechpartner für die Vermieterinnen und Vermieter.
In Kooperation mit weiteren Akteuren (u. a. Freie Träger der Wohlfahrtspflege, Straffälligenhilfe „Cura“, Frauenhaus, Jobcenter Braunschweig) bündelt die ZSW die Hilfen zur Wohnungsversorgung der o. g. Zielgruppen.

Eine weitere Aufgabe der ZSW soll die Umsetzung der Probewohnmaßnahmen sein, bei denen Wohnungssuchende in der Regel für ein Jahr ein Nutzungsrecht für eine Wohnung erhalten. Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter begleiten die Maßnahme; der Vermieter hat einen Anspruch gegenüber der Stadt auf Erstattung offener Kosten. Ziel ist nach Ablauf des einen Jahres der Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem Vermieter und der oder dem Wohnungssuchenden.

3.5 Zusätzlicher Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen

Durch den Bau von Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen an acht Standorten im Stadtgebiet ist zusätzlicher Wohnraum entstanden. Nach derzeitigem Stand[16] werden der Stadt Braunschweig deutlich weniger als die Anfang 2016 angekündigten Flüchtlinge zugewiesen. Vor diesem Hintergrund werden nicht alle dieser acht Standorte auf Dauer für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt und können daher auch als Wohnstandorte, z. B. für studentisches Wohnen genutzt werden. Auch diese Wohnungen kommen somit dem angespannten Braunschweiger Wohnungsmarkt zugute. Insgesamt können damit perspektivisch **200** Wohnungen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

[16] Stand: Dezember 2016

4. Beschreibung der Instrumente zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
Zur Schaffung einer Erhöhung des Anteils bezahlbarer Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen stehen einer Kommune unterschiedliche Instrumente zur Verfügung, die im Folgenden vorgestellt und unter Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen bei der Anwendung für die Stadt Braunschweig bewertet werden.

4.1 Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen
Für Mietwohnungen können Wohn- bzw. Nutzungsberechtigungen bestehen. Man spricht dann von einer **Belegungs- und Mietpreisbindung**.

Belegungs- und Mietpreisbindungen sind in den letzten ca. 20 Jahren ausschließlich aufgrund der Landesförderung entstanden, davor teilweise auch durch städtische Wohnungsbauförderung.
In der Vergangenheit gab es hierzu eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen bei Bund und Land. Bis Ende 2001 galt das Zweite Wohnungsbaugesetz und vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2009 das Wohnraumfördergesetz (Bundesgesetze).
Seit dem 1. Januar 2010 gilt in Niedersachsen das Nds. Wohnraumfördergesetz (NWoFG). Die aktuellen untergesetzlichen Vorschriften sind die Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO-NWoFG), die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB-) und das Wohnraumförderprogramm 2014. Die Vorschriften enthalten Regelungen, nach denen das Land den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum fördert.

In Braunschweig gibt es **4.081** Belegungs- und Mietpreisbindungen, die über den ersten, zweiten oder dritten Förderweg begründet wurden.

Der erste Förderweg sah öffentliche Mittel (u. a. Darlehen, Steuervergünstigungen, Zinskostenzuschüsse) für Bauherrn vor, die Wohnungen für einen begünstigten Personenkreis (Einkommensgrenze) errichteten. Beim zweiten Förderweg wurden mit Förderungen Anreize für Mieter geschaffen, die deutlich über der Einkommensgrenze lagen und aus Sozialwohnungen ausziehen sollten, so dass Fehlbelegungen korrigiert werden konnten.

Zwischenzeitlich erfolgen in Niedersachsen Förderungen ausschließlich auf dem dritten Förderweg. Dabei werden zur Förderung der Bauvorhaben freie Vereinbarungen mit dem Bauherrn abgeschlossen, bei denen insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen und die Höhe der Miete festgelegt werden.

Man unterscheidet beim Ankauf zwischen Belegungs- und Mietpreisbindungen, die nach ihrem Auslaufen nachgekauft werden könnten und dem erstmaligen Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen.

4.1.1 Ankauf auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen
In Braunschweig werden bis zum Ende des Jahres 2023 nach heutigem Kenntnisstand die Belegungs- und Mietpreisbindungen von 1.293 Wohnungen auslaufen. Laufen Belegungs- und Mietpreisbindungen aus, könnten sie grds. erneut angekauft werden. Dies wurde in Braunschweig bisher nicht praktiziert.

Wie sich die Situation in diesem Kontext in den kommenden Jahren entwickelt, ist im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Dargestellt sind auch die Belegungs- und Mietpreisbindungen der 1.847 öffentlich geförderten Wohnungen, für die die Gebietsfreistellung in der Weststadt gilt.

Der Rat hat am 6. Dezember 2016 beschlossen, die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt auf der Grundlage des § 11 NWoFG für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 zu verlängern (s. auch Kapitel 4.2).
Auf das Bindungsende der freigestellten Wohnungen hat die Gebietsfreistellung in der Weststadt allerdings keine Auswirkungen.

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	
Gebundene WE am Jahresbeginn:	1.6.16 4.081	3.920	3.857	3.795	3.603	3.515	3.381	2.988	
Bindungsende im lfd. Jahr	161	63	62	192	88	134	393	200	**gesamt 1.293**
davon Bindungsende der freigestellten WE im lfd. Jahr in der Weststadt	0	0	62	0	0	20	144	86	**gesamt 312**

4.1.2 Ankauf neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen

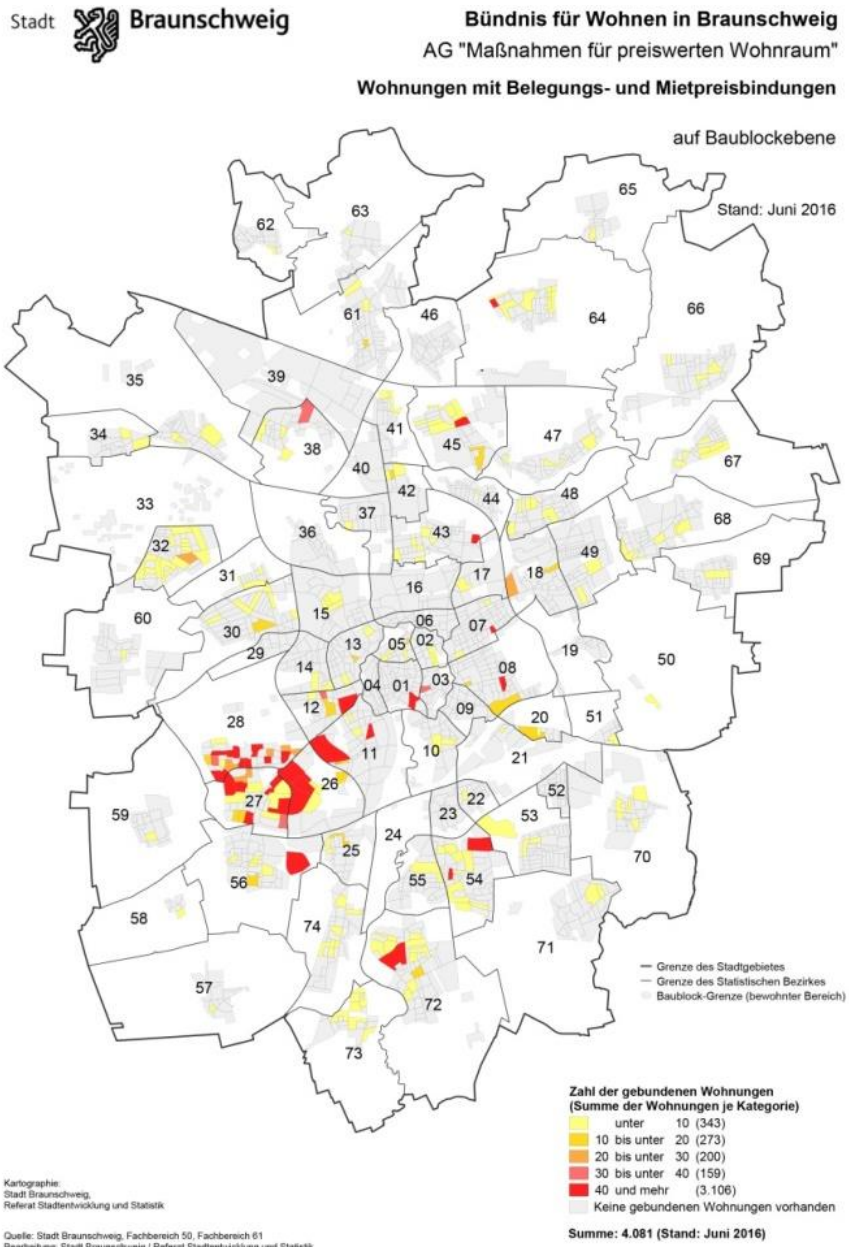
67 % der 4.081 bestehenden Belegungs- und Mietpreisbindungen werden allein über die Braunschweiger Baugenossenschaft EG, die Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG sowie die Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgebildet.
Zurzeit gibt es inkl. der drei o. a. Unternehmen 33 Eigentümer von Mietwohnungen, die sich zu Belegungs- und Mietpreisbindungen verpflichtet haben.

Um Belegungs- und Mietpreisbindungen für bisher nicht gebundene Bestandswohnungen generieren zu können, sind Wohnungsbaugesellschaften und private Vermieter aktiv anzusprechen. Dabei sind Anreize, z. B. finanzieller Art, voraussichtlich unerlässlich. Entsprechende Mittel wären bereit zu stellen. Art und Umfang der finanziellen Zuwendung für den Ankauf einer Belegungs- und Mietpreisbindung wären in einer städtischen Förderrichtlinie festzulegen.

4.2 Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen

Neben dem Ankauf auslaufender und neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen ist die Aktivierung von Belegungsbindungen, von denen Wohnungen derzeit freigestellt sind, ein mögliches weiteres Instrument.

Seit dem Jahr 2002 sind im Stadtbezirk Weststadt, in dem in den 1960er und1970er Jahren der Großteil des Bestands an gefördertem Wohnraum gebaut wurde, 1.847 öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderweg) durch eine sog. „Gebietsfreistellung“ von einem Teil ihrer Belegungsbindungen freigestellt mit dem Ziel, durch eine flexiblere Wohnungsbelegung sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.



Verteilung der geförderten Wohnungen auf Baublockebene

Wie bereits in Kapitel 4.1.1 dargelegt, hat der Rat am 6. Dezember 2016 beschlossen, die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt auf der Grundlage des § 11 NWoFG für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 zu verlängern.
Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, erstens das Jahr 2017 intensiv zu nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen „Verein Stadtentwicklung Weststadt e.V. auch nach dem 31. Dezember 2018 in Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunter-

nehmen in geeigneter Weise vorzusehen und zweitens nach Anhörung der betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtteilleben in der Weststadt darzulegen. Dies soll so rechtzeitig geschehen, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte.

Die Freistellungen der aktuell öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt umfassen ausschließlich die hinsichtlich der einkommensabhängigen Wohnberechtigung bestehenden Belegungsbindungen. Von den zum Teil bestehenden Zusatzbindungen für bestimmte Personenkreise (Senioren, kinderreiche Familien u. ä.) und insbesondere von der Mietpreisbindung wurden diese Wohnungen nicht freigestellt, so dass diese auch während der derzeitigen Gebietsfreistellung weiterhin aktiv sind.

4.3 Besetzungsrechte akquirieren

Das Besetzungsrecht ist neben dem Benennungsrecht ein besonderes Belegungsrecht (s. Begriffsdefinitionen im Glossar).
Die Stadt schlägt dabei dem Vermieter einen einzelnen Haushalt vor. Das in den 1990er Jahren angewandte kommunale Förderprogramm ermöglichte der Stadt Braunschweig, sich in dem geförderten Objekt Benennungs- und Besetzungsrechte einräumen zu lassen.

Die Akquirierung von Besetzungsrechten bedarf deshalb auch heute einer entsprechenden Mittelausstattung und einer städtischen Richtlinie, die Regelungen zur Beschaffung von Besetzungsrechten und zur zulässigen Miethöhe der betreffenden Wohnungen trifft.

4.4 Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen

Bei Wohnbauvorhaben, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, kann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag nach § 11 BauGB und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB) die anteilige Erstellung von Wohnraum mit Belegungsbindung mit dem Vorhabenträger verpflichtend vereinbart werden. In diesem Fall spricht man von einer Quote. Dies gilt allerdings nicht für Standorte, an denen Planungsrecht gemäß § 34 BauGB bereits besteht. Hier hat der Vorhabenträger Anspruch auf entsprechende Bebauung, ohne dass die Stadt in diesem Stadium noch regelnd eingreifen kann.

Bundesweit sind sowohl in Ballungsräumen wie München, Frankfurt oder Hamburg, aber auch in Großstädten mit ländlichem Umfeld wie Münster oder Oldenburg in den letzten Jahren Quotenregelungen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum getroffen worden.
Nach einer Umfrage des Deutschen Städtetages[17] haben 19 von 22 teilnehmenden Städten eine Quote für gebundenen Wohnraum eingeführt.

In den Handlungsempfehlungen des Bündnis für Wohnen (November 2015) wird für Braunschweig empfohlen, 20 % der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als sozialen Wohnungsbau zu errichten, um preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei könnte auch das Instrument der mittelbaren Belegung, soweit nach Landesvorgaben zuläs-

[17] Auswertung der Umfrage zum Thema „Beitrag der städtischen Bau- und Liegenschaftspolitik zur Schaffung bezahlbaren / geförderten Wohnraums“, Deutscher Städtetag, Dezember 2014

sig, anteilig genutzt werden. Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 13. September 2016 beschlossen, dass nicht nur auf städtischen Flächen 20 % der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als sozialer Wohnungsbau errichtet werden, sondern auch auf privaten Flächen und diese Zielmarke nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf, nicht jedoch unter 10 %.

Im Zuge der Projekte Taubenstraße, Alsterplatz, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Cyriaksring 55 sowie Stöckheim-Süd wird derzeit eine Quote von 20 % gefördertem Wohnraum realisiert bzw. 10 % bei dem Projekt Mittelweg-Südwest. Bei diesen Projekten wird ein Teil der gebundenen Wohneinheiten im Neubau, ein Teil durch mittelbare Belegung in bereits bestehenden Wohnungen geschaffen.

Nach den Vorstellungen des Bündnis für Wohnen soll die **soziale Durchmischung** in den Quartieren gewährleistet und gefördert werden. Für Haushalte unterschiedlicher Einkommensgruppen sollen Wohnungen in verschiedenen Größenordnungen mit unterschiedlicher Miethöhe und unterschiedlichen Eigentumsformen vorgesehen werden.

Die im Neubau entstehenden Belegungs- und Mietpreisbindungen für Wohnberechtigte mit einer Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG können nach bestehendem Recht von der im Neubau entstehenden Wohnung mit dem Instrument der „**mittelbaren Belegung**“ auf eine andere, bereits bestehende Wohnung übertragen werden. Mit der geplanten Novellierung der Landesförderung soll dies jedoch bei Inanspruchnahme des 15 %igen Tilgungszuschusses nicht mehr möglich sein (s. Kapitel 4.9 und 5.9)

Sofern die Belegungs- und Mietpreisbindungen der Neubauwohnungen stadtweit durchgängig oder hauptsächlich in Bereiche mit günstigem, bestehenden Mietwohnungsbau verlegt würden, wäre die Entwicklung zu einseitigen Bewohnerstrukturen nicht ausgeschlossen. Würde dagegen ein Teil der Belegungsbindungen im Stadtgebiet verteilt, kann der Neubau entsprechend entlastet werden.

Die Schaffung sozialen Wohnraums wird vom Land gefördert. Wer als Investor Landesförderung in Anspruch nimmt, verpflichtet sich zu einer Belegungs- und Mietpreisbindung von derzeit 5,60 €/7,00 € Nettokaltmiete/m² für 20 Jahre.
Nimmt ein Investor keine Landesförderung in Anspruch kann eine **Belegungsbindung** für eine Wohnung mit einer Mietobergrenze für die gesamte Wohnung entsprechend der Kosten der Unterkunft, die bei der Gewährung von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII als angemessen anerkannt werden, mit der Stadt vereinbart werden.

Diese Regelung stellt für Investoren eine attraktive Option für den Bau von Wohnungen mit Belegungsbindung dar und wird in Braunschweig bereits bei einzelnen Projekten im Rahmen der Quotenregelung umgesetzt.
Es wird seitens der Verwaltung allerdings eine sinnvolle Begrenzung dieser Regelung vor dem Hintergrund der Höhe des potenziellen Quadratmetermietpreises für erforderlich gehalten.

4.5 Ein kommunales Wohnraumförderprogramm

Wohnbauförderung ist eine staatliche Aufgabe. Im Jahr 2016 wurden in Braunschweig insgesamt 125 Wohnungen mit 13.456.850 € durch das **Wohnbauförderprogramm des Landes** gefördert. Die Landesförderung besteht bisher ausschließlich aus der Gewährung zinsfreier Darlehen. Eine Novellierung ist geplant (s. Kapitel 4.9 und 5.9).
Mit der Landesförderung geht eine Belegungs- und Mietpreisbindung für 20 Jahre einher. Vor dem Hintergrund der generell niedrigen Zinsen ist dieses bestehende Förderprogramm für Investoren lediglich bedingt attraktiv.

Ein **kommunales Wohnraumförderprogramm** ist ein mögliches Instrument, das neben der Landesförderung zusätzliche finanzielle Anreize für Investoren bietet, Wohnraum mit Belegungsbindungen zu schaffen.
Antragsberechtigt wären Investoren und Eigentümer von Mietwohnraum in der Stadt Braunschweig. Gefördert würde der Neubau oder der Aus- und Umbau von Mietwohnungen, nicht aber selbst genutztes Wohneigentum.
Für die geförderten Mietwohnungen wären nach Vorgaben der Landesförderung Belegungs- und Mietpreisbindungen einzurichten.
Die Fördervoraussetzungen und Förderhöhen wären in einer gesonderten Richtlinie, über die der Rat beschließen muss, zu regeln. Haushaltsmittel wären bereit zu stellen.

Es wird in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass der Rat der Stadt Braunschweig am 12. Mai 1992 ein Wohnbauförderprogramm verabschiedet hat, um das Förderangebot dem zum damaligen Zeitpunkt neu gestalteten Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes anzupassen sowie der örtlichen Nachfragesituation nachkommen zu können.
Gefördert wurde seinerzeit mit Baudarlehen, Zuschüssen oder Prämien der Mietwohnungsbau durch Neubau, der Erwerb von zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, Mieter- und Benennungsrechte, die Errichtung oder der Erwerb von Wohneigentum, wenn dadurch Mietwohnungen dem sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung standen sowie weitere soziale Baumaßnahmen.
Auf der Grundlage der Förderrichtlinien für den Wohnungsbau sind in den Jahren Ende 1991 bis 1995 insgesamt 1053 Wohnungen gefördert worden. Das Gesamtvolumen der städtischen Förderung betrug in € umgerechnet 34.658.898 €. Davon wurden 16.525.322 € als Darlehen, 10.036.853 € als Baukostenzuschüsse und 8.096.723 € als Aufwendungszuschuss gewährt. Durchschnittlich wurde seitens der Stadt jede Wohnung mit rd. 25.000 € gefördert.

4.6 Städtische Grundstückspolitik

Die Kommunen sind bei der Bauland- und Liegenschaftspolitik gefordert. Die Verfügbarkeit über ausreichend Wohnbauland ist Voraussetzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages hat im Interview mit der Berliner Zeitung „Tagesspiegel“ im August 2016 unter anderem deutlich gemacht, dass neben weiteren Instrumenten in den Kommunen, sofern noch nicht Standard, auch ein strategisches Flächenmanagement installiert werden sollte.

Grundstücke werden seitens der Stadt grundsätzlich auf Grundlage von Verhandlungen freihändig erworben. Daneben besteht auch die Möglichkeit, in Gebieten, für die eine Vorkaufsrechtssatzung (s. Kapitel 4.6.3) erlassen wurde bzw. für die nach den ein-

schlägigen Rechtsvorschriften ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, durch dessen Ausübung Grundstücke zu erwerben.
Grundsätzlich kann bei dem Ankauf von Grundstücken zwischen den Nutzungsarten **unbebaute Grundstücke** und bereits **bebaute Grundstücke** unterschieden werden. Bei bebauten Grundstücken ist darüber hinaus zu differenzieren, ob die Nutzung noch besteht oder bereits aufgegeben worden ist.

Im Zukunftsbild der Stadt[18] für Braunschweig wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der Suche nach geeigneten Flächen heute das Leitmotiv der Innenentwicklung im Bestand dominiert. Durch Umnutzung oder die behutsame und standortangepasste Entwicklung vorhandener und untergenutzter Flächen wird die Entwicklung lebendiger und gemischter Quartiere gefördert. Die Qualität der gebauten Stadt hängt dabei von einer Vielzahl von Aspekten ab: von der Gestaltung, der Funktionalität, der Wirtschaftlichkeit und den sozialen und technischen Aspekten. Im Zukunftsbild der Stadt werden zur Flächenentwicklung im Wohnungsbau folgende Schritte genannt:

- Das Baulandkataster als umfassende Darstellung der kleinteiligen Verdichtungspotenziale weiterentwickeln
- Weitere Verdichtungspotenziale durch Umnutzung größerer Flächenpotenziale sichten (z. B. untergenutzte Industriebrachen)
- An ausgewiesenen Orten einen Dialog zu den Nachverdichtungspotenzialen mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern durchführen
- Potenzial für die Erhöhung von Dichtewerten prüfen (Nachverdichtungspotenziale im Bestand zusammentragen)
- Brach- und Urbanisierungsflächen identifizieren

Darüber hinaus unterstützt die Stadt Braunschweig private Investoren bei der Schaffung von Planungsrecht und im Baugenehmigungsverfahren.

4.6.1 Aktivierung von Flächen im Innen- und Außenbereich

Die Aktivierung **innerstädtischer Flächen, die „Innenentwicklung“**, umfasst alle Bautätigkeiten, die auf bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen im bebauten Zusammenhang stattfinden. Hierzu gehören neben der Umnutzung von Konversionsflächen (z. B. Wohnbauprojekte Roselies, Langer Kamp, Noltemeyer-Höfe oder die in Planung befindliche Wohnbebauung Ernst-Amme-Straße 18) auch die Bebauung bisher untergenutzter Flächen wie bei den Projekten Taubenstraße und Nordanger sowie die Bebauung von Baulücken, die Aufstockung von Gebäuden, Ausbauten von Dachgeschossen oder die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden.
Über Potenzialflächen für Wohnungsbau wird eine interne stadtweite Gesamtübersicht geführt. Die Potenziale von Baulücken werden im Baulückenkataster erfasst. Diese ist für die bereits untersuchten Bereiche unter www.braunschweig.de veröffentlicht.

Obwohl die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung bisher unbebauter Flächen haben soll, wird – wie im Wohnraumversorgungskonzept bereits dargelegt – auch die Wohnbauentwicklung im Außenbereich im moderaten Maße weiterhin betrieben, nicht zuletzt um der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den peripheren Stadtteilen nachzukom-

[18] Zukunftsbild der Stadt Braunschweig im Rahmen des Projekts „Denk Deine Stadt", 2016

men. In diesen Lagen sollen auch weiterhin mittlere und gehobene Wohnangebote mit Eigenheimbau entwickelt werden, um ein Angebot auf entsprechende Nachfragen bedienen zu können.

4.6.2 Vergabe städtischer Grundstücke / Konzeptvergabe
Bei der Vergabe bzw. dem Verkauf städtischer Grundstücke muss entschieden werden, ob Investoren ein Preisnachlass gewährt werden soll, die z. B. bei Wohnbauprojekten sozialen Wohnraum über die generelle Quote hinausgehend realisieren oder Benennungs- bzw. Besetzungsrechte einräumen wollen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Konzeptvergabe für bestimmte Grundstücke. Dabei werden im Vorfeld Bedingungen an die Planung definiert. Die Vergabe erfolgt sowohl unter Berücksichtigung der finanziellen Aspekte des Grundstücksverkaufs als auch der Umsetzung der Konzeptvorgaben.
Konzeptvergaben eignen sich insbesondere für kleine bis mittlere Projekte. Für große Wohnbauprojekte sind Wettbewerbsverfahren zu empfehlen.
Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Konzeptverfahren zeitaufwändiger sind als der freihändige Verkauf von Grundstücken und dementsprechende personelle Ressourcen zur Verfügung stehen müssen. Der Gesamtaufwand des Verfahrens muss ein Konzeptverfahren im Ergebnis rechtfertigen. Auf die Minderung der erzielten Grundstückspreise wird hingewiesen.

4.6.3 Vorkaufsrecht
Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach den §§ 24 – 28 Baugesetzbuch (BauGB) räumt der Stadt die Möglichkeit ein, im Falle des Verkaufs eines Grundstücks an einen Dritten durch Ausübung des Vorkaufs zwischen sich und dem Verkäufer einen Grundstückskaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen zwecks Sicherung der Bauleitplanung abzuschließen.

Wenngleich durch Ausübung des Vorkaufsrechts preisgünstiger Wohnraum nicht unmittelbar geschaffen wird, gibt das Vorkaufsrecht der Stadt jedoch die Möglichkeit zur Beschaffung von Grundstückseigentum, das wiederum als Bauland zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum herangezogen werden kann. Unter dem Aspekt einer langfristigen und „mittelbaren Herbeiführung“ von preisgünstigem Wohnraum wird dieses Instrument im Weiteren ebenfalls betrachtet.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist an enge gesetzliche Voraussetzungen geknüpft und findet seine Grenzen in einer pauschalen Bodenvorratspolitik. Nach § 24 Absatz 1 Nr. 5 und 6 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Innen- und Außenbereich, welche für Wohnzwecke bestimmt sind, zu, sofern das Wohl der Allgemeinheit den Vorkauf rechtfertigt. Es ist somit im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob durch Ausübung des Vorkaufsrechts der Zweck, die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum, erreicht werden kann.

Nach § 25 BauGB kann die Stadt zudem durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken erlangen, wenn sie für den durch Satzung bestimmten Bereich städtebauliche Maßnahmen „*zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung*“ in Betracht zieht und das Wohl der Allgemeinheit den Vorkauf rechtfertigt. Unter „*städtebaulichen Maßnahmen*“ versteht der Gesetzgeber beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Insoweit bedarf es einer konkreten Planung der Gemeinde und

anschließend den Erlass einer Satzung, bevor ein Vorkaufsrecht entstehen und ausgeübt werden kann.
Für das Stadtgebiet Braunschweig gibt es zurzeit sieben Vorkaufsrechtssatzungen für folgende Gemarkungen: Gemarkung Geitelde, Bereich Bahnhof Beddingen; Gemarkung Waggum, Bereich Forschungsflughafen; Gemarkung Lamme, Baugebiet Lammer Busch-Ost; Gemarkung Hagen und Gliesmarode, Bereich Nordöstliches Ringgleis; Gemarkung Nordstadt, Bereich Nördliches Ringgebiet; Gemarkung Altewiek, Bereich Hauptgüterbahnhof, Rangierbahnhof, Eisenbahnausbesserungswerk, Lindenberg-Nord, Gartenkolonie Charlottenhöhe und südlicher Bahndamm; Gemarkung Hagen, Bereich Ottenroder Straße.

4.7 Kostengünstiges Bauen

Für die Kalkulation von Wohnbauprojekten sind grundsätzlich die zu erwartenden Einnahmen aus Vermietung oder Verkauf den aufzuwendenden Kosten gegenüberzustellen.
Die Kosten setzen sich in der Regel mindestens aus den Kosten für den Grunderwerb, die Planung, die Erschließung, den Hochbau, die Folgekosten sowie den zugehörigen Neben- und Zinskosten zusammen.

Bei Planung und Ausführung von Wohnbauprojekten müssen rechtliche Vorgaben eingehalten werden. Neben den bundesgesetzlichen Vorgaben, z. B. Energieeinspargesetz (EEG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) können Landesvorgaben wie die Niedersächsische Bauordnung und kommunale Vorgaben wie Stellplatzverordnung und Bebauungspläne sowie die vertraglich zwischen Kommune und Investor vereinbarten Folgekosten Auswirkungen auf die Gesamtkalkulation von Vorhaben haben und die Baukosten in der Regel erhöhen. Insgesamt ist die Vielzahl von fachgesetzlichen Bestimmungen auf Landes-, Bundes- oder Europaebene als ein wesentlicher Kostentreiber anzusehen. Auch die Herstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen mitsamt kapitalisierten Pflegekosten beklagen die Investoren regelmäßig. Ein weiterer wesentlicher Baustein für teures Bauen sind die häufig hohen Grundstückspreisforderungen der Eigentümer. Diese Faktoren sowie die derzeit große Nachfrage nach Planungs- und Bauleistungen haben die Baukosten in den letzten Jahren merklich ansteigen lassen. Die Baukostensteigerungen der letzten Jahre haben insbesondere den preisgünstigen Mietwohnungsneubau erschwert. Diese Entwicklung betrifft alle wachsenden Städte Deutschlands.

Im August 2014 trat erstmals im Rahmen des Bündnis für Wohnen auf Bundesebene die Baukostensenkungskommission zusammen. Diese Kommission wurde eingerichtet, „um die Entwicklung der Baukosten zu analysieren und Kostentreiber beim Neubau und der Modernisierung von Wohngebäuden zu identifizieren, Ursachen für diese Entwicklungen zu untersuchen und Verbesserungen für eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Bauens aufzuzeigen.“[19] Der Schlussbericht wurde im November 2015 vorgelegt. Die in dem Schlussbericht dargelegten Möglichkeiten zu Kostensenkung beinhalten Ausführungen u. a. zur Standardabsenkung, Verfahrensbeschleunigungen, Folgekostenzahlungen für den Investor oder Typenentwürfe/standardisiertes Bauen, um nur einige Beispiele zu nennen.

[19] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit/Das Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen, Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen, Endbericht 2015

4.8 Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Die drei großen Wohnungsbauunternehmen stellen einen Immobilienbestand von ca. 20.000 Mietwohnungen und damit ca. 14 % des Gesamtwohnungsbestands im Stadtgebiet. Sie verstehen sich als Partner der Stadt, die an einer nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert sind. Das durchschnittliche Mietniveau (Kaltmiete) der Gesellschaften liegt nach Aussage der Wohnungsbauunternehmen unter dem Durchschnitt des Mietspiegels der Stadt Braunschweig. Für mehr als 50 % der Wohnungsbestände aller drei Unternehmen liegen die Mietpreise unter der nach den Wohnraumförderbestimmungen höchstzulässigen Miete von 5,60 €/m².

In seinem Plädoyer „Wohnungspolitik neu positionieren!“ kommt das Deutsche Institut für Urbanistik zu der Aussage, dass kommunale Wohnungsunternehmen in ihrer Bedeutung gestärkt bzw. neu gegründet werden sollten, um für die Städte ein ständiges Korrektiv am Wohnungsmarkt, (…) verfügbar zu haben.[20]

4.9 Informationsaustausch mit dem Land Niedersachsen

Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages hat im Interview mit der Berliner Zeitung „Tagesspiegel“ im August 2016 deutlich gemacht, dass Bund und Länder einen gemeinsamen Weg finden müssen, den sozialen Wohnungsbau finanziell zu unterstützen, u. a. durch steuerliche Erleichterungen oder Investitionszuschüsse.[21]

Wohnungsbauförderung ist Ländersache**.** Dies wurde 2006 festgelegt, als die Beziehungen zwischen Bund und Ländern neu geordnet wurden. Seitdem darf der Bund die Länder nur noch bis zum Jahr 2019 finanziell unterstützen. Ab 2020 fallen die Zuschüsse weg. Für die Jahre 2016 bis 2019 unterstützt der Bund die Länder und Kommunen durch eine Aufstockung der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung.

Damit keine sozialen Brennpunkte entstehen, werden wohnungsbaupolitische Maßnahmen mit stadtentwicklungspolitischen Instrumenten stärker verzahnt. Dafür hat der Bund die Städtebaufördermittel auf 700 Millionen Euro erhöht.[22]

Das Land Niedersachsen hat eine Novellierung des Wohnraumförderprogramms initiiert. Zu den Erlassentwürfen teilte das Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung Folgendes mit:

„Die geplanten Änderungen erfolgen vor dem Hintergrund der weiteren Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung, von denen Niedersachsen in den Jahren 2017 und 2018 jeweils 46,6 Millionen Euro erhält. Vorgesehen ist, die Förderung mit zinslosen Darlehen durch eine Förderung mit Tilgungszuschüssen zu ergänzen. Tilgungszuschüsse sollen jedoch nur gewährt werden, wenn Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen geschaffen werden. Damit soll gezielt in diesem Segment ein weiterer Investitionsanreiz gesetzt werden.

[20] Deutsches Institut für Urbanistik „Wohnungspolitik neu positionieren!, August 2016, S. 6
[21] Deutscher Städtetag, „Helmut Dedy: Wir müssen den Wohnungsbau voranbringen“, August 2016
[22] https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2016/11/2016-11-30-urbane-gebiete.html, 21. Dezember 2016

Der Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % auf den ursprünglichen Darlehensbetrag soll nach Ablauf von 20 Jahren gewährt werden. Die damit verbundenen Darlehen sollen 30 Jahre lang zinsfrei gewährt werden. Die Dauer der Zweckbestimmung dieser Wohnungen soll damit korrespondierend 30 Jahre betragen.(…)“

5. Bewertung der Instrumente

Im folgenden Kapitel 5 werden die in Kapitel 4 zunächst lediglich beschriebenen Instrumente im Lichte ihrer Eignung zur Schaffung bzw. Sicherung bezahlbaren Wohnraums bewertet. Die gewählte Reihenfolge beinhaltet dabei keine Priorisierung.
Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und/oder zu sichern, kann nur in einer Kombination der Instrumente unter Beachtung eines effektiven Mitteleinsatzes erreicht werden. Dieser „Instrumenten-Mix“ wird in der vorgeschlagenen Handlungskulisse in Kapitel 6 dargestellt.

5.1. Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Bei einem Ankauf würde die Stadt Braunschweig Eigentümern und Verfügungsberechtigten von Mietwohnungen einen Zuschuss für das Eingehen von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand des Stadtgebietes gewähren. Der Zuwendungsempfänger verpflichtete sich im Gegenzug, die geförderte Wohnung während eines bestimmten Bindungszeitraumes nur an Personen zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht überschreitet.

Die Wohnungsbaugesellschaften stehen dem Ankauf von Belegungsbindungen generell zurückhaltend gegenüber. Hintergrund ist die Überlegung, dass „*nur im Moment der Vermietung die Fördervoraussetzungen des Mieters geprüft würden, später jedoch nicht mehr*.“

Festzustellen ist, dass die Verwaltung mit dem Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen grundsätzlich über ein Instrument verfügt, mit dem sie flexibel und zeitnah auf Wohnungsengpässe und damit den Bedarf reagieren und Sozialwohnungen im Bestand schaffen kann.

5.1.1 Ankauf auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen

Ausgangspunkt für die Betrachtung des Bedarfs an zusätzlichem preisgünstigen Wohnraum ist der Bestand von 4.081 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen am Stichtag 01. Juni 2016 (vgl. Kapitel 4.1).
Der Ankauf auslaufender Belegungsbindungen ist geeignet, diesen Bestand zu erhalten bzw. seinen Rückgang zu mindern.
Er bedarf jedoch grundsätzlich der individuellen Verhandlungen mit den jeweiligen Akteuren am Markt und ist nur dann sinnvoll, wenn die Belegungsbindungen in freie, nicht vermietete Wohnungen in anderen Stadtteilen verlagert werden bzw. die Verlängerung der Belegungsbindung in der bisherigen Wohnung erst zu laufen beginnt, wenn sie neu an einen Berechtigten vermietet wird.

Die Fluktuation in den Jahren 2014 und 2015 der Fort- und Zuzüge lag zwischen 10 % und 12 %.

Der Ankauf von auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen ist geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sofern frei und vermietbar, der Eigentümer dem Ankauf positiv gegenübersteht und die (finanziellen) Anreize entsprechend gestaltet sind. Diesbezüglich werden Gespräche mit den Eigentümern zu führen sein.

5.1.2 Ankauf neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen

Auch der Ankauf neuer Belegungs- und Mietpreisbindungen bedarf der individuellen Verhandlungen am Markt und muss aktiv betrieben werden. Er ist ein wichtiges Instrument, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten.

Inwieweit Wohnungsbaugesellschaften und private Wohnungsbauunternehmen stärker als bisher bereit wären, Wohnungen im Bestand mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung zu versehen, müsste gleichermaßen im Einzelfall verhandelt werden.

In den 1990er-Jahren haben 200 Gespräche im Ergebnis zu vier neuen Belegungsbindungen geführt. Dieses Instrument bedarf deshalb einer attraktiven finanziellen Ausgestaltung, um es gezielt und als wichtigen Baustein zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums einsetzen zu können.

Der Ankauf von neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen ist geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, sofern frei und vermietbar und wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen sowie die Anreize entsprechend gestaltet sind.

Finanzielle Auswirkungen für den Ankauf von auslaufenden und/oder neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen:
Der Ankauf einer Belegungsbindung sollte über die Gewährung eines Zuschusses erfolgen. Dabei trägt die Stadt Braunschweig die Differenz zwischen einer Miete, die sich an den Vorgaben des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes orientiert sowie der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend dem aktuellen Mietspiegel. Ferner erhalten die Vermieter eine Bonuszahlung.
Daraus ergibt sich folgende Modellrechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 65 m² (nicht abgezinst):

Förderung	Wohnfläche	jährliche Förderung	Gesamtsumme bei Förderung von 10 Jahren
1,00 €[23] / m² / Monat	65	780 €	7.800 €
5,00 € / m² / Jahr in den Jahren 1-5		325 €	1.625 €
10,00 € / m² / Jahr in den Jahren 6-10		650 €	3.250 €
			12.675 €

Für den Ankauf einer Belegungsbindung muss eine Summe von ca. 12.675 € pro Wohneinheit - verteilt auf den Zeitraum von zehn Jahren - kalkuliert werden.

[23] Differenz aus ortsüblicher Vergleichsmiete (6,60 €) und Fördermiete des Landes (5,60 €)

Da der Ankauf eine entsprechende Bereitschaft der Eigentümer voraussetzt, ist offen, in welchem Umfang der Ankauf erfolgen kann. Für die finanzielle Kalkulation geht die Verwaltung von 50 WE (bzw. 25 im Jahr 2017) aus.
Auf dieser Basis ergeben sich bis 2020 folgende Beträge (nicht abgezinst):

	2017 (25 WE)	**2018 (50 WE)**	**2019 (50 WE)**	**2020 (50 WE)**
Haushaltsmittel				
• Basiszahlung (1 €/m²/65m²/Monat)	195.000 €	390.000 €	390.000 €	390.000 €
• 5 €/m²/Jahr (1.-5. Jahr) (Zahlung im ersten Jahr)	40.625 €	81.250 €	81.250 €	81.250 €
• 10 €/m²/Jahr (6.-10. Jahr) (Zahlung nach 10 Jahren)	---	---	---	---

Die Förderhöhen sind gemäß dem tatsächlichen Ankauf für die Jahre 2020 ff entsprechend zu berücksichtigen, da der Zuschuss gestaffelt ausgezahlt wird. Als finanzielle Anreize sollen sowohl die Basiszahlung in vollem Umfang (für zehn Jahre) bereits bei Ankauf als auch die erste Bonuszahlung (für fünf Jahre) ebenfalls bereits bei Ankauf im ersten Jahr in vollem Umfang gewährt werden. Auf dieser Grundlage sind **235.625 €** für das Haushaltsjahr 2017 zu berücksichtigen.
Da der Betrag als Einmalzahlung ausgezahlt werden soll, sind die laufenden Beträge abzuzinsen. Es wäre ein Zinssatz von 1,1 % anzusetzen.

Darüber hinaus sind zusätzliche Personalressourcen (1 Stelle A11/**68.000 €/**p.a.) erforderlich. Im Jahr 2017 würden diese anteilig anfallen.

5.2 Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen
Kann die **Reaktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen** als unmittelbares Instrument geeignet sein, um mehr bezahlbaren Wohnraum aktiv zu schaffen? Vorausgeschickt wird, dass nur bestehende Bindungen „reaktiviert“ werden können, die vorübergehend nicht „aktiv“ sind. Dies sind die in der Weststadt freigestellten derzeit 1.847 Belegungsbindungen (s. Kapitel 4.2). Ein erneuter Ankauf auslaufender Belegungsbindungen in der Weststadt <u>während</u> der Gebietsfreistellung wäre nicht zielführend. Die Wohnungen könnten weiterhin frei vermietet werden und stünden somit nicht ausschließlich Wohnberechtigten zur Verfügung.

Gemäß des Ratsauftrags vom 6. Dezember 2016 wird die Verwaltung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtteilleben in der Weststadt ermitteln, prüfen und darlegen. Dies wird gemäß Ratsauftrag so rechtzeitig geschehen, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte.

Darüber hinaus wird die Verwaltung gemäß Ratsauftrag das Jahr 2017 intensiv nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen "Verein Stadtentwicklung Weststadt e. V." auch nach dem 31. Dezember 2018 in geeigneter Weise vorzusehen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen.
Die Wohnungsbauunternehmen stehen einer Reaktivierung und einem Kauf von Belegungsbindungen in der Weststadt zurückhaltend gegenüber. Begründet wird diese Zurückhaltung

mit der Überlegung, dass die gewünschten Ziele nicht erreicht würden, da nur einmal - zum Zeitpunkt der Vermietung - die Fördervoraussetzung des Mieters geprüft werde.
Dies gilt allerdings generell in Bezug auf das Instrument der Belegungsbindung.

5.3 Besetzungsrechte akquirieren

In der Praxis hat sich heraus gestellt, dass vor allem Besetzungsrechte ein wirksames Instrument zur Versorgung von Haushalten sind, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben und preisgünstigen Wohnraum benötigen.

Neue Besetzungsrechte werden insbesondere durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) akquiriert, (s. Kapitel 3.4). Der ZSW stehen unterschiedliche Instrumente zur Wohnungsakquise zur Verfügung. Eine zentrale Funktion hat dabei die Gewährung von Anerkennungsbeträgen an Vermieterinnen und Vermieter, die der ZSW Besetzungsrechte einräumen. Es gibt drei verschiedene Fallgruppen:

- Anerkennungsbetrag i. H. v. 2.500 € für ein dreijähriges Besetzungsrecht
- Anerkennungsbetrag i. H. v. 5.000 € für ein fünfjähriges Besetzungsrecht
- Anerkennungsbetrag i. H. v. 10.000 € für ein zehnjähriges Besetzungsrecht

Bei drei- und fünfjährigen Besetzungsrechten erhalten die wohnungsuchenden Haushalte von Beginn an einen Mietvertrag für die Wohnung.

Beim zehnjährigen Besetzungsrecht geht dem Mietvertragsabschluss eine in der Regel einjährige Phase des „Probewohnens“ voraus. In dieser Zeit besteht nur ein Nutzungsrecht an der Wohnung. Verläuft das Probewohnen erfolgreich, kann anschließend ein Mietvertrag mit der Vermieterin oder dem Vermieter abgeschlossen werden.

Die Akquirierung von Besetzungsrechten ist geeignet, um zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum für die Zielgruppe der ZSW zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen: Für die Gewährung der drei- und fünfjährigen Anerkennungsbeträge durch die ZSW sind ab dem Jahr 2017 Finanzmittel für Personal- und Sachkosten in Höhe von 200.000 € jährlich erforderlich. Für die zehnjährigen Besetzungsrechte (Ausweitung der Probewohnmaßnahmen) werden Finanzmittel in Höhe von 263.500 € jährlich (Personal- und Sachkosten) benötigt.

5.4 Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen

Bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, wird aktuell und zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden.

Die Stadt Braunschweig hat entsprechende Quoten in den Neubauprojekten Taubenstraße, Alsterplatz, Mittelweg-Südwest, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Cyriaksring 55 und Stöckheim-Süd vertraglich gesichert. Weitere vertragliche Regelungen sind in Planung. Damit ist aktuell der Bau von rd. 257 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen vertraglich bindend vereinbart. Mit der Fertigstellung einzelner gebundener Wohnungen ist, je nach Planungs- und Baufortschritt, frühestens ab 2018 zu rechnen.

Sollte bei allen aktuell in Planung befindlichen Projekten die Vereinbarung einer Quote von 20 % im Geschosswohnungsbau gelingen, ist davon auszugehen, dass ca. 250 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen in Neubauprojekten im Jahr 2020 und voraussichtlich ca. 450 weitere gebundene Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 tatsächlich am Markt verfügbar wären.

Bei den derzeit vertraglich gesicherten Projekten werden die Wohnungen absehbar überwiegend im Neubau oder in direkter Nachbarschaft zum Neubau erstellt. Mit den Neubauprojekten im gesamten Stadtgebiet und der damit verbundenen Schaffung gebundenen Wohnraums wird die soziale Durchmischung der Quartiere gestärkt. Da die Umsetzung der Quote in den städtebaulichen Verträgen verbindlich vereinbart und somit gesichert ist, ist sie verlässlich prognostizierbar. Sie bedarf jedoch eines entsprechend zeitlichen Vorlaufs und schafft damit nicht kurz-, sondern erst mittel- bis langfristig entsprechenden Wohnraum**.**

Für die Investoren bedeutet die Umsetzung der Quote mit nach Landesvorgabe geförderten Sozialwohnungen eine zusätzliche finanzielle Belastung. Ob bei einer zu hohen finanziellen Belastung durch die Erschließungs- und Folgekosten, zu denen auch die Verpflichtung zur Herstellung von preisgünstigem Wohnraum gehört, Neubauprojekte sich wesentlich verzögern könnten und so dringend benötigter Wohnraum für den freien Wohnungsmarkt nicht entsteht, kann grds. nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist dies individuell auf das jeweilige Baugebiet abzustellen und kann auch unter Betrachtung eines vergleichbaren Vorgehens in anderen Städten nicht generell abgeleitet werden.

Das Instrument ist geeignet, bis zum Jahr 2020 im Neubau ca. 250 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen voraussichtlich zusätzlich am Markt verfügbar zu haben.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Quote von 20 % hat als alleiniges Instrument keine finanziellen Auswirkungen, wirkt sich aber auf die Folgekosten der Investoren negativ aus.
Bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken mit der verpflichtenden Quote muss jedoch bedacht werden, dass die Veräußerungserlöse geringer ausfallen könnten als bei Grundstücksverkäufen ohne Quotenbindung.

5.5 Ein kommunales Wohnraumförderprogramm

Im Neubau wird Investoren, die Wohnbauprojekte mit einem neuen Bebauungsplan realisieren, die Quote von 20 % (s. Kapitel 5.4) auferlegt. Inwieweit ein Förderprogramm Anreize für Investoren sein kann, darüber hinaus gehenden sozialen Wohnraum zu schaffen, kann nicht prognostiziert werden.

Ein Wohnraumförderprogramm ist jedoch geeignet, Teile der finanziellen Belastung des Investors zu kompensieren. Die Rahmenbedingungen der Landesförderung für öffentlich geförderten Wohnraum führten nach Einschätzung der drei großen Wohnungsbaugesellschaften >Wiederaufbau< eG, Braunschweiger Baugenossenschaft eG sowie der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bisher[24] nicht zu einer Wirtschaftlichkeit des Baus von gebundenem Wohnraum. Da auch eine höhere Darlehensförderung dies nachweislich nicht verbessern würde,

[24] Stand: Dezember 2016

wird eine Ergänzung der vorrangigen Landesförderung, beispielsweise im Rahmen kommunaler Zuschüsse (Objekt- bzw. Subjektförderung) von den Unternehmen empfohlen.

Bei Um- Ausbau oder Sanierung von Wohnungsbestand können investive Zuschüsse zu den Baukosten ein effektiver Anreiz zur Schaffung von Wohnraum mit Belegungsbindung sein. Gerade in Wohnungsbeständen, für die derzeit günstige Bestandsmieten gelten, kann ein solcher investiver Zuschuss Anreiz sein. Eine Größenordnung kann jedoch belastbar nicht prognostiziert werden.

Steht ein solches Instrument zur Verfügung, muss es für eine erfolgreiche Anwendung und Akzeptanz aktiv an potenzielle Antragsteller (Investoren und Eigentümer) herangetragen und die Attraktivität herausgestellt werden, um neben den o. a. Wohnungsbauunternehmen auch andere Akteure am Markt für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu gewinnen. Es sollte subsidiär zum Wohnbauförderprogramm des Landes ausgerichtet sein. Dies bedeutet einerseits, dass ein erfolgreicher Antrag beim Land Voraussetzung für eine kommunale Förderung ist. Andererseits entfällt die kommunale Förderung, sobald die Landesförderung ausreicht. Die Fördervoraussetzungen und Förderhöhen werden in einer gesonderten Richtlinie über die der Rat der Stadt Braunschweig beschließen muss, geregelt. Die Richtlinie würde bei Zustimmung des Rates zum kommunalen Handlungskonzept kurzfristig zur Entscheidung vorgelegt.

Das Instrument „kommunales Wohnraumförderprogramm“ ist geeignet, Anreiz für Investoren sowohl zur Schaffung neuen als auch für die Sanierung, den Um- und Ausbau bestehenden Wohnraums mit Belegungs- und Mietpreisbindungen zu sein.

Finanzielle Auswirkungen:
Für ein Wohnraumförderprogramm wären für das Jahr 2017 Haushaltsmittel im Umfang von **215.000 €** in den Haushalt einzustellen. Die Richtlinie wird zurzeit erarbeitet. In der Richtlinie werden u. a. die Parameter Wohnungsgröße, Mietzins 5,60 € bzw. 7,00 € und die Fördersumme/m² berücksichtigt.

Mit einer entsprechenden Mittelbereitstellung sind zusätzliche Personalressourcen (1 Stelle A11/**68.000 €/**p.a.) erforderlich. Im Jahr 2017 fallen diese Kosten anteilig an.

5.6 Städtische Grundstückspolitik

5.6.1 Aktivierung von Flächen im Innen- und Außenbereich

Der Erwerb von **unbebauten, meist landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** mit dem Ziel, diese zu überplanen, zu erschließen und anschließend einzelne Baugrundstücke zu veräußern, ist das bisherige Kerngeschäft der GGB. Die gezielte Entwicklung einzelner Baugebiete hat den Vorteil, dass zwischen dem Ankauf der Flächen und der Vermarktung in der Regel nur wenige Jahre liegen und somit die hierfür eingesetzten Mittel relativ zeitnah wieder freigesetzt werden, um damit weitere Baugebiete finanzieren zu können. Auch wenn die Gewinnmargen aufgrund steigender Ankaufspreise und erheblich gestiegener Folgekosten (anteilige Finanzierung städtischer Infrastruktur wie Schulen und Kitas, kapitalisierte Pflegekosten etc.) deutlich geringer geworden sind, wird bei Wohngebieten in der Regel ein Gewinn erzielt, der zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit und für Investitionen in neue Baugebiete verwendet werden kann.
Es soll verstärkt versucht werden, **unbebaute, meist landwirtschaftlich genutzte** Flä-

chen zu erwerben.

Ein Erwerb von **landwirtschaftlich genutzten Flächen als reiner Bodenvorrat** ohne konkrete Absicht, diese Fläche zeitnah zu überplanen, ist mittlerweile als sehr schwierig einzustufen. Das Problem bei der Bevorratung von Flächen liegt darin, dass die jetzigen Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen kaum noch bereit sind, diese Flächen zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Durch die Ausweisung vieler Baugebiete und der Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Braunschweiger Stadtgebiet in den vergangenen Jahren sind die landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet spürbar verringert worden. Viele Betriebsinhaber sind nicht bereit, weitere Betriebsflächen zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert zu veräußern, da sie sich in ihrer Existenz gefährdet sehen und kaum Ersatzflächen in näherer Umgebung zu erwerben sind. Der Verkauf landwirtschaftlicher Flächen ist für die Betriebsinhaber oft nur dann interessant, wenn sie für künftiges Wohn- oder Gewerbebauland ein Vielfaches des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes erhalten, da sie dann auch weiter entfernt liegende Ersatzflächen erwerben können, was sich erst ab einer gewissen Größenordnung der Ersatzflächen betriebswirtschaftlich lohnt.
Es soll auch weiterhin versucht werden, landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bodenvorrat auch ohne konkrete Absicht, diese zeitnah zu überplanen, zu angemessenen Preisen zu erwerben, um diese als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Tauschland nutzen zu können. Als Tauschland kämen dabei grundsätzlich auch Flächen in Betracht, die stadtnah außerhalb des Stadtgebietes liegen.

Eine weitere Möglichkeit, Flächen für Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung zu akquirieren, ist der **Erwerb von bebauten Grundstücken**, um diese weiterzuentwickeln bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen. Neben der Tatsache, dass bebaute Objekte (in zentraleren Lagen) in der Regel teurer sind als bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und somit der Finanzierungsbedarf deutlich höher ausfallen würde als bislang, ist der Erwerb bebauter Objekte mit einigen Problemstellungen verbunden, die je nach Art und Umfang der Bebauung unterschiedlich ausfallen.
So sind beispielsweise die Problemstellungen bei einer aufgelassenen Kleingartenanlage andere als bei einem Grundstück, das mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut ist und noch genutzt wird.

Die Erfahrung der Verwaltung zeigt, dass städtische Interessen und Interessen von Investoren nicht immer deckungsgleich sind und nur durch den Zugriff auf die Grundstücke städtische Zielsetzungen erreicht werden können, so dass der Erwerb oder andere dingliche Sicherungen, dort wo es sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist, erfolgen sollte.

Bei dem Erwerb **bebauter Grundstücke** sollte der Zeitraum zwischen Erwerb und Weiterveräußerung allerdings möglichst kurz sein, um zum einen die laufenden Unterhaltungskosten möglichst gering zu halten und zum anderen die eingesetzten Finanzmittel möglichst schnell wieder freisetzen zu können.

5.6.2 Vergabe städtischer Grundstücke / Konzeptvergabe

Zukünftig ist es vorgesehen, geeignete städtische Grundstücke nicht nur über den Angebotspreis zu vergeben, sondern die Konzeption in die Vergabe einzubeziehen.

Durch zusätzliche Regelungen bei der Vergabe von Grundstücken kann der Anteil von preisgünstigen/gebundenen Wohnraum ggf. erhöht werden.
Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ausreichend personelle Ressourcen für die aufwendigen Verfahren zur Verfügung stehen.

5.6.3 Vorkaufsrecht
Bei der Anwendung der Instrumente nach § 24 und 24 BauGB muss berücksichtigt werden, dass mit Erwerb des Grundeigentums alle Rechte aber auch alle Pflichten auf die Gemeinde übergehen. Dies kann z. B. bei einer Bodenkontamination finanziell unwirtschaftlich sein n bzw. muss zumindest einkalkuliert werden. Zudem müssen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die finanziellen Mittel im Haushalt bereitgestellt werden, um die entsprechenden Grundstücke erwerben zu können. Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Grundstücksverkäufe nehmen kann. Werden die entsprechenden Grundstücke nicht verkauft, kann die Stadt trotz Satzung kein Vorkauf ausüben. Darüber hinaus hat der Verkäufer die Möglichkeit den Vorkauf unter gewissen Voraussetzungen abzuwenden oder vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Das Instrument „Städtische Grundstückspolitik“ ist eingeschränkt geeignet, im Rahmen der Flächenvorsorge, mittel- und langfristig geeignete Flächen für Wohnungsbau vorzuhalten und so steuernd und den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragend tätig zu werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Der Verwaltung stehen in der Regel rd. 2 Mio. € jährlich für Grunderwerb zur Verfügung. Diese Mittel werden für einzelne Projekte verwendet, z. B. Grunderwerb für Straßenbau oder öffentliche Einrichtungen, außerdem für den Ankauf von Flächen für den Flächenpool. Daneben wird der Haushaltsansatz auch für die Ausübung von Vorkaufsrechten genutzt. Problematisch ist die Einplanung von Haushaltsmitteln für die Ausübung von Vorkaufsrechten, da nicht planbar ist, wann es in Gebieten mit Vorkaufsrechtssatzungen zu Grundstücksverkäufen kommt. Um jederzeit handlungsfähig zu sein, wenn es zu Grundstücksverkäufen in diesen Gebieten kommt, wäre eine vorsorgliche Aufstockung der Haushaltsmittel notwendig.

Um eine intensivere Flächenvorsorge als bisher betreiben zu können, ist die Aufstockung der finanziellen und personellen Ressourcen unabdingbar.
Sofern die notwendigen Finanzmittel für eine Ausweitung der Tätigkeiten im Bereich der Flächenvorsorge bereitgestellt werden, würde sich der Spielraum für sonstige Investitionstätigkeiten der Stadt verringern. Letztlich müssen hier aus gesamtstädtischer Sicht Prioritäten gesetzt werden, welche Projekte bzw. Aufgabenfelder vorrangig mit den notwendigen Finanzmitteln ausgestattet werden.

Die Flächenvorsorge und Vermarktung von klassischen Wohn- und Gewerbegebieten sollte weiterhin durch die GGB ergänzt durch die planerische und bauliche Entwicklung durch das Baudezernat durchgeführt werden, da die hierfür benötigte Kompetenz dort bereits vorhanden ist. Sofern die Entwicklung dieser Gebiete intensiviert werden soll, wäre die finanzielle und personelle Ausstattung aufzustocken.

Die Entwicklung von bereits bebauten Grundstücken zu Wohnzwecken sollte, sofern sie konzernintern erfolgt, vorrangig von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in Zusammenarbeit mit der Verwaltung analog des Projekts „Nördliches Ringgebiet" durchgeführt

werden.
In einer Großstadt wie Braunschweig ist es sinnvoll, dass auch zukünftig ein Teil der Projekte von Wohnungsgesellschaften und privaten Investoren realisiert wird. Dabei empfiehlt sich oftmals der städtische Zwischenerwerb oder eine andere dingliche Sicherung von Grundstücken, um die Entwicklungsrichtung durch die Stadt vorzugeben und um das notwendige Planungsrecht zu schaffen, bevor die Stadt die Liegenschaft an Dritte zur Realisierung wieder verkauft.

5.7 Kostengünstiges Bauen

Die Entwicklung der Kosten für den Grunderwerb, Planung, Erschließung, Hochbau und die anfallenden Folgekosten beeinflussen die Schaffung preiswerten Wohnraums. Insofern bedarf es einer Analyse der Ziele, der Standards und der wesentlichen Kostentreiber, die sich im Wohnungsbau maßgeblich auswirken.

5.7.1 Bewertung des Instruments durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu)

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) gemeinsam mit dem Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) haben in ihrem gemeinsamen Plädoyer "Wohnungspolitik neu positionieren[25]" das Instrument „preisgünstiger Wohnungsneubau" unter 4.1 „Wohnungspolitische Kernelemente" wie folgt bewertet:
„*Die Baukostensteigerungen der zurückliegenden Jahre erschweren die Umsetzung des preisgünstigen Mietwohnungsneubaus erheblich. Als Treiber der Entwicklung werden zumeist Regulierungen und Standards (z.B. Energieeinsparverordnung/EnEV) genannt und deren Überprüfung bzw. Lockerung gefordert. So notwendig eine solche Revision ist – wir halten die pauschale Standardabsenkung für das falsche Motiv. Besser wäre zu überlegen, welche Eigenschaften und Qualitäten die Wohngebäude haben sollen, die die Gesellschaft zukünftig bewohnen will, und daraus abzuleiten, welche Regelungen zur Umsetzung dieses Ziels notwendig sind. In innerstädtischen Lagen sind es auch die Bodenpreise, die die Kosten von Neubauten signifikant erhöhen (vgl. vorheriger Absatz). Eine weitere Überlegung besteht in der Anpassung der Amortisation an die Lebensdauer der Gebäude, was niedrigere Belastungen bei längeren Finanzierungszeiträumen ermöglichen könnte. So könnten Anfangsmieten bei Neubauten abgesenkt werden, denn diese steigen bei einer (angenommenen) kurzen Lebensdauer der Immobilien. Zum derzeit üblichen Streben nach schneller Refinanzierung können ebenso unklare Marktbedingungen beitragen. Deshalb sollten Reformen und Neuregelungen gut überlegt sein. Bei allen Ansätzen, die einen kostengünstigeren Wohnungsbau befördern sollen, muss gewährleistet werden, dass sie sich auch in niedrigeren Mieten niederschlagen und so bei den Nutzerinnen und Nutzern ankommen*."

Zudem betont das Plädoyer unter 4.3 „Qualitäten sichern, Fehler vermeiden" zu dem Aspekt *"Baukultur und Bauqualität einfordern*":
„Der Erfolgsdruck im Wohnungsneubau führt zu einer deutlicheren Betonung von schnelleren Verfahren, von Typenentwürfen und standardisierten Bauteilen. Das muss und darf nicht dazu führen, Ansprüche an Baukultur und Bauqualität aufzugeben, wobei Baukultur und Bauqualität nicht mit einem spezifischen Geschmack gleichzusetzen sind. Insofern ist der Blick auf Prozessqualitäten (z.B. Testplanungen, Wettbewerbsverfahren, Musterevaluationen) zu richten – sowohl bei der Entwicklung von Typenentwürfen wie auch bei der Planung von Stadtquartieren."

[25] Deutsches Institut für Urbanistik „Wohnungspolitik neu positionieren!, August 2016

5.7.2 Bewertung des Instruments durch die Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums

Um sowohl den Rahmen für preiswerten Wohnungsbau aber auch für nachhaltigen Städtebau zu schaffen, soll der Bericht der Baukostensenkungskommission, Bündnis für Wohnen und Bauen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit aus dem November 2015 als Grundlage für die Diskussion und Bewertung potentieller Kostentreiber genutzt werden.

In dem Bericht heißt es, dass eine nachhaltige Senkung der Baukosten nicht durch isolierte Einzelmaßnahmen leistbar sei. Vielmehr führe das Zusammenspiel von Einzelmaßnahmen zu einer Strategie der Baukostensenkung. Die Kommission gibt dahingehend Empfehlungen u. a. an Länder und Kommunen, die Bauwirtschaft, die Wohnungswirtschaft und Bauherrn, Planer und Regelgeber. In dem Bericht werden folgende Empfehlungen hervorgehoben:[26]

Es sollte eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen eingeführt werden. Die Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen, Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung muss um die Auswirkung auf die Wohnkosten ergänzt werden. Für dieses Vorhaben ist eine Methodik vor dem Hintergrund bestehender Mustergebäude zu entwickeln.

Auf die stetige Zunahme kostenverursachender Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen sollten der Bund und die Länder mit einer Transparenzinitiative reagieren. Neue Anforderungen sollten verpflichtend daraufhin geprüft werden, in welchem Umfang damit Kostensteigerungen verbunden sind und das Bauen und Wohnen dadurch verteuert wird.

Kostenaspekte sollten durch die in der Normungsarbeit tätigen Experten stärker berücksichtigt werden. Generell sollten bei Normungsprozessen die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, um eine Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen zu können. In besonders kritischen Fällen (z. B. Schallschutz) wird die Bildung von DIN ad-hoc-Gruppen (Wohnungswirtschaft, Planer und Bauausführende) empfohlen.

Die Länder werden aufgefordert, die Landesbauordnungen stärker an der Musterbauordnung zu orientieren. Idealerweise wäre eine einheitliche Einführung der Musterbauordnung anzustreben. Eine Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart „Umplanungskosten“ für die landesspezifischen Anpassungsnotwendigkeiten.

Der Bestandsschutz sollte in die Musterbauordnung einfließen und einheitlich von den Ländern umgesetzt werden. Gegenüber dem Bundesrecht sollten die Länder keine zusätzlichen Anforderungen an das Bauen stellen.
Die Musterbauordnung ist zudem auf interdisziplinäres Konfliktpotenzial zu untersuchen.

[26] http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_baukostensenkungs-kommission_bf.pdf

Im Zuge einer umsichtigen Stadtentwicklungsplanung müssen Stellplatzanforderungen an die heutige Nachfrage angepasst und durch neue Mobilitätskonzepte ergänzt oder ersetzt werden. Es muss möglich werden in Innenstädten und Ballungsräumen Stellplätze durch andere Mobilitätskonzepte zu ersetzen.

Des Weiteren ist nach Möglichkeit eine Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, Brachflächen und Baulücken unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsfunktion sowie sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte anzustreben. Entsprechende Förderprogramme sollten Maßnahmen der Nachverdichtung, des Anbaus und der Aufstockung besonders berücksichtigen. Bei der Ausweisung von Flächen für den Neubau sollte eine höhere Baudichte zugelassen werden.

Die Mindestanforderungen an den Schallschutz bedürfen einer kritischen Überprüfung hinsichtlich der Kosten-Nutzen-Relevanz, einer Vereinheitlichung sowie einer rechtlichen Absicherung.
Ob Mindestanforderungen oder erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden sollen, ist zwischen Planern bzw. Bauausführenden und Bauherrn verbindlich festzulegen.

Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren dürfen die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärfen. In diesem Sinne sollte geprüft werden, ob der Markt Feuerwehrfahrzeuge anbietet, die das Retten von Personen über die Feuerwehrleitern auch in engeren Straßen ermöglicht. Damit kann ein zweiter baulicher Rettungsweg vermieden werden. Es sollte ferner überlegt werden, ob innenliegende Sicherheitstreppenräume unter der Hochhausgrenze mit geringerem technischem Aufwand realisiert werden können.

Das o.a. Papier soll auch Grundlage für die Diskussion und die Bewertung potenzieller Kostentreiber und erforderlicher Standards sein. Beachtet werden muss, dass viele Instrumente von den Kommunen nicht beeinflusst werden können, da es sich um bundes- oder landesrechtliche Vorgaben handelt.

5.7.3 Möglichkeiten zur Baukostensenkung in Braunschweig

Es ist vorgesehen, zu den o.a. Papieren den Dialog zu den Wohnungsbauunternehmen zu suchen, um die wesentlichen Kostentreiber zu identifizieren, das Ziel nachhaltiger Städtebau zu erhalten und darauf aufbauend angemessene Lösungsansätze für den Wohnungsbau in Braunschweig zu finden. Dabei wird auch der Gestaltungsbeirat einbezogen.

Auch durch den **Verzicht auf die Bezahlung eines Teils der Folgekosten** seitens des Investors können die Projektkosten für den Investor gemindert werden. Diese Kosten müssten dann jedoch aus städtischen Mitteln gezahlt werden und würden den städtischen Haushalt belasten. Insgesamt handelt es sich bei den Vereinbarungen zur Übernahme von Folgekosten um Einzelfallentscheidungen, die mit jedem Investor individuell zu verhandeln sind.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen waren sich auf der gemeinsamen Veranstaltung „Serielles Bauen – vom Prototyp zur Serie“ in Berlin im Januar 2016[27] einig, dass Bau- und

[27] http://www.bauindustrie.de/presse/pressemappen/serieller-wohnungsbau/

Wohnungswirtschaft stärker auf die Vorteile seriellen Bauens setzen müssen, um die wohnungsbau- wie auch sozialpolitischen Herausforderungen zu meistern. In Ergänzung zur Einzelfertigung sollen Prototypen entwickelt werden, die deutschlandweit schnell und kostengünstig in Serie umgesetzt werden können. Die Möglichkeiten des seriellen Bauens werden mit den Wohnungsbaugesellschaften diskutiert mit dem Ziel, ein Modellprojekt zu initiieren und zu realisieren

Ziel bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist es zweifelsfrei, dass sich unmittelbar und auch langfristig eine soziale Durchmischung ergibt. Nur so ist es gewährleistet, dass die Quartiere nachhaltig im Gleichgewicht bleiben. Es gilt zu vermeiden, dass Quartiere innerhalb weniger Jahre sozial absinken und sie über Programme wie die soziale Stadt intensiv betreut und aufgewertet werden müssen.

Diesem Ziel ist auch der städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Standard anzupassen. Die zu schaffenden Qualitäten müssen mit einem angemessenen Standard sicherstellen, dass gleichermaßen Menschen mit geringerem Einkommen und Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen in einem Quartier auch langfristig leben möchten und können.

Inwieweit die Empfehlungen im Einzelnen geeignet sind, wird in der zu installierenden AG bewertet und beurteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen: keine
Bei einem (teilweisen) Verzicht auf Zahlungen von Folgekosten durch Investoren entstehen jedoch Belastungen für den städtischen Haushalt. Daher wird angestrebt, dass Folgekosten - wie bisher- möglichst vollumfänglich bzw. ein großer Anteil von den jeweiligen Investoren getragen werden.

5.8 Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sind wichtige Partner der Verwaltung. Das vorliegende Handlungskonzept soll mit den dargestellten Instrumenten die genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in ihrer Aufgabenwahrnehmung stärken und unterstützen.

5.9 Informationsaustausch mit dem Land Niedersachsen

Unstrittig ist, dass die drei Ebenen Bund, Länder und Kommunen für diese Thematik die gemeinsame Verantwortung tragen und auch gemeinsam einen Weg finden müssen, um die Situation durch im Zusammenspiel geeignete Maßnahmen und die Aktivierung von Programmen spürbar verbessern zu können.
Folgende Initiativen sind in diesem inhaltlichen Kontext bisher erfolgt:

- Der Gesetzentwurf zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde vom Bundeskabinett im Februar 2016 gebilligt und im April 2016 an die Fachausschüsse wegen Beratungsbedarf zurücküberwiesen (Drucksache 18/8129 Deutscher Bundestag). Mit der Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung sollte die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesen Fördergebieten steuerlich gefördert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des

Handlungskonzepts lag kein neuer Erkenntnisstand vor.

- Im Oktober 2016 teilte das Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mit, dass für das Jahr 2016 und die Folgejahre in der Wohnraumförderung zusätzliche 400 Mio. € bereit gestellt würden, so dass insgesamt für soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen mehr als 800 Mio. € zur Verfügung stehen und lt. Angabe des Landes bis zu 10.000 Wohnungen gefördert werden können. Darüber hinaus sollen die Förderrichtlinien angepasst werden, damit die Förderprogramme attraktiver für Investoren sind.
  Hierzu wurde den Kommunen im Januar 2017 die geplante Änderung des Wohnraumförderprogramms des Landes angekündigt. Die Kommunen haben über den Nds. Städtetag Gelegenheit gehabt, sich zu den Änderungen zu äußern. Die Stellungnahme der Verwaltung ist den politischen Gremien über eine schriftliche Mitteilung (Drs.-Nr.17-03969) zugegangen.
  Um Anreize für Investoren zu schaffen, ist ein kommunales Wohnraumförderprogramm sinnvoll. Ziel sollte dabei sein, die städtische Wohnraumförderung an die Landesförderung zu koppeln und die kommunale Förderrichtlinie auf die Landesförderung abzustimmen.

- Am 1. Dezember 2016 ist die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Vorschriften (Nds. Mieterschutzverordnung) in Kraft getreten. Braunschweig ist in den mietrechtlichen Verordnungen des Landes als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ ausgewiesen und somit Fördergebiet.

- Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Bundeskabinett am 30. November 2016 einen Gesetzentwurf zur „*Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*“ beschlossen hat. Herzstück der Reform ist die neue Gebietskategorie "*Urbanes Gebiet*", die neue Spielräume für den Wohnungsbau erschließen soll; die Kommunen sollen zukünftig so leichter für mehr Wohnraum sorgen können.[28]
  Die Gesetzesänderung unterstützt mit ihren Bestimmungen die Möglichkeiten, den zentralen Stadtraum intensiver zu nutzen und baut bisherige Hemmnisse für Wohnnutzungen ab. Mit ihr wird das Ziel der Stadt, bis 2020 Planungsrecht für 5.000 Wohneinheiten zu schaffen, unterstützt.
  Eine dichtere Ausnutzung von innerstädtischen Flächen entspricht der Idee einer kompakten Stadt. Angesichts der großen Nachfrage prüft auch die Stadt Braunschweig intensiv die Entwicklung innerstädtischer Flächen. Diese Entwicklung ist keine Schwächung der Innenstädte, sondern eine Weiterentwicklung. Sie führt nicht zur Zersiedelung, sondern wirkt dieser durch die angestrebte Nutzungsmischung vielmehr entgegen.

- Auch die Wohngeldreform des Landes Niedersachsen soll einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum leisten. Die Wohngeldansprüche sind aufgrund der Reform moderat gestiegen. Für 2016 und 2017 stehen hier insgesamt weitere 290 Mio. € Bundes- und Landesmittel bereit.

[28] http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/hendricks-novelle-des-baurechts-macht-staedte-fit-fuer-die-zukunft, 21.12.2016

Tabellarische Übersicht der Instrumente

Instrument	Neubau/ Neuschaffung/ Bestand	Prognose Anzahl 2017 - 2020	Finanzielle Mittel erforderlich	Im Haushalt 2017 vorgesehene Mittel
Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen	Bestand	175	ja	235.626 €
Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen	Bestand	bis zu 1.847	ja	
Besetzungsrechte akquirieren („Ausweitung Probewohnen“)	Bestand		ja	263.500 €
Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen	Neubau	250 weitere 450 bis 2022	nein	
Ein kommunales Wohnraumförderprogramm	Neubau, Neuschaffung, Bestand		ja	215.000 €
Städtische Grundstückspolitik	allgemein		ja	----
Kostengünstiges Bauen	Neubau		nein	----
Stärkung genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH	allgemein		nein	----
Informationsaustausch mit dem Land Nds.	allgemein		nein	----

Insbesondere die Anzahl der anzukaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen ist abhängig von der Bereitschaft der Wohnungsbauunternehmen.
Bei einer entsprechend hohen Bereitschaft aller Akteure und einer angenommenen jährlichen 10%igen Fluktuation können mit dem vorgeschlagenen **Instrumentenmix** bis zum Jahr 2022 insgesamt 1.440 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2025 2.335 Wohneinheiten erreicht werden.

6. Handlungskulisse
Für das im Ratsauftrag geforderte Ziel, 1260 preisgünstige Wohnungen im Bestand und/oder Neubau zuzüglich weiterer 600 Wohnungen durch den Ankauf von Belegungsbindungen bis 2020 zu erreichen, haben sich aus Sicht der Verwaltung die

- **Schaffung von Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung durch Neubau („Quote“)**
- **Installierung eines Wohnraumförderprogramms für Neubau, Um-, Ausbau und Sanierung**
- **Reaktivierung von Belegungs- und Mietpreisbindungen**
- **Ankauf von Belegungsbindungen**
- **Flächenvorsorge**

als mögliche Handlungsfelder zur Erreichung des Ziels herauskristallisiert.

Die Instrumente sind in ihrer zeitlichen Umsetzung und Wirksamkeit jedoch unterschiedlich zu bewerten:

Die Verwaltung wird weiterhin den **Neubau von Wohnungen** und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen mit äußerster Priorität verfolgen.
In den Jahren 2013 - 2016 wurden durch die Wohnbauoffensive der Stadt Braunschweig bereits über 2.700 Wohneinheiten bau- und planungsrechtlich vorbereitet. Weitere über 2.800 Wohneinheiten sind derzeit in laufenden Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung. Im Neubau wird Investoren, die Wohnbauprojekte mit einem neuen Bebauungsplan realisieren, die Quote von 20 % im Geschosswohnungsbau auferlegt. Die zeitnahe und aktive Umsetzung der Bauvorhaben obliegt den jeweiligen Investoren.

Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist auch der Bau der Flüchtlingsunterkünfte zu berücksichtigen. Auch diese Wohnungen kommen dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit 200 zusätzlichen Wohneinheiten perspektivisch zugute.

Ein **Wohnraumförderprogramm** ist darüber hinaus geeignet, Teile der finanziellen Belastung des Investors zu kompensieren. Bei Um-, Ausbau oder Sanierung von Wohnungsbestand können investive Zuschüsse zu den Baukosten ein effektiver Anreiz zur Schaffung von Wohnraum mit Belegungsbindung sein. Mit der Installierung eines Wohnraumförderprogramms werden Anreize zur Schaffung der Erhöhung des Anteils von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen geschaffen.

Mit dem Ratsbeschluss (Drs.-Nr. 16-03423) vom 6. Dezember 2016 wurde die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 verlängert. In dem Ratsbeschluss heißt es darüber hinaus:
„Die Verwaltung wird beauftragt,
1. das Jahr 2017 intensiv zu nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen "Verein Stadtentwicklung Weststadt e. V." auch nach dem 31. Dezember 2018 in geeigneter Weise vorzusehen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen.
*2. nach Anhörung der betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer **Reaktivierung von Belegungsbindungen** auf das Stadtteilleben in der Weststadt darzulegen. Dies geschieht so rechtzeitig, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte."*

Gemäß dieses Ratsauftrags wird die Verwaltung zunächst die Gespräche aufnehmen.

Für den **Ankauf von auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen** sowie den **Erwerb neuer Belegungsbindungen** durch die Verwaltung werden im Haushalt zusätzliche Mittel bereit gestellt. Die Verwaltung wird aktiv auf Wohnungseigentümer und Wohnungsbaugenossenschaften und - unternehmen zugehen, um bis zum Jahr 2020 neue Belegungs- und Mietpreisbindungen zu erwerben, so dass bezahlbarer Wohnraum zeitnah und im Sinne einer sozial ausgewogenen Durchmischung der Quartiere zur Verfügung steht.

Eine intensivere **Flächenvorsorge** - wie im Konzept dargestellt - trägt darüber hinaus dazu bei, dass mittel- und langfristig Flächen für Wohnungsbau vorgehalten werden können.

Für die Thematik „**Kostengünstiges Bauen“** wird wie beschrieben eine Arbeitsgruppe installiert, die ungeachtet des kommunalen Handlungskonzepts ihre Arbeit aufnimmt und kostentreibende Faktoren auch auf der Basis des Berichts der Baukostensenkungskommission identifiziert und Lösungsmöglichkeiten entwickelt. Der in diesem Zusammenhang thematisierte Aspekt des **seriellen Bauens** wird mit den Wohnungsbaugesellschaften diskutiert mit dem Ziel, ein Modellprojekt zu initiieren und zu realisieren.

Die Verwaltung hält dieses Handlungsszenario bei entsprechender Anwendung der Instrumente für geeignet, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft am Markt verfügbar zu machen.
Bei den quantitativen Annahmen im Handlungskonzept geht die Verwaltung dabei zunächst von einem **worst-case-Szenario** aus, da die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums der Kooperationsbereitschaft aller handelnden Akteure der Wohnungswirtschaft bedarf. Die Verwaltung wird ihre Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels im Sinne des Ratsauftrags ausschöpfen und darüber hinaus aktiv mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Verhandlungen treten. Insbesondere die Anzahl der anzukaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen ist abhängig von der Bereitschaft der Wohnungsbauunternehmen. Im **best-case-Szenario** könnten bei einer entsprechend hohen Bereitschaft aller Akteure und einer angenommenen jährlichen 10%igen Fluktuation mit dem vorgeschlagenen Instrumentenmix bis zum Jahr 2022 1.440 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2025 2.335 Wohneinheiten erreicht werden, so dass damit die Ziele des Ratsauftrags bis zum Jahr 2025 erfüllt werden können.

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept kann die Verwaltung auf aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren, so dass Fehlentwicklungen und damit Fehlinvestitionen vermieden werden können.

Impressum

Herausgeber:
Stadt Braunschweig,
Der Oberbürgermeister,
Platz der Deutschen Einheit 1,
38100 Braunschweig, 2017

Projektverantwortung
Bau- und Umweltschutzdezernat, Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer
Sozial-, Schul- Gesundheits- und Jugenddezernat, Stadträtin Dr. Andrea Hanke

Projektleitung: Bianca Winter, Leiterin des Baureferats

Projektteam:
Kathrin Posselt, Baureferat
Christian Symalla, Fachbereich Soziales und Gesundheit
Thomas Tegtmeyer, Fachbereich Soziales und Gesundheit
Kerstin Weichelt, Baureferat
Anna Weyde, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Bianca Winter, Baureferat

unter Mitwirkung von:
Hermann Klein, Referat Stadtentwicklung
Jörg Hohmeier, Referat Stadtentwicklung
Romy Nießler, Fachbereich Finanzen
Peter Güttler, Baureferat

unter Beteiligung von:
Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG
Arbeitsgemeinschaft der Braunschweiger Wohlfahrtsverbände (AGW)

Glossar

Belegungsbindung:
Eine Belegungsbindung ist eine an den Zuwendungsempfänger gerichtete Verpflichtung, die geförderte Wohnung während eines bestimmten Bindungszeitraumes nur an Personen zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG oder nach § 5 Abs.2 DVO-NWoFG nicht überschreitet.

Belegungsrecht:
Ein Belegungsrecht ist das Recht der Stadt Braunschweig, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter Mietinteressenten vorzuschlagen. Man unterscheidet dabei in Benennungs- und Besetzungsrechte.

Benennungsrecht:
Beim Benennungsrecht muss die Stadt dem Vermieter mindestens drei Haushalte zur Auswahl vorschlagen (sog. „gemischter“ Vorschlag).

Besetzungsrecht:
Beim Besetzungsrecht schlägt die Stadt dem Vermieter einen einzelnen Haushalt vor.

Freistellung:
Eine Freistellung von einer Belegungsbindung bedeutet, dass bei Vorliegen bestimmter Tatsachen (z. B. im Falle, dass für die geförderte Wohnung keine berechtigte Mietinteressentin oder kein berechtigter Mietinteressent gefunden werden kann), auf Antrag des Verfügungsberechtigten eine Vermietung an einen nichtwohnberechtigten Haushalt auf der Grundlage von § 11 NWoFG genehmigt werden kann.

„preiswerter Wohnraum“
Lt. dem Bündnis für Wohnen handelt es sich um preiswerten Wohnraum, wenn die Nettokaltmiete zwischen 5,40 und 6,00 € liegt.

Zuwendungen/Zuschüsse
Zuwendungen/Zuschüsse im Sinne dieser Richtlinie sind Leistungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig an Dritte zur Erfüllung (gemäß der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig vom 14.07.1998).

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

17-04192
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu 17-03839: 'Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen'

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	15.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Vorberatung)	28.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Hiermit wird beantragt, die Quote von 20% sozialen Wohnraums nicht nur auf den Geschosswohnungsbau, sondern auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten zu beziehen.

Begründung erfolgt mündlich.

Anlagen: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04065
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Burgpassage

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	09.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	15.03.2017	Ö

Die Eigentümerin der Burgpassage beabsichtigt den Abriss und Neubau der Geschäftsflächen. Geplant ist ein Neubau mit Einzelhandelsflächen im Erd- und Obergeschoss und Wohnen in weiteren Geschossen. Zukünftig soll die Passage nicht mehr überdacht sein und die Geschäfte werden einzeln im Erdgeschoss erschlossen.

Der Entwurf soll über ein zweistufiges Gutachterverfahren mit sechs teilnehmenden Architekturbüros gefunden werden. Mit der Durchführung wurde das Büro Faltin + Sattler beauftragt. Das Verfahren findet in enger Abstimmung mit der Stadt Braunschweig statt und soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Vorgesehen ist, dass die teilnehmenden Büros ihren Entwurf in den Jurysitzungen selbst vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

In der ersten Stufe sollte die Aufgabenstellung offen für unterschiedliche städtebauliche Lösungen sein, jedoch Angaben zu Frequenz, Wegebreiten und Mindestgrößen für Verkaufseinheiten vorgeben. Gefordert wird ein sensibler Umgang mit dem Denkmalschutz. Insbesondere die Fassaden der denkmalgeschützten Eingangsgebäude sind im städtebaulichen Kontext von besonderer Bedeutung und entsprechend zu beachten.

In der zweiten Stufe besteht dann die Möglichkeit, sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus denkmalrechtlichen oder städtebaulichen Gründen steuernd einzugreifen. Darin besteht der Vorteil des zweistufigen Verfahrens.

Leuer

Anlagen
Keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04070
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Städtebauliche Infrastrukturentwicklung am Forschungsflughafen Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
DEZERNAT VI - Wirtschaftsdezernat	08.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (zur Kenntnis)	13.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	15.03.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss (zur Kenntnis)	07.04.2017	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (zur Kenntnis)	19.05.2017	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig verfolgt seit Ende der 90iger Jahre eine Entwicklungsstrategie für den Standort Forschungsflughafen. In dieser Zeit hat sich der Forschungsflughafen zum verkehrsträgerübergreifenden Mobilitätscluster mit Schwerpunkten In den Bereichen Luftfahrt und Automotive entwickelt und bietet auch mit der Ansiedlung des Niedersächsischen Forschungszentrums Fahrzeugtechnik und dem Niedersächsischen Forschungszentrum für Luftfahrt weitere Entwicklungspotentiale für aktuelle Mobilitätsthemen. Mit der am Standort etablierten Infrastruktur haben die kompetenten Partner bereits eine erhebliche Anzahl von Förderprojekten einwerben und durchführen können. Aktuell ist hier das in der Presse bereits beschriebene, geplante „Testfeld Niedersachsen“ und das Förderprojekt des Bundesverkehrsministeriums „Automatisiertes und vernetztes Fahren auf digitalen Testfeldern“ in urbanen Gebieten zu nennen.

Mehr als 2.700 hochqualifizierte Arbeitsplätze verteilen sich auf eine Vielzahl von universitären und privaten, regionalen und europaweit bedeutsamen Forschungsinstitutionen sowie kleinen und mittleren Unternehmen.

Die Stadt hat in der Vergangenheit durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die Grundlage dafür geschaffen, dass sich Unternehmensansiedlungen wie etwa smart microwave sensors, Simtec und Leichtwerk auf den Gewerbeflächen im Bereich des Forschungsflughafens positiv entwickeln können. Daraus ergibt sich eine Dynamik, die zum einen eine verbesserte Funktion der Infrastruktur des Forschungsflughafens erfordert, zum anderen aber auch Erwartungen an ein angemessenes Erscheinungsbild des Umfeldes weckt.

Schaffung von modernen Bürokapazitäten – Lilienthalhaus

Zentrale Bausteine für die künftige Entwicklung des Mobilitätsclusters am Forschungsflughafen sind die Schaffung von attraktiven Büromietflächen und von zentralen Einrichtungen durch die Lilienthalhäuser, die Schaffung von Parkkapazitäten und die Neuordnung der städtebaulichen Situation am Lilienthalplatz. Seit etwa zwei Jahren koordiniert eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe in der Stadtverwaltung unter Federführung des Wirtschaftsdezernenten diese Projekte zur Weiterentwicklung des Clusters.

Durch das Lilienthalhaus der Volksbank mit einer Investition von rd. 15 Mio. € und 5.000 m² Bürofläche für Unternehmen der Luft-, Raumfahrt und der Verkehrstechnik erfolgte eine Initialzündung zur weiteren Infrastrukturentwicklung. Mit dem Einzug ab Juli 2017 sind weitere Entwicklungen erforderlich, um den Ansprüchen der Unternehmen vor Ort gerecht zu werden. Das Lilienthalhaus bildet eine zentrale Anlaufstation am Forschungsflughafen, ein neues Zentrum für das Cluster. Neben Büroflächen werden dort ein größerer Veranstaltungsraum, ein Bistro, eine Skylounge und weitere Serviceeinrichtungen Platz finden. Es werden weitere Impulse für den Wirtschaftsstandort erwartet.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten/ weitere Lilienthalhäuser

Die Strukturförderung Braunschweig GmbH, als 100%ige Tochter der Stadt, hat die Flächen zwischen Flughafengebäude und Autobahn erworben, damit die zielgerichtete Entwicklung fortgesetzt werden kann. Es ist ein Stufenplan zur Entwicklung weiterer Lilienthalhäuser mit der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg abgestimmt und in den entsprechenden städtischen Gremien vorgestellt worden.

Bei den Unternehmensansiedlungen am Forschungsflughafen spielt nicht allein die hohe Kompetenz der benachbarten Forschungseinrichtungen, Institutionen und Unternehmen in Sachen Mobilität eine Rolle. Die Unternehmen erwarten eine attraktive Infrastruktur am Standort, die auch Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflusst.

Neuordnung der Parkplatzsituation

Als ein weiterer Schritt voran bei der funktionalen Aufwertung des Umfeldes Flughafens ist die Gründung der Braunschweiger Parken GmbH Ende Januar 2017 gemeinsam mit der Volksbank eG Braunschweig-Wolfsburg zu betrachten. Mit dieser Gesellschaft geht die Stadt eine Partnerschaft mit einem starken regionalen Partner ein, um das Umfeld des Flughafens so zu entwickeln, wie es von einem europäischen Zentrum der Mobilitätsforschung erwartet wird.

Die neue Gesellschaft Braunschweiger Parken GmbH, an der die Stadt über die städtische Strukturförderungsgesellschaft 25 % und die Bank 75 Prozent der Geschäftsanteile halten, wird für rund 7,8 Millionen Euro ein Parkhaus einschließlich Nebenmaßnahmen bauen und nach einer Neugestaltung des Lilienthalplatzes auch den verbleibenden Parkraum auf dem Platz für Kurzzeitparker bewirtschaften (siehe Vorlage Nr 16-01829; aktualisiert durch Vorlage Nr. 16-03499). Im Parkhaus sind rd. 675 Stellplätze für den Bedarf der Anlieger und Nutzer der umliegenden Bürogebäude geplant. Die Fertigstellung des Parkhauses ist für Ende 2017 vorgesehen. Die Ergänzung der Infrastruktur durch ein Parkhaus ist Voraussetzung zur Umgestaltung des Lilienthalplatzes.

Im Rahmen der Realisierung werden Anpassungen des Straßennetzes im Umfeld des Flughafens erforderlich werden. Zunächst soll eine Aufweitung und Anpassung der Hermann-Blenk-Straße im Bereich der zukünftigen Parkhauszufahrt erfolgen. Hierzu erfolgt parallel durch Dez III eine Vorlage im Stadtbezirksrat 112 und im Planungs- und Umweltausschuss.

Umgestaltung Lilienthalpatz

Mit dem Bau des Parkhauses geht ein weiteres Engagement der neuen Gesellschaft und der städtischen Tochter Strukturförderung Braunschweig GmbH (SFB) einher. Beide investieren in die Neugestaltung des Lilienthalplatzes.

Durch das Parkhaus besteht die Möglichkeit die Parksituation und die anderen Funktionen neu zu ordnen und dem Lilienthalplatz einen repräsentativen Platzcharakter zu geben. Dies insbesondere, da er für viele Geschäftsreisende das Tor zur Stadt darstellt.

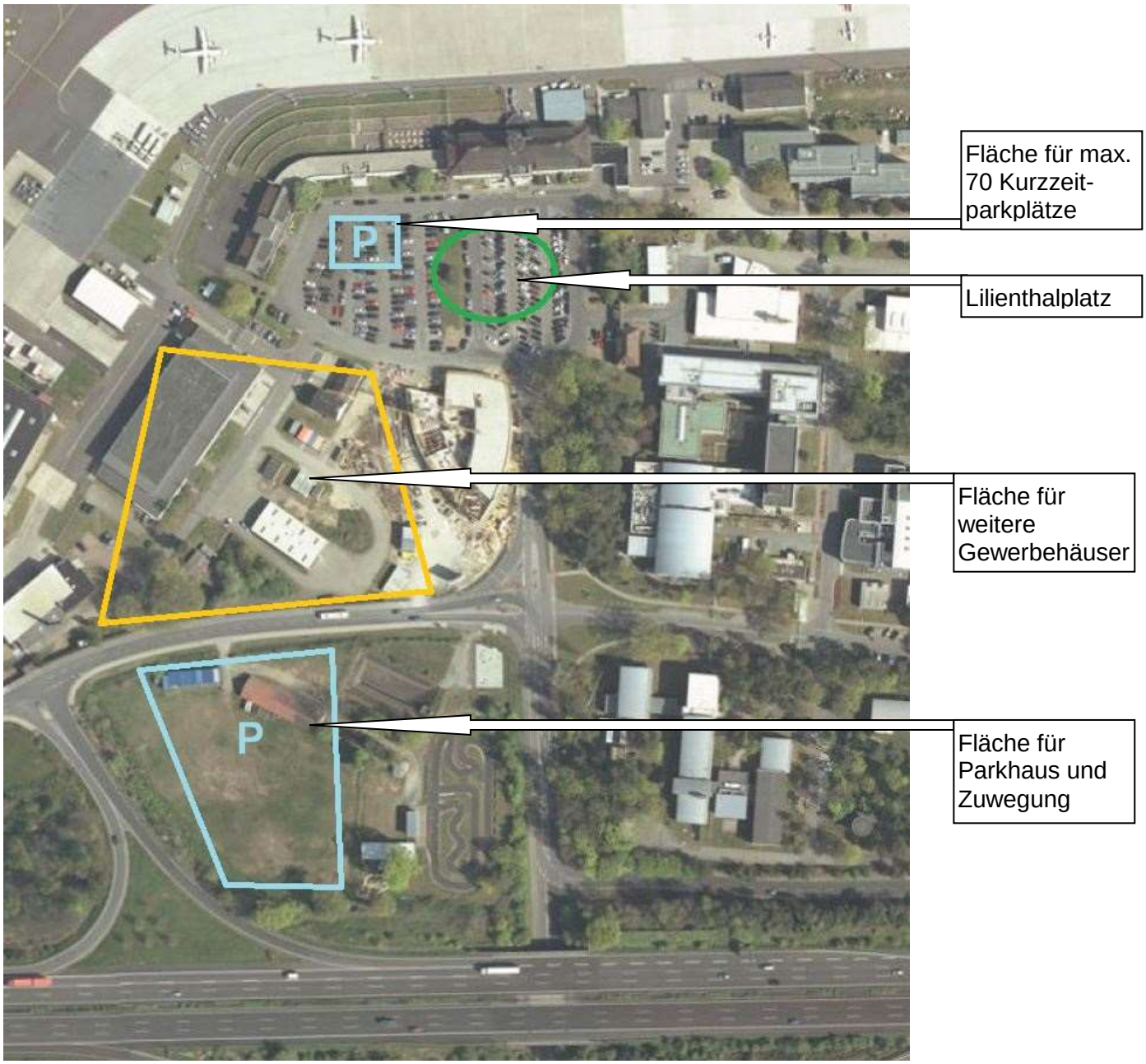
Die Stellplatzkapazität wird mit dem Parkhaus abgebildet. Auf dem Lilienthalplatz werden nur noch rd. 70 Kurzzeitplätze für Nutzer der angrenzenden Gastronomie, der Unternehmen, Forschungseinrichtungen und des Flughafens verbleiben. Für die Platzgestaltung wird ein Entwurf erarbeitet, der von Dez. III in den entsprechenden städtischen Gremien gesondert vorgestellt werden wird.

Zusammenfassung

Der Forschungsflughafen, als Umfeld des Flughafens, wird sukzessive aufgewertet und zusammen mit Partnern aus der Wirtschaft und den städtischen Bereichen weiter entwickelt. Die Stadt Braunschweig, als Alleingesellschafterin der SFB, sichert sich ihre notwendige Einflussnahme über die weitere Entwicklung des Flughafenumfeldes und die Investorensuche. Die von der SFB erworbenen Flächen werden bei der Realisierung weiterer Gewerbehäuser für Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrt sowie der Verkehrstechnik im Rahmen der Erbpacht weitere Einnahmen generieren.

Leppa

Anlage: Übersichtsplan



Hinweis: Schematische Darstellung; nicht maßstabsgetreu

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04140
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Eckert & Ziegler, Fortführung von Baugenehmigungsverfahren

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz	09.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Die Unternehmen Eckert & Ziegler Umweltdienste GmbH und Eckert & Ziegler Nuclitec GmbH haben – neben dem Bauantrag für eine neue Halle und für die Befestigung und Nutzung von (Container-) Lager- und Verladeflächen – vier Bauanträge zum Umbau im Bestand gestellt. Hierüber hat die Verwaltung zuletzt mit Mitteilung 16-03301 bzw. der ergänzenden Mitteilung 16-03301-01 informiert. Da laut Mitteilung des Niedersächsischen Umweltministeriums bei diesen Anträgen Aspekte des Strahlenschutzes betroffen sind, hatte die Verwaltung die Unternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes TH 22 strahlenschutzrechtliche Gutachten beizubringen.

Mit Schreiben vom 20.02.2017 haben die Unternehmen unter Berufung auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 15.12.2016 die Fortsetzung dieser vier Baugenehmigungsverfahren beantragt (siehe Anlage). In dem Schreiben vom 17.02.2017, mit dem die Unternehmensgruppe Eckert & Ziegler ein Moratorium vorschlägt, wird ebenfalls ausdrücklich um die Bescheidung dieser Anträge gebeten.

Bauordnungsrechtlich sind die beantragten Umbaumaßnahmen voraussichtlich genehmigungsfähig. Auch bauplanungsrechtlich steht ihnen nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan TH 18 nichts entgegen.

Die Verwaltung wird für die Mai-Sitzung Entscheidungsvorschläge über diese Bauanträge vorlegen.

Leuer

Anlage/n:
Schreiben der Firma Eckert & Ziegler Umweltdienste GmbH vom 20.02.2017 und
Schreiben der Firma Eckert & Ziegler Nuclitec GmbH vom 20.02.2017

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04130
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Eckert & Ziegler, Genehmigung der 124. Änderung des Flächennutzungsplans

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	08.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den von der Stadt Braunschweig am 11. November 2017 eingereichten Widerspruch gegen die Entscheidung des Amtes für regionale Landesentwicklung zur Teilgenehmigung der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gieselweg/Harxbütteler Straße“, zurückzuziehen.

Sachverhalt:

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) hatte die 124. Änderung des Flächen nutzungsplanes mit Bescheid vom 12. Oktober 2015 nur teilweise genehmigt. Für die gewerblichen Bauflächen, die im Eigentum der ansässigen Betriebe stehen und als landwirtschaftliche Flächen geändert werden sollen, hatte das ArL die Genehmigung versagt.

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 10. November 2015 (Beschlussvorlage 15-00946) wurde die Verwaltung ermächtigt, Widerspruch gegen den Bescheid des ArL einzulegen. Der Widerspruch wurde am 11. November 2015 vom beauftragten Rechtsberater der Stadt beim ArL eingelegt.

Der im Parallelverfahren aufgestellte und am 23. November 2015 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gieselweg/Harxbütteler Straße“, TH 22, wurde vom Oberverwaltungsgericht (OVG) mit Urteil vom 15. Dezember 2016 für unwirksam erklärt.

Um ein verträgliches Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung und benachbarter Wohnbebauung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan vorbereitet („Gieselweg/Harxbütteler Straße“, TH 24). Da im Rahmen dieses Planverfahrens geprüft wird, welchen Flächenzuschnitt die Gewerbeflächen haben werden, ist das Widerspruchsverfahren zur 124. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr zielführend, so dass auf eine Bescheidung verzichtet wird.

Leuer

Anlagen
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03889
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan "Rebenring, Ecke Hagenring", HA 139
Stadtgebiet zwischen Rebenring, Hagenring, Göttingstraße und Bültenweg
Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.02.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	09.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rebenring, Ecke Hagenring“, HA 139 beschlossen.“

Sachverhalt:
Beschlusskompetenz

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

Planungsziel und Planungsanlass

In dem an der Ecke Rebenring und Hagenring gelegenen Quartier, an das die Göttingstraße und der Bültenweg angrenzen, sollen mit Hilfe des aufzustellenden Bebauungsplans Vergnügungsstätten eingeschränkt werden, um

1. eine Beeinträchtigung in dem überwiegend durch Wohnen geprägten Quartier zu verhindern.

2. Darüber hinaus soll in dieser exponierten Lage städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden, die aus der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entstehen könnten, wie z.B. verklebte Schaufenster, Ansiedlung von Mindernutzungen im Quartier und damit einhergehende Abwertung der Geschäftslage.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Absatz 2b BauGB durchgeführt werden.

Aktueller Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist ein Bauantrag, der in der derzeit noch betriebenen Videothek am Rebenring 46 ein Wettbüro für Sportwetten vorsieht. Das beantragte Wettbüro ist als Vergnügungsstätte einzustufen, da auch Verweilangebote vorgesehen sind.

Das Quartier ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Teil des Plangebietes liegt zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan HA 2 von 1939, da dort aber lediglich Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben ebenfalls nach § 34 BauGB zu regeln ist. Danach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Geltungsbereich mit den bestehenden Nutzungen stellt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet dar. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) daher in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen des Mischgebietes zulässig. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, so dass die beantragte Wettbüronutzung ohne den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zulässig wäre.

Im dem vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ sind für dieses Quartier keine Spielhallen oder Wettbüros als mögliche Nutzungen angegeben, so dass zumindest diese Unterarten von Vergnügungsstätten im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt werden. In ihm soll einzig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt werden. Abgesehen von dieser Nutzungsart werden alle übrigen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) auch weiterhin ausschließlich nach dem § 34 des BauGB beurteilt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplans „Rebenring, Ecke Hagenring“, HA 139.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich

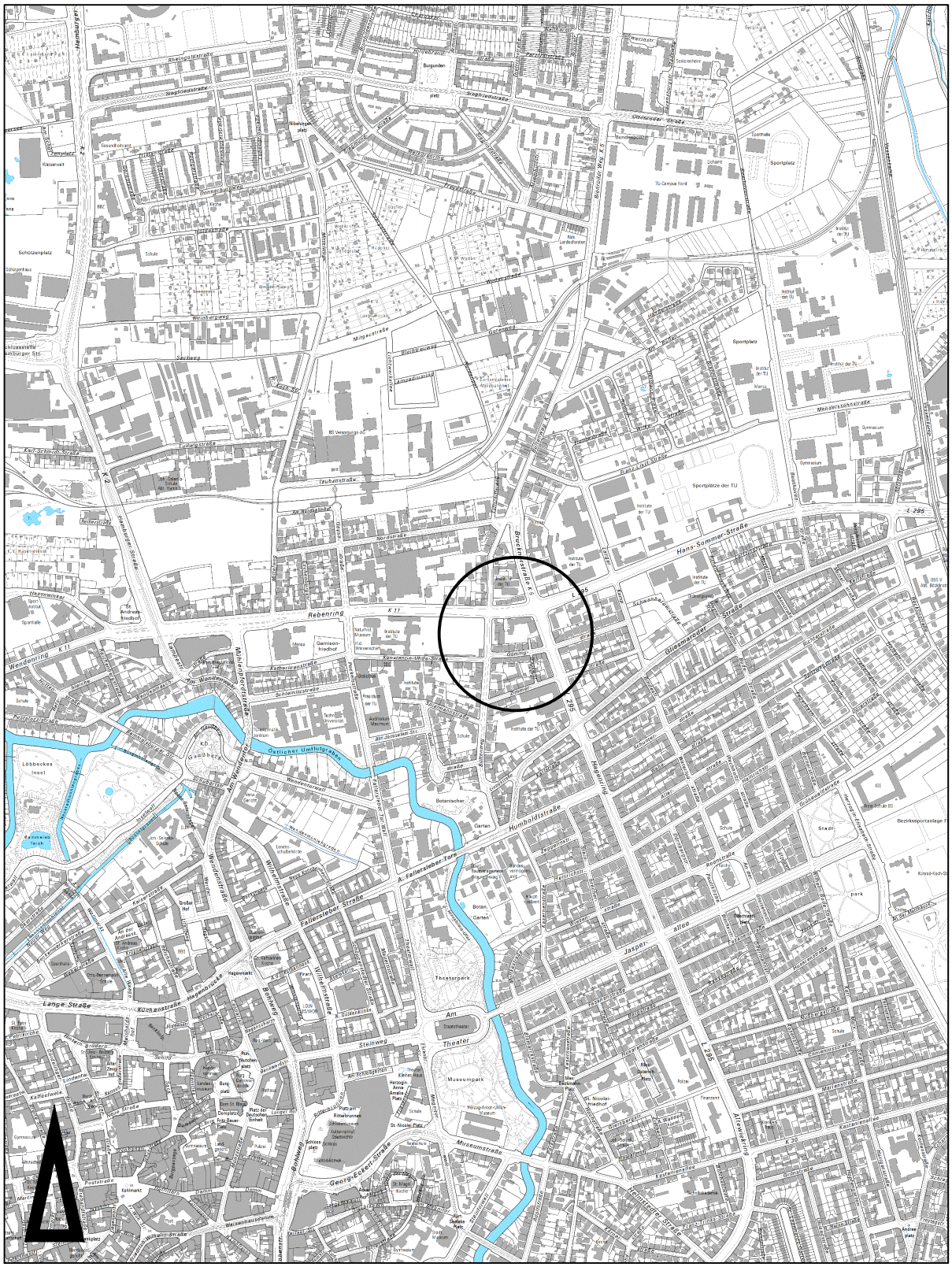
Stadt Braunschweig

Anlage 1

Bebauungsplan

Rebenring, Ecke Hagenring **HA 139**

Übersichtskarte

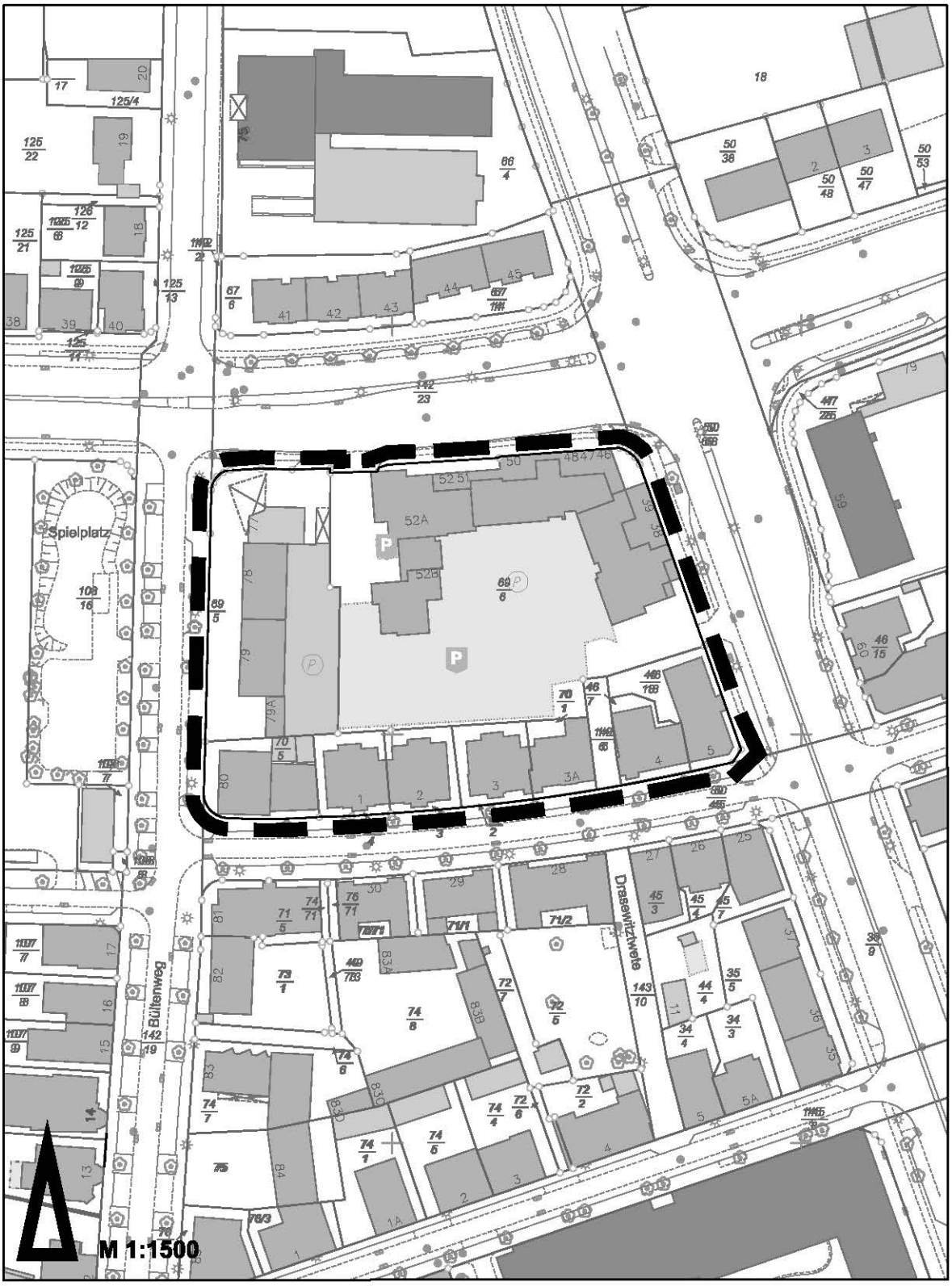


Stadtkarte der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung GeoInformation

Stadt Braunschweig

Anlage 2

Bebauungsplan
Rebenring, Ecke Hagenring **HA 139**
Geltungsbereich



Stadtgrundkarte[1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[2]
[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03889-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan "Rebenring, Ecke Hagenring", HA 139 Stadtgebiet zwischen Rebenring, Hagenring, Göttingstraße und Bültenweg Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	09.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	09.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rebenring, Ecke Hagenring“, HA 139, beschlossen.“

Sachverhalt:

Das am Rebenring 46 beantragte Wettbüro wurde mit Schreiben vom 27. Februar 2017 abgelehnt. Insbesondere aufgrund der beantragten Größe des Wettbüros mit ca. 105 m², wurde die Einrichtung als kerngebietstypische Vergnügungsstätte eingeschätzt. Gemäß der Baunutzungsverordnung ist das Wettbüro damit in einem Mischgebiet unzulässig. Die ursprüngliche Aussage, dass das Wettbüro an dem Standort grundsätzlich zulässig wäre, ist zu korrigieren.

Zwischenzeitlich wurde der Antrag für das Wettbüro zurückgezogen.

Der Bebauungsplan soll dennoch aufgestellt werden, um Spielhallen und Wettbüros, die in gewerblich genutzten Bereichen von Mischgebieten zulässig wären, in diesem Bereich auszuschließen und damit städtebaulichen Fehlentwicklungen an dem Stadteingang vorzubeugen. Ein ähnlicher Antrag kann jederzeit wieder gestellt werden. Mit einem Bebauungsplan hat die Stadt die Möglichkeit, derartige Anträge zurückzustellen bzw. bei Rechtskraft des Bebauungsplanes dann auch abzulehnen.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rebenring, Ecke Hagenring“, HA 139.

Leuer

Anlagen
Keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03890
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250
Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Bosselgraben, den Gaußberg und den Wendenmühlengraben im Norden, den Theaterwall, Am Magnitor, Ritterstraße, Klint, John-F.-Kennedy-Platz im Osten, den Lessingplatz, Bruchtorwall und Kalenwall im Süden und durch den Neustadtmühlengraben im Westen

Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	03.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)	14.03.2017	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	15.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

„1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250 vom 15. Dezember 2015 wird, wie in der Anlage 6 dargestellt, geändert.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250 sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss, Planungsziel und Veränderungssperre

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ hat der Verwaltungsausschuss am 15. Dezember 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 250 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des Steuerungskonzepts in der Innenstadt zu regeln.

Noch vor Beschlussfassung des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ wurde im Jahre 2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 gefasst. Er verfolgte zwar dieselben Planungsziele, beruhte aber auf anderen rechtlichen Grundlagen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde daher mit dem Aufstellungsbeschluss zum IN 250 aufgehoben, da insbesondere aufgrund der im Jahre 2013 durchgeführten Änderung des Baugesetzbuches (§ 9 Abs. 2b BauGB) nun die Möglichkeit besteht, in den unbeplanten Bereichen der Innenstadt und im Bereich von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt ist, Vergnügungsstätten zu regeln. Der Geltungsbereich für den IN 250 wurde dementsprechend geändert und in zwei inhaltlich unterschiedliche Bereiche gegliedert. Der Geltungsbereich des IN 250 unterscheidet zwischen der Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne einerseits (Bereich A) und der Regelung von Vergnügungsstätten in den Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Bereich B), andererseits.

Die auf der Grundlage des IN 250 erlassene Veränderungssperre ist seit dem 7. Januar 2016 gültig. Das Verwaltungsgericht Braunschweig entschied allerdings am 9. November 2016 im Zusammenhang mit zwei beantragten Wettbüros am Friedrich- Wilhelm-Platz 5 und 6, dass die Stadt diese Anträge zu Unrecht noch nicht beschieden habe und die aktuelle Veränderungssperre bezüglich des Bebauungsplanes IN 250 den beantragten Vorhaben nicht entgegengehalten werden könne. Nach diesem Urteil entfaltet die Veränderungssperre zum IN 250, die an sich eine Geltungsdauer von zwei Jahren hat, nur noch bis zum 7. Januar 2017 Geltung und wäre damit bereits abgelaufen.

Gegen diese Entscheidung hat die Stadt mit Schriftsatz vom 2. Januar 2017 die Zulassung der Berufung beantragt, da sie weiterhin von einer Anwendbarkeit der Veränderungssperre ausgeht.

Änderung des Geltungsbereichs

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Entwurfs wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 15. Dezember 2015 um die Grundstücke am Friedrich-Wilhelm- Platz Nr. 3, 3a, 3b und Kalenwall 4 (Gemarkung Innenstadt, Flur 3, Flurstücke: 91/15, 91/16 und 91/17) vergrößert. Die Grundstücke sind zwar Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans WI 5, in dem aufgrund der Sondergebietsfestsetzung Vergnügungsstätten unzulässig sind, für die Grundstücke wurden aber keine Festsetzungen getroffen. Sie sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen und in den Bereich B des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit aufzunehmen. Die Änderung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 11. März 2016 bis zum 22. April 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der weiteren Bearbeitung weitestgehend berücksichtigt.

Die IHK und der Arbeitsausschuss Innenstadt äußerten Bedenken. Die IHK trägt zwar den auf der Grundlage des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ geplanten Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen der Innenstadt mit, sieht aber die Gewerbefreiheit der Vergnügungsstättenbranche zu stark eingeschränkt. Der

Arbeitsausschuss Innenstadt wiederum betrachtet die geplanten Festsetzungen um den Friedrich- Wilhelm- Platz mit Sorge und bemängelt die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit in diesem Bereich.

Den Bedenken wurde im vorliegenden Entwurf nicht gefolgt. Im Bereich um den Friedrich-Wilhelm-Platz und die Friedrich-Wilhelm-Straße sollen zwar Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein. Die Voraussetzungen für eine planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit sind in dem Bereich derzeit aber nicht gegeben. Bereits im Steuerungskonzept wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten in dem Bereich aufgrund des Bestandes als erschöpft angesehen. An dem Umstand hat sich nichts geändert, so dass eine Spielhalle oder ein Wettbüro an dem Standort nach wie vor abgelehnt wird.

Eine übermäßige Einschränkung der Gewerbefreiheit wiederum ist nicht erkennbar, da ein Komplettausschluss derartiger Einrichtungen nicht vorgesehen wird und im Steuerungskonzept auch außerhalb der eigentlichen Innenstadt Flächen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros dargestellt wurden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Diese Beteiligung wird in der Zeit vom 8. Februar 2017 bis zum 8. März 2017 durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Vorlage lagen keine Anregungen oder Bedenken vor.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 8. Juni 2016 bis zum 1. Juli 2016 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Anregungen gingen nicht ein.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
Anlage 3: Planzeichenerklärung
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 6: Änderung des Geltungsbereichs

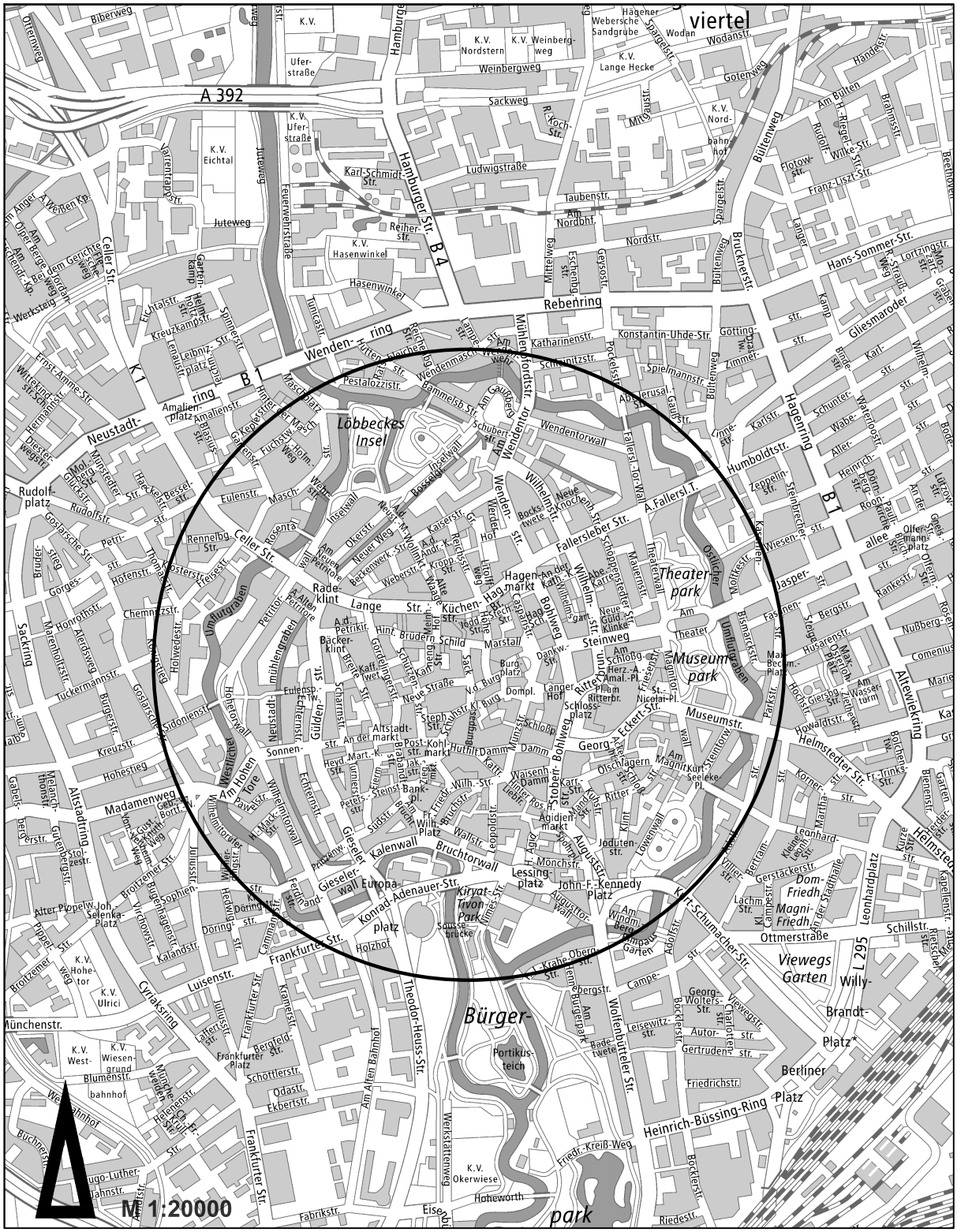
Stadt Braunschweig

Anlage 1

Bebauungsplan

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt **IN 250**

Übersichtskarte



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung GeoInformation

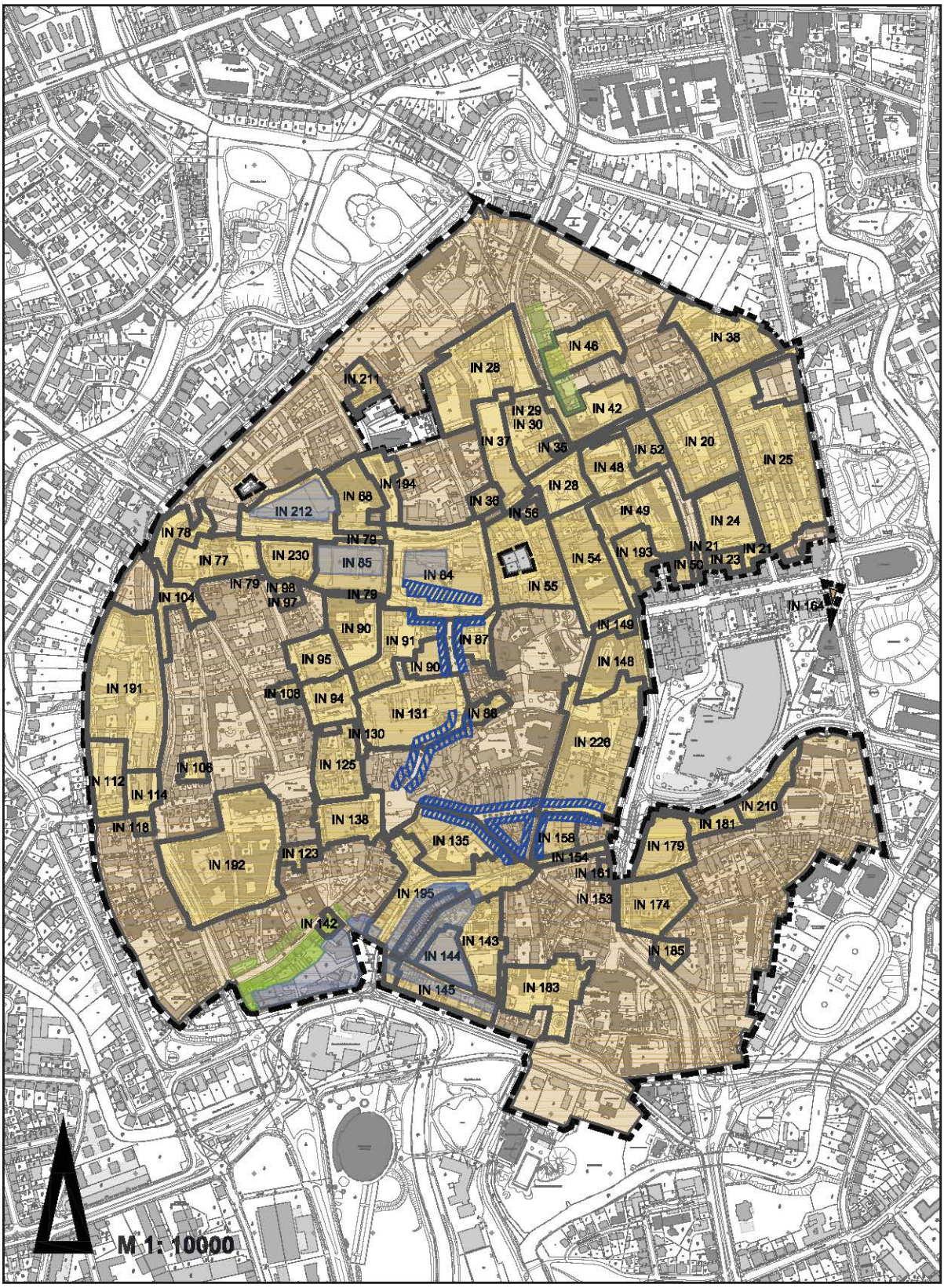
Stadt Braunschweig

Anlage 2

Bebauungsplan

Steuerung von Vergnügunsstätten in der Innenstadt **IN 250**

Zeichnerische Festsetzungen



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

13. Februar 2017

Stadt Braunschweig

Anlage 3

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt — IN 250

Planzeichenerklärung

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Kerngebietstypische Spielhallen sowie Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig. (vergl. textliche Festsetzungen I.4, I.5, I.8, II.2)

Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen sowie Wettbüros sind im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses nicht zulässig. (vergl. textliche Festsetzungen I.6, I.11, II.3)

Nicht kerngebietstypische Spielhallen sowie Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig. (vergl. textliche Festsetzungen I.7, II.4)

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereichsgrenze

Hinweise

Bereich A = Bereich der zu ändernden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Bereich B = unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB sowie Bereich einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

IN 20 Nummer der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Bestandsangaben

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Wohngebäude

Flurstücksgrenze

Böschung

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ IN 250
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. Spielhallen im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Betriebe, in denen überwiegend oder ausschließlich Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Geld oder Waren aufgestellt und/ oder überwiegend oder ausschließlich andere Spiele im Sinne des § 33 d Gewerbeordnung veranstaltet werden.

2. Freizeitcenter im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Betriebe, in denen ausschließlich ein Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit besteht.

3. Wettbüros im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen werden, Angebote zur Wettverfolgung gegeben sind sowie Angebote zum Verweilen bestehen.

4. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

   Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in Besonderen Wohngebieten und in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten zulässig sind.

I. Bereich A

1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 23	IN 24	IN 25
IN 28	IN 29	IN 30	IN 35	IN 36
IN 37	IN 38	IN 42	IN 46	IN 48
IN 49	IN 50	IN 52	IN 54	IN 55
IN 56	IN 68	IN 77	IN 78	IN 79
IN 84	IN 85	IN 87	IN 88	IN 90
IN 91	IN 94	IN 95	IN 97	IN 98
IN 104	IN 106	IN 108	IN 112	IN 114
IN 118	IN 123	IN 125	IN 130	IN 131
IN 135	IN 138	IN 142	IN 143	IN 144
IN 145	IN 148	IN 149	IN 153	IN 154
IN 158	IN 161	IN 164	IN 174	IN 179
IN 181	IN 183	IN 185	IN 191	IN 192
IN 193	IN 194	IN 195	IN 210	IN 211
IN 212	IN 226	IN 230		

gelten fort, soweit durch diesen Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.

2. In den Kerngebieten und Gebieten gewerblicher Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 23	IN 25	IN 28
IN 29	IN 30	IN 35	IN 36	IN 37
IN 38	IN 42	IN 48	IN 49	IN 50
IN 54	IN 55	IN 56	IN 68	IN 77
IN 78	IN 79	IN 94	IN 95	IN 98
IN 108	IN 114	IN 123	IN 125	IN 130
IN 138	IN 148	IN 149	IN 153	IN 161
IN 164	IN 174	IN 179	IN 181	IN 183
IN 185	IN 191	IN 192	IN 193	IN 210
IN 230				

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

3. Im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 24, in dem Anlagen für den ruhenden Verkehr und besondere privatwirtschaftliche Zwecke festgesetzt sind, sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen sowie Wettbüros unzulässig.

4. Im Kerngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 144 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

   - Spielhallen sowie
   - Wettbüros.

5. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Kerngebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 84	IN 85	IN 143	IN 145	IN 195

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- Spielhallen,
- Wettbüros.

6. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Kerngebiete und in den gekennzeichneten Teilbereichen der Gebiete gewerblicher Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 84	IN 87	IN 88	IN 90	IN 91
IN 131	IN 135	IN 154	IN 158	IN 195
IN 226				

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

7. In den Kerngebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne IN 46 und IN 142 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten nur im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- nicht kerngebietstypische Wettbüros.

8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Multiplexkino des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 212 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische Wettbüros.

9. Freizeitcenter sind in allen rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten des Bereiches A ausnahmsweise zulässig.

10. In den Mischgebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 25	IN 28	IN 29
IN 30	IN 38	IN 52	IN 54	IN 55
IN 97	IN 104	IN 106	IN 112	IN 118
IN 123	IN 125	IN 135	IN 138	IN 153
IN 174	IN 194	IN 211		

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- Spielhallen,
- Wettbüros.

11. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Mischgebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 90	IN 91	IN 153	IN 154	

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:

- Spielhallen,
- Wettbüros.

II. Bereich B

1. Im Bereich B sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Spielhallen sowie Wettbüros unzulässig.

2. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische Wettbüros.

3. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

4. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- nicht kerngebietstypische Wettbüros.

5. Im Bereich B sind Freizeitcenter nur in den Gebieten ausnahmsweise zulässig, die denen eines Kerngebietes im Sinne des § 7 BauNVO entsprechen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich befindet sich eine Vielzahl eingetragener Baudenkmale. Veränderungen an Baudenkmalen bedürfen nach § 10 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung, für Werbeanlagen oder für das Aufbringen von Beschriftungen. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, bedürfen einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Stadt Braunschweig

Anlage 5

Bebauungsplan
„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ IN 250
Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	19
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	19
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	20
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	20

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. GVBI. 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. GVBI S. 226)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gemischte Bauflächen und in einigen wenigen Bereichen Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ in der Innenstadt. Mit seinen die Nutzungsvielfalt der Innenstadt stärkenden und das Wohnen schützenden Festsetzungen kann er damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan, IN 250, wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da nur die Art der baulichen Nutzung und hiervon wiederum nur bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder den örtlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen.

Im Bereich A des Bebauungsplanes IN 250 gilt eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Sie sind unter Pkt. 5 der Begründung aufgeführt. Diese Pläne sollen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert werden. Alle anderen Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne gelten fort.

Der Bereich B des Bebauungsplanes IN 250 umfasst die Bereiche der Innenstadt, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es handelt sich also um Bereiche, für die kein Bebauungsplan existiert oder um Bereiche von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist (einfache Bebauungspläne).

Die Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten wird im Bereich B auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 b BauGB festgesetzt. Danach sollen insbe-

sondere Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Abgesehen von der Nutzungsart der Vergnügungsstätten werden alle übrigen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) weiterhin ausschließlich nach dem § 34 des BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den innerhalb der mittelalterlichen Gräben liegenden Teil der Innenstadt. Die Bereiche der Innenstadt, für die Vergnügungsstätten bereits rechtskräftig ausgeschlossen wurden (beispielsweise am Wallring), bzw. die Bereiche, für die gemäß der festgesetzten Nutzungsarten Vergnügungsstätten unzulässig sind (beispielsweise Schlossarkaden), sind nicht Teil des Geltungsbereiches.

Am 15. Dezember 2015 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 250 gefasst.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten“ in der Innenstadt zu regeln. Damit werden die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in verbindliches Planungsrecht umgesetzt.

Vergnügungsstätten können in den zentralen Innenstadtgebieten durch ihre Lage, ihre Anzahl oder Häufigkeit eine bestimmte "Lage" dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekt“). Gemäß des beschlossenen Konzeptes sollen Spielhallen und andere den „Trading-Down-Effekt“ auslösende Nutzungen nur noch in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt ausnahmsweise zulässig sein. Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des „Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten“ soll der Bebauungsplan dazu beitragen, die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie das innerstädtische Wohnen zu schützen.

Noch vor Beschlussfassung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ wurde im Jahre 2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 gefasst. Er verfolgte dieselben Planungsziele. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2015 aufgehoben, da insbesondere aufgrund der im Jahre 2013 durchgeführten Änderung des Baugesetzbuches (§ 9 Abs. 2b BauGB) nun die Möglichkeit besteht, in den unbeplanten Bereichen der Innenstadt und im Bereich von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt ist, Vergnügungsstätten zu regeln. Der Geltungsbereich für den IN 250 wurde dementsprechend geändert und

in zwei inhaltlich unterschiedliche Bereiche gegliedert (Bereich A = zu ändernde rechtskräftige Bebauungspläne, Bereich B = unbeplanter Innenbereich und Bereich einfacher Bebauungspläne). Da der neue Bebauungsplan dieselben Planungsziele verfolgt, behalten die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses IN 244 erteilten Bescheide zur Zurückstellung von Spielhallen oder Wettbüros ihre Gültigkeit.

Nach einer zwischenzeitlichen Ruhephase ist auf dem Markt für Spielhallen wieder eine zunehmende Aktivität festzustellen. Verstärkt sind derzeit Anträge für sogenannte Wettannahmestellen und Anfragen zu Wettbüros zu verzeichnen. Bei reinen Wettannahmestellen handelt es sich planungsrechtlich nicht um Vergnügungsstätten, sondern um Gewerbebetriebe aller Art, die in der Innenstadt in der Regel zulässig sind. Nach Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) am 1. Juli 2012 gelten zahlreiche neue gesetzliche Anforderungen an den Betrieb von Spielhallen. Für Spielhallen wird auf dieser Grundlage zum 1. Juli 2017 eine Erlaubnis benötigt, wenn sie weiter betrieben werden sollen. Für die Erlaubnisfähigkeit einer Spielhalle gelten danach zusätzliche Voraussetzungen. So ist nach § 24 GlüStV eine Erlaubnis zu versagen, wenn der Mindestabstand von 100 m zur nächsten bestehenden Spielhalle unterschritten wird oder die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes nicht den Bestimmungen nach § 26 GlüStV entspricht. Darüber hinaus ist gemäß § 25 GlüStV die Erteilung einer Erlaubnis ausgeschlossen, wenn die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht. Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Regelungen ist aktuell wieder eine Zunahme von Anträgen auch außerhalb der Innenstadt zu verzeichnen. Dieser Umstand verdeutlicht die Dringlichkeit für das Vorhandensein einer planungsrechtlichen Grundlage.

4 Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in der Innenstadt geregelt werden. Der Regelungsinhalt beschränkt sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt sowie auf den Ausschluss dieser Nutzungen in den übrigen Innenstadtbereichen. Der Bebauungsplan bereitet keine baulichen Entwicklungen vor, die Auswirkungen auf die Umwelt hätten. Aus der Planung ergeben sich daher weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten in den zentralen Innenstadtgebieten richtig angesiedelt. Beginnen sie jedoch durch ihre Anzahl und/ oder Massierung, eine bestimmte "Lage" zu dominieren, können negative städtebauliche Auswirkungen entstehen („Trading-Down- Effekt“). So geht eine Massierung derartiger Nutzungen mit einem Imageverlust der entsprechenden Lagen einher. Der traditionelle Einzelhandel wird in der Regel durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche verdrängt. Darüber hinaus wird das Straßen- und Ortsbild durch die aggressive Werbung sowie verklebte Schaufenster beeinträchtigt.

In den Bereichen, in denen das innerstädtische Wohnen gefördert und gesichert werden soll, oder im Umfeld schutzbedürfiger Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätzen, Kirchen) geraten solche Nutzungen verstärkt in Konflikt mit der bestehenden oder gewünschten Funktion.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten führt weiterhin zu Konflikten mit den in weiten Teilen der Innenstadt unter Denkmalschutz stehenden Bereichen und zur Schwächung ihrer Funktion als Traditionsinseln.

Auch die im Zuge des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus unternommenen Aktivitäten der Stadt, die Potentiale insbesondere der westlichen Innenstadt zu stärken, würden durch das Fehlen planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente in diesen Bereichen in Gefahr geraten oder konterkariert.

Ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten für die gesamte Innenstadt ist allerdings planungsrechtlich weder zulässig noch sinnvoll. Die grundlegend vorauszusetzende Gewerbefreiheit würde über Gebühr eingeschränkt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. So können z.B. Nacht- und Tanzlokale, Diskotheken oder Multiplex-Kinos das Nutzungsangebot der Innenstadt bereichern. Die zu den Vergnügungsstätten zählenden Nutzungen wurden im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ eingehend untersucht. Unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte fallen im Wesentlichen sieben Gruppen:

1. Spielhallen,
2. Wettbüros,
3. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
4. Diskotheken, Tanzlokale,
5. Swinger-Clubs,
6. Multiplex-Kinos,
7. Festhallen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Totto- Lotto-Annahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind als Einzelhandelsbetriebe zu werten, obwohl sie prinzipiell auch Wettangebote

unterbreiten. Erotikfachgeschäfte und- fachmärkte ohne Videokabinen sind ebenfalls dem Facheinzelhandel zuzuordnen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen folgende Einrichtungen:

1. Kabaretts und Kleinkunstbühnen,
2. Bowling-und Kegelbahnen,
3. „klassische“ Kinos,
4. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Letztere zählen zu den sonstigen Gewerbebetrieben und sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. In Kern- und Mischgebieten sind sie nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Im Rahmen der Erarbeitung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ wurde festgehalten, dass - abgesehen von der Bruchstraße - in Braunschweig keine maßgeblichen städtebaulichen Konfliktlagen durch Prostitutionsausübung erkennbar sind.

Im Steuerungskonzept wurden nur die Spielhallen und Wettbüros aus der Gruppe der Vergnügungsstätten weiter untersucht und es wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan unterbreitet. Diese Vorgehensweise soll im vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Im Steuerungskonzept wurde in Bezug auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit für diese Nutzungen im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann. Die Sonderform der Swinger-Clubs spielt gemäß der Aussage des Steuerungskonzeptes in der städtebaulichen Realität von Braunschweig keine Rolle. Auf der Grundlage des Steuerungskonzeptes soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO daher die Zulässigkeit folgender Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt werden:

- Spielhallen und
- Wettbüros.

Beide Begriffe sind in den textlichen Festsetzungen definiert. In der Innenstadt sollen im Wesentlichen Spielhallen reglementiert werden, die über Gewinnmöglichkeiten verfügen. Um bei der Definition keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die Definition der Spielhallen an der Gewerbeordnung (GewO). Im Sinne der §§ 33 i und 33 d GewO zählen hierzu sowohl Betriebe, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Geld oder Ware aufgestellt werden und/oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten angeboten werden (z.B. Preisskat).

Spielstätten in Form von sogenannten Freizeitcentern dagegen können in der Innenstadt nach Aussage des Steuerungskonzeptes auch eine vitalisierende Wirkung haben und gewünschte Frequenzbringer sein. Freizeitcenter definieren sich darüber, dass manuelle Geschicklichkeitsspiele und -automaten, meist in Verbindung mit gastronomischen Einrichtungen, angeboten werden. Es wird ausschließlich ein Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Ge-

winnmöglichkeit angeboten. Die Freizeitcenter sollen in allen rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten des Bereiches A ausnahmsweise zulässig sein. Im Bereich B sollen sie nur in den Gebieten ausnahmsweise zulässig sein, die denen eines Kerngebietes im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung entsprechen. Für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeitcentern sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- das Betriebskonzept muss erkennen lassen, dass die Freizeitunterhaltung ohne Geldspielgeräte im Vordergrund steht,

- Freizeitcenter müssen über die Öffnung der Schauseiten einen Bezug zum Straßenraum herstellen, d.h. die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Fenster dürfen nicht verhängt oder verklebt werden.

Regelungen zu Wettannahmestellen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Wettbüros hingegen sollen nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise zulässig sein. Bei diesen Nutzungen ist die Abgrenzung oft fließend. Grundsätzlich unterscheiden sich aber Wettbüros von Wettannahmestellen durch folgende Eigenschaften:

- Eine Wettannahmestelle darf keine Angebote zum Aufenthalt für die Kunden bieten.

- In einer Wettannahmestelle dürfen keine Speisen und/oder Getränke zum Verzehr angeboten werden.

- In einer Wettannahmestelle darf es keine Möglichkeit zur Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen geben, da das Angebot zur Nachverfolgung der Wetten im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität darstellt. Monitore zur reinen Quotenangabe sind möglich, da sie besser geeignet sind schnell wechselnde Wettquoten wiederzugeben als auf dem Papier. Sie dürfen aber ausschließlich der Quoten – oder Zwischenstandsanzeige dienen. Eine Verfolgung des Wettereignisses selbst muss ausgeschlossen sein.

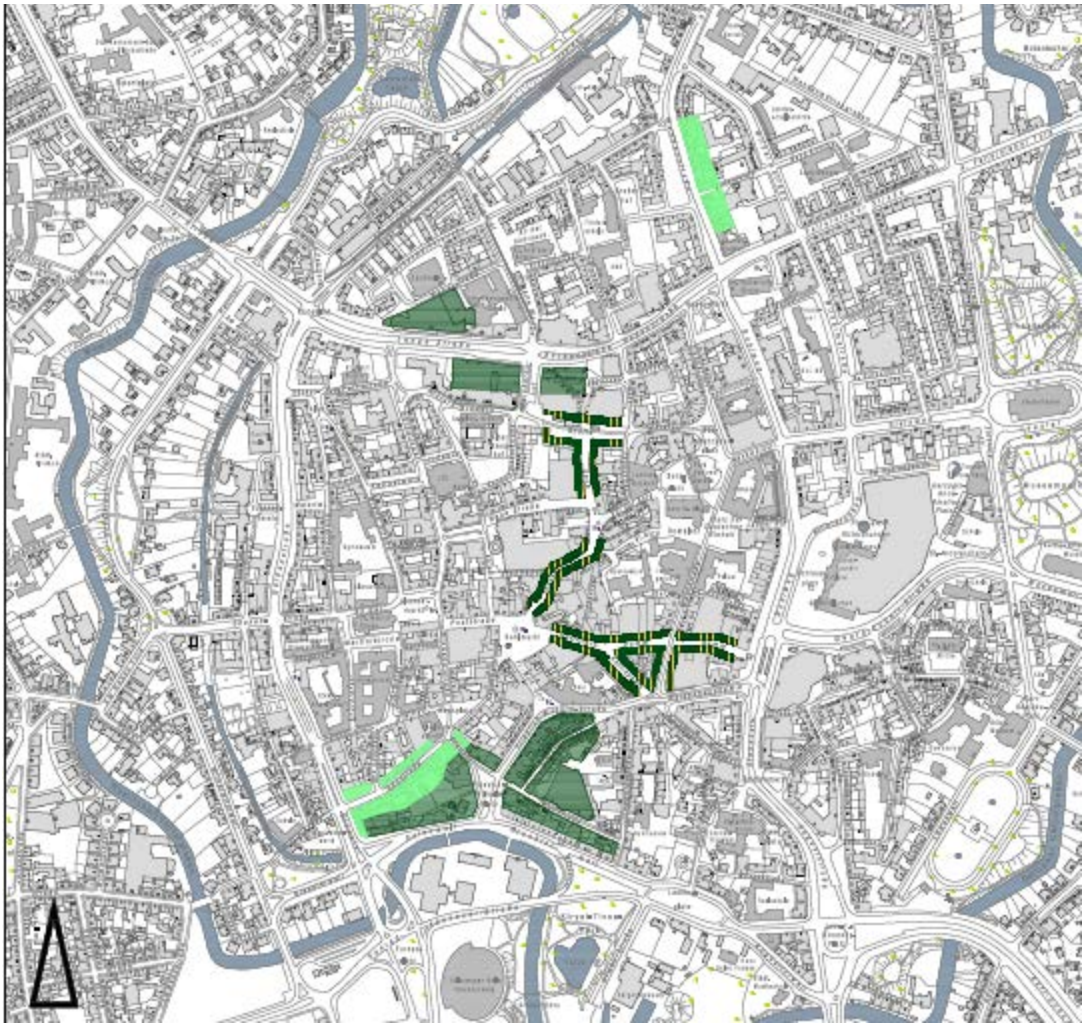
Bei einer direkten Nachbarschaft einer Wettannahmestelle und einer Sportsbar – ggf. auch mit demselben Betreiber – müssen beide Betriebe selbstständige Nutzungseinheiten darstellen, da ansonsten eine Vergnügungsstätte vorliegen würde. Daher muss die Wettannahmestelle wenigstens über ein eigenes WC für die Angestellten sowie (falls arbeitsschutzrechtlich erforderlich) über Sozial-/Umkleideräume verfügen. Eine Trennung zwischen Annahmestelle und Gaststätte mit einer Glaswand führt zur Einstufung als Vergnügungsstätte und fällt damit in den Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes.

In der Braunschweiger Innenstadt sollen künftig die vorgenannten Arten von Spielhallen und Wettbüros nur noch zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen werden können. Die „Ballung“ von Spielhallen und Wettbü-

ros, ggf. zusätzlich im Zusammenspiel mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis- Segment, kann dazu führen, dass ein Gebiet weiter negativ in Bewegung gebracht wird. Gemäß den Ergebnissen des Steuerungskonzeptes sollen daher nur in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein.

Eine allgemeine Zulässigkeit soll nicht festgesetzt werden, da in Braunschweigs Innenstadt durch das Vorhandensein von Spielhallen und Wettbüros bereits negative Auswirkungen deutlich erkennbar sind. Im Steuerungskonzept wird aufgrund dieses Umstandes und aufgrund des Expansionsdranges der Spielhallenbranche von einer allgemeinen Zulässigkeit abgeraten. Es heißt dort weiter, dass diese Vorgehensweise aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen gerechtfertigt und geboten ist.

Zur Festlegung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für Spielhallen und Wettbüros wurden im Steuerungskonzept verschiedene Suchräume in der Innenstadt bewertet. Sie wurden auf die dort vorherrschenden Nutzungen und die Gefahr der Verstärkung von „Trading-Down-Effekten“ hin überprüft. Im Ergebnis soll sich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf die im folgenden Plan dargestellten Bereiche der Innenstadt beschränken:



Legende

Ausnahmsweise Zulässigkeit ...

... kerngebietstypischer Spielhallen / Wettbüros

... nicht kerngebietstypischer Spielhallen / Wettbüros

... kerngebietstypischer Spielhallen / Wettbüros mit Ausnahme des Erdgeschosses und nicht oberhalb des ersten Obergeschosses.

... Spielhallen in Form von Freizeit-Centern (ohne Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit)

Die abschließende Beurteilung zur Zulässigkeit unterliegt in den dargestellten Bereichen in jedem Fall noch einer Einzelfallprüfung. Der im Niedersächsischen Glücksspielgesetz festgelegte 100 m – Radius zur Verhinderung einer negativen Häufung von Spielhallen kann bei der planungsrechtlichen Bewertung nur ein Orientierungswert sein. Für die planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit sind daher die im Folgenden genannten Kriterien zu prüfen, die sich an der im Steuerungskonzept erarbeiteten Prüfmatrix und den von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Feinsteuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 15 orientieren. Danach sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Hierzu zählt auch das Vorhandensein schutzwürdiger Einrichtungen, wie von Kinder- und Jugendspielplätzen, Kindergärten, Schulen oder Kirchen. Die Prüfkriterien sind:

1. Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte in den zentralen Einkaufslagen sowie Unterbrechung von Lauflagen,

2. Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen, in dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an bereits vorhanden Spielhallen und Wettbüros auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie die vorhandene Leerstandssituation oder mangelhafter baulicher Zustand entscheidend,

3. Immissionskonflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen, Konflikte mit bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Kinderspielplätzen oder Kirchen),

4. Fehlende Einbindung in das bestehende Nutzungsgefüge,

5. Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes, in dem Zusammenhang ist die städtebauliche und stadthistorische Bedeutung des Bereiches wichtig sowie bestehende Sichtbeziehungen oder ggf. entgegenstehende, politisch beschlossene Planungsziele.

Es obliegt dem Antragsteller, im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit darzulegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach Aussage des Steuerungskonzeptes können in den zentralen Innenstadtlagen Spielhallen und Wettbüros, die nicht im Erdgeschoss liegen, nicht die relevanten Lauflagen für den Einzelhandel unterbrechen. Sie orientieren sich weg vom öffentlichen Raum. Daher wird festgesetzt, dass in den Straßenzügen Schild, Sack, Schuhstraße, Hutfiltern und Damm Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig sind. Der Ausschluss oberhalb der ersten Obergeschosse soll erfolgen, da ab diesem Geschoss das Wohnen, freie Berufe sowie Büro- und

Dienstleistungsnutzungen überwiegen. Möglichen Konflikten zu diesen Nutzungen soll damit vorgebeugt werden.

In der planungsrechtlichen Beurteilung wird zwischen kerngebietstypischen - und nicht kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros unterschieden. Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros haben einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres Publikum erreichbar. Sie sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros hingegen sind gemäß der Baunutzungsverordnung auch in Besonderen Wohngebieten und in den Teilen der Mischgebiete zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Sie dürfen gemäß der gängigen Rechtsprechung einen Schwellenwert von ca. 100 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Dieser Wert stellt keine starre Grenze dar, sondern ist ein verfestigter Anhaltswert. Darüber hinaus ist die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze für die Einordnung entscheidend.

Im Steuerungskonzept wurde vorgeschlagen, in der Wendenstraße und der Südstraße nur nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen. Dieser Festsetzungsvorschlag wurde aus dem Steuerungskonzept übernommen.

5.1 Bereich A

Der Bereich A des Bebauungsplanes umfasst die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Innenstadt, die im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB als qualifiziert gelten. Es handelt sich also um Bebauungspläne, die mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Arten baulicher Nutzung werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Die Lage der einzelnen Bebauungspläne ist angegeben und kann auch der Planzeichnung entnommen werden.

Es wird gleichzeitig angegeben, welche Aussagen im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ zu den jeweiligen Geltungsbereichen getroffen werden. In den festgesetzten Kern- und Mischgebieten (MK und MI – Gebiete) sind derzeit Vergnügungsstätten uneingeschränkt zulässig. Um die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes planungsrechtlich umsetzen zu können, sind die im Folgenden aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechend der Aussagen des Steuerungskonzeptes zu ändern. Von der geänderten Art der baulichen Nutzung abgesehen, haben alle übrigen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne unverändert Bestand.

In den Bebauungsplänen aus den 50- er Jahren, die also vor Inkrafttreten der ersten Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahre 1962 entstanden, wurde die Art der baulichen Nutzung nicht wie heute üblich als Kern- oder Mischgebiet festgesetzt. Die baulichen Nutzungen wurden damals noch als gemisch-

te oder gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Da auch diese Festsetzungen nach wie vor rechtsgültig sind, wurden die Formulierungen so in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Für Bebauungspläne, die bereits heute keine Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros erlauben, ist eine Änderung der Nutzungsart entbehrlich. Zu diesen Bebauungsplänen zählen beispielsweise die Wallring-Pläne, der Bebauungsplan für die Schlossarkaden oder für den Steinweg. Sie wurden daher nicht in den Bereich A aufgenommen.

Eine Ausnahme bildet der rechtskräftige Bebauungsplan IN 212 für das Multiplexkino. Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für das Kino festgesetzt. Spielhallen und Wettbüros sind dort derzeit unzulässig. Gemäß des Steuerungskonzeptes sind diese Nutzungen dort unkritisch und sollen daher in diesem Bereich künftig ausnahmsweise zugelassen werden können.

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nr. und Lage	**Festgesetzte Art der baulichen Nutzung**	**Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros gem. Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“**
IN 20 von 1957, Wilhelm-, Fallersleber-, Schöppenstedter Str.	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 21 von 1956, Wilhelm-, Schöppenstedter Str., Steinweg	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 23 von 1967, Wilhelmstr., Neue Güldenklinke, Steinweg	MK, Tankstelle	nein
IN 24 von 1967, Wilhelm-, Schöppenstedter Str., Neue Güldenklinke	Anlagen für den ruhenden Verkehr + besondere privatwirtschaftliche Zwecke	nein
IN 25 von 1952, Mauern-, Fallersleberstraße, Theaterwall, Steinweg, Schöppenstedter Str.	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie Wohnen	nein
IN 28 von 1952, Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Hagenmarkt	gemischte und gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie öffentliche Nutzungen	nein

IN 29 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Hagenmarkt	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 30 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Hagenmarkt	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 35 von 1966 Hagenmarkt	MK	nein
IN 36 von 1970 Hagenbrücke	MK	nein
IN 37 von 1972 Hagenbrücke, Großer Hof	MK	nein
IN 38 von 1954 Neue Knochenhauer-, Fallersleber Straße	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 42 von 1972 Wenden-, Fallersleber-, Wilhelmstraße	MK, Wohnen oberhalb EG	nein
IN 46 von 1973 Wenden-, Wilhelmstraße, Bockstwete	MK, SO Wohnheim	ja, für nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros
IN 48 von 1965 Hagenmarkt, An der Katharinenkirche	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 49 von 1972 Bohlweg, Wilhelmstraße, An der Katharinenkirche	MK	nein
IN 50 von 1979 Steinweg, Wilhelmstraße	MK	nein
IN 52 von 1953 Fallersleber Straße, Wilhelmstraße	gemischte und öffentliche Nutzungen	nein
IN 54 von 1957 Casparistraße, Hagenmarkt, Bohlweg	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 55 von 1952 Hagenbrücke, Hagenmarkt, Casparistraße, Marstall	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein

IN 56 von 1965 Hagenbrücke, Hagenmarkt, Caspa-ristraße,	MK	nein
IN 68 von 1965 Weberstraße, Alte Waage, Lange Straße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 77 von 1969 An der Petrikirche, Radeklint, Lange Straße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 78 von 1971 Güldenstraße, Lange Straße	MK	nein
IN 79 von 1963 Lange Straße, Hintern Brüdern	MK, SO	nein
IN 84 von 1980 Packhof	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, in Teilbereichen sind diese nur im ersten Obergeschoss (OG) ausnahmsweise zulässig.
IN 85 von 1983 Meinhardshof- West	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros
IN 87 von 1965 Sack, Schild, Papen-stieg	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 88 von 1967 Kleine Burg	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 90 von 1956 Neue Straße, Sack, Hintern Brüdern, Kannengießerstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 91 von 1956 Schild, Sack, Neue Straße, Kannengie-ßerstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 94 von 1974 Gördelinger Straße, Schützenstraße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 95 von 1981 Lindentwete	MK	nein

IN 97 von 1964 Gördelinger Straße,	MI	nein
IN 98 von 1971 Gördelinger Straße	MK	nein
IN 104 von 1963 Güldenstraße, Radeklint	MI	nein
IN 106 von 1970 Scharrnstraße	MI	nein
IN 108 von 1969 Gördelinger Straße, Kaffeetwete	MK	nein
IN 112 von 1970 Sonnenstraße, Echternstraße	MI, WA	nein
IN 114 von 1972 Güldenstraße, Sonnenstraße, Echternstraße	MK	nein
IN 118 von 1966 Sonnen-, Gülden-, Echternstraße	MI	nein
IN 123 von 1964 Eiermarkt, Jakobskapelle	MI, MK	nein
IN 125 von 1957 Altstadtmarkt, Gördelinger Straße, Schützenstraße, Poststraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 130 von 1969 Neue Straße, Stephan-, Schützenstraße	MK	nein
IN 131 von 1979 Neue Straße, Sack, Schuh-, Stephan-, Schützenstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 135 von 1956 Friedrich -Wilhelm-Straße, Kohlmarkt, Hutfiltern, Kattreppeln	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 138 von 1955 Poststraße, Kohlmarkt, Jakobstraße, Brabandtstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein

IN 142 von 1969 Südstraße, Am Bruchtor	MK	ja, für nicht kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 143 von 1974 Wall-, Bruch-, Friedrich- Wihelm- und Leopoldstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 144 von 1976 Wallstraße	MK	ja, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 145 von 1966 Wall-, Leopoldstraße, Bruchtorwall, Friedrich- Wilhelm- Platz	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 148 von 1967 Bohlweg- Westseite, Rathaus	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 149 von 1973 Dankwardstraße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 153 von 1952 Stobenstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 154 von 1955 Waisenhausdamm	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 158 von 1974 Waisenhausdamm, Damm, Münzstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 161 von 1963 Waisenhausdamm, Stobenstraße	MK	nein
IN 164 von 1963 Steinweg, Ehrenbrechtstraße, Am Schlossgarten	MK	nein
IN 174 von 1953 Karrenführer-, Kuh-, Mandeln-, Stobenstraße, Ägidienmarkt	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 179 von 1954 Bohlweg, Ölschlägern, Langedammstraße, Ackerhof, Friesenstraße	MK	nein

IN 181 von 1972 Ackerhof – West, Langedammstraße	MK	nein
IN 183 von 1980 Leopoldstraße, Bruchtorwall, Lessingplatz, Hinter Ägidien	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 185 von 1966 Ägidienmarkt, Kuh-, Auguststraße	MK	nein
IN 191 von 1970 Echternstraße, Eulenspiegeltwete, Güldenstraße	MK, WA	nein
IN 192 von 1987 Martinikirche, Eiermarkt, Güldenstraße	MK	nein
IN 193 von 1987 Bohlweg, Wilhelmsgarten	MK	nein
IN 194 von 1987 Alte Waage	MI	nein
IN 195 von 1988 Friedrich-Wilhelm-Straße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, teilweise sind sie nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 210 von 2000 Ackerhof - Ost	MK, WB ohne Vergnügungsstätten	nein
IN 211 von 2000 Kaiserstraße - Nord	MI, WA	nein
IN 212 von 1998 Multiplex-Kino, Lange Straße	SO	ja, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros
IN 226 von 2007 Bohlweg-Südwest	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 230 von 2012 Lange Straße	MK	nein

In der Auflistung bleiben die Bebauungspläne, die durch Bebauungspläne aus jüngerer Zeit vollständig überdeckt werden und damit außer Kraft gesetzt sind, unberücksichtigt. Bebauungspläne hingegen, die durch Bebauungspläne aus jüngerer Zeit nur teilweise überdeckt sind und damit in Teilen noch rechtskräftig sind (IN 21, IN 50, IN 79, IN 130, IN 153, IN 154), wurden in den Bereich A aufgenommen.

5.2 Bereich B

Der Bereich B umfasst die unbeplanten Innenbereiche sowie Bereiche einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich also um die Bereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB geregelt wird. Für diese Bereiche besteht gemäß § 9 Abs. 2b BauGB die Möglichkeit Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zuzulassen, nicht zuzulassen oder nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die getroffenen Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit in Teilbereichen des Bereiches B orientieren sich ebenfalls an den Ergebnissen des beschlossenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist erst dann gegeben, wenn die auf der Seite 11genannten Kriterien positiv geprüft wurden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen beurteilt sich im Bereich B, abgesehen von der Nutzungsart der Vergnügungsstätten, weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

6 Gesamtabwägung

Die vorgesehene Planung ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Anforderungen an den Schutz sensibler Nutzungen im Innenstadtbereich sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächen	**Flächengröße**
Bereich A	ca. 63 ha
Bereich B	ca. 62 ha
Summe	**ca. 125 ha**

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keine baulichen Maßnahmen aus, so dass der Stadt Braunschweig im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsspektrum geändert. Wesentliche Wertminderungen können in der Folge nicht erkannt werden, so dass gemäß § 42 BauGB Entschädigungsansprüche nicht entstehen.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

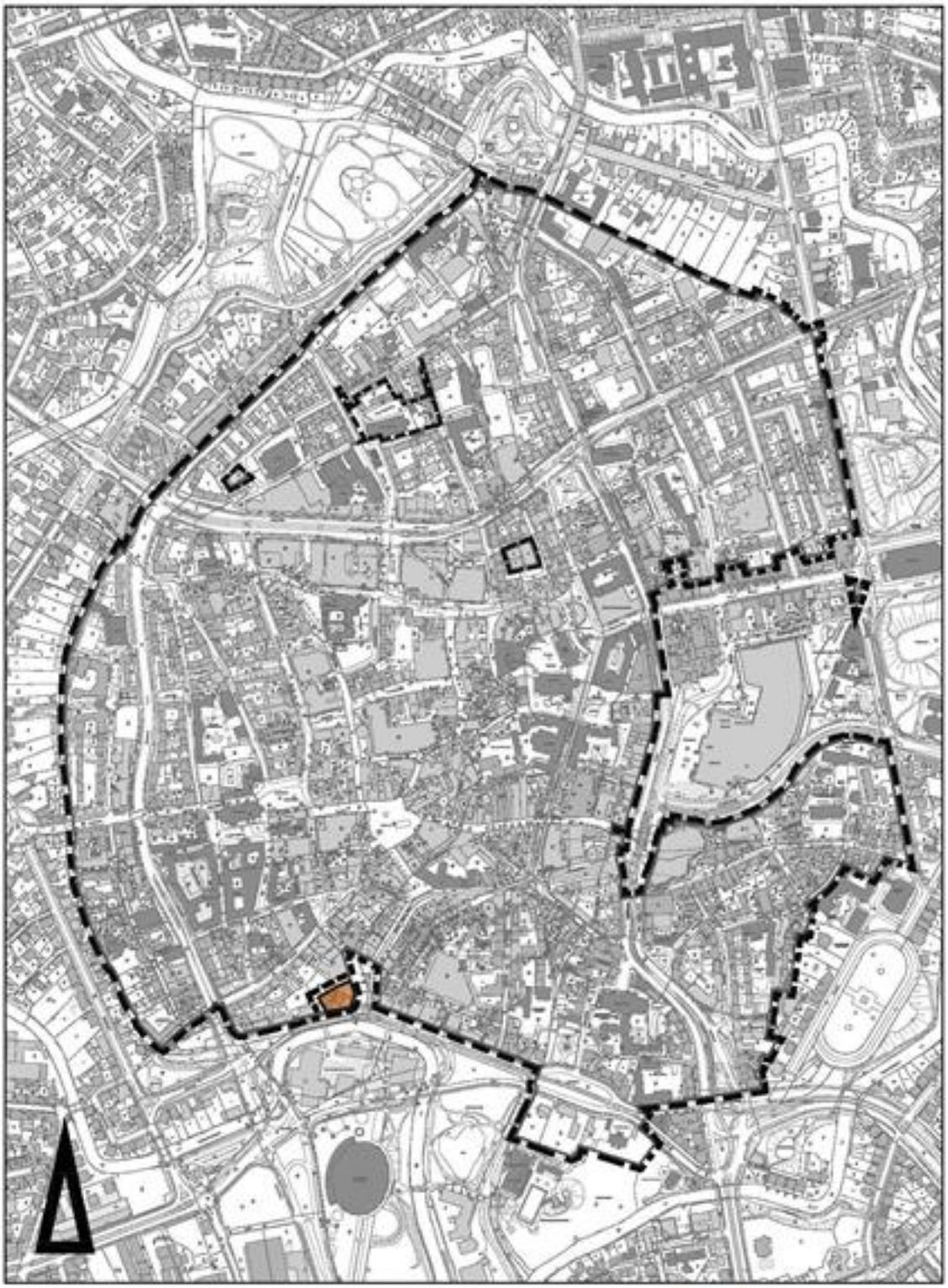
10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Die im Bereich A liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden geändert. Von den Änderungen innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzung abgesehen, haben alle übrigen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne unverändert Bestand.

Stadt Braunschweig

Anlage 6

Bebauungsplan
Steuerung von Vergnügunsstätten in der Innenstadt **IN 250**
Änderung des Geltungsbereiches



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]
[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
[2] © LGLN

Aufnahme in den Geltungsbereich

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03907
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
107. Änderung des Flächennutzungsplanes Hamburger Straße-Südost
Stadtgebiet zwischen Ringgleis, Bebauung am Rebenring und Hamburger Straße
Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	02.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	09.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

„1. Dem Entwurf der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

2. Der Entwurf der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 21.06.2011 die Aufstellung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße Südost“ aufgestellt.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wurde in die Geltungsbereiche der 107. FNP Änderung „Hamburger Straße Südost“ und der 121. FNP Änderung „Mittelweg-Südwest“ aufgeteilt. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich der 107. Änderung verkleinert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2014 frühzeitig von der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 25.11.2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 06. Oktober bis zum 30. Oktober 2015 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 mit Fristsetzung zum 05.08.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Änderungsplan
Anlage 2: Begründung und Umweltbericht

Stadt Braunschweig

107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hamburger Straße-Südost

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

S

○ Verfahrensexemplar

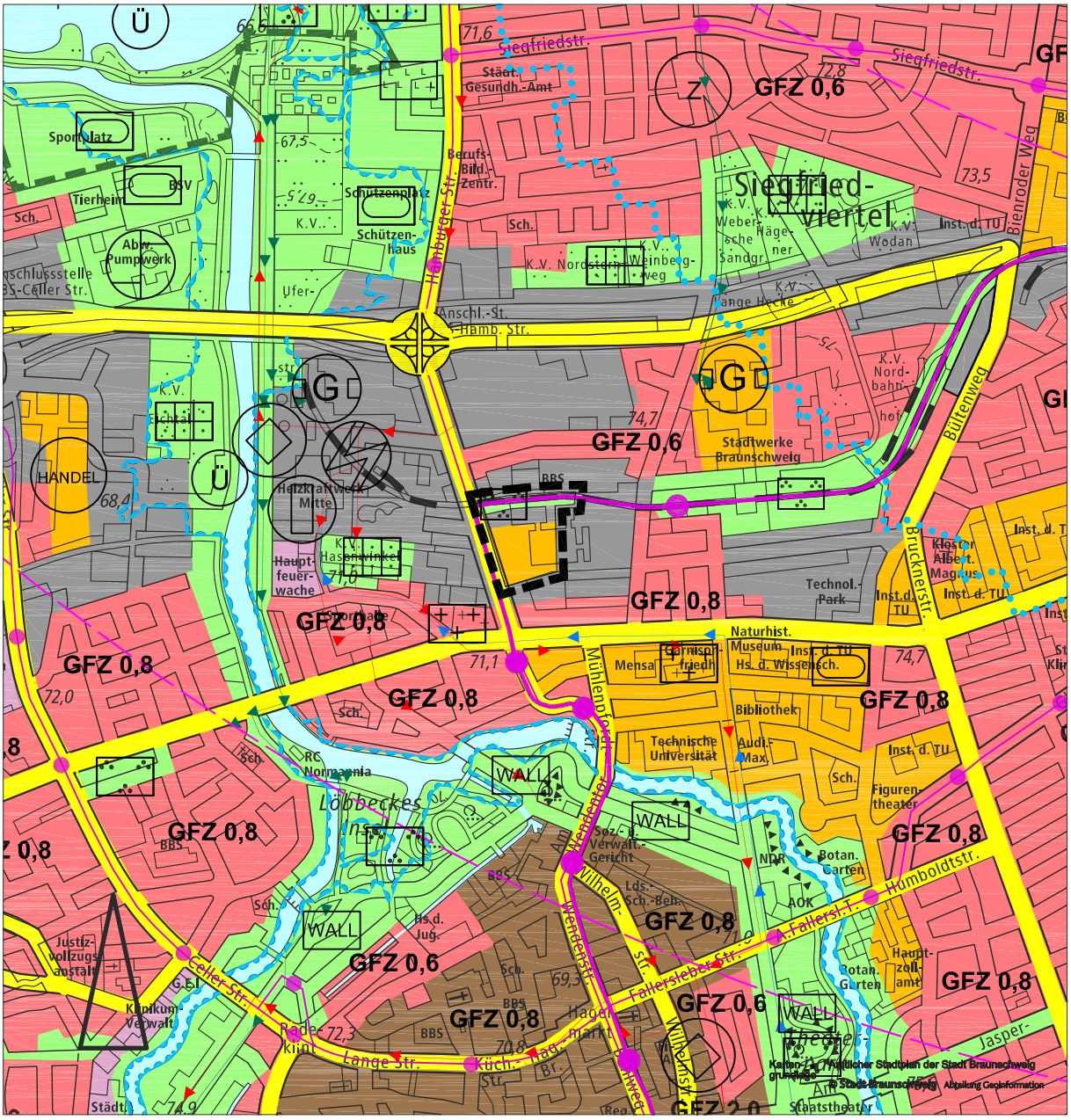
○ Original

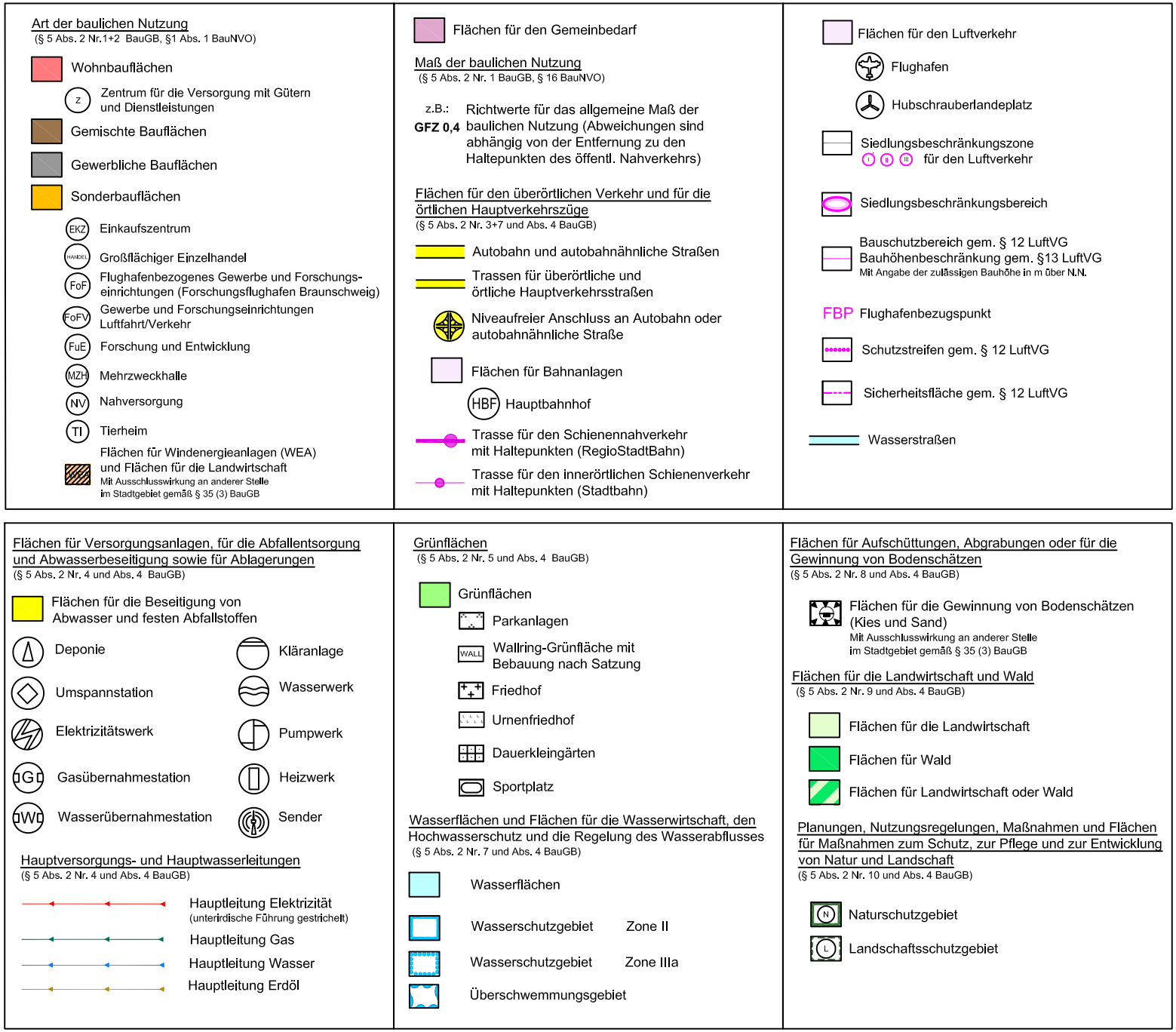
○ Kopie

i.A.

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung

○ Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt


Siegfried-
viertel
GFZ 0,6
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,6
GFZ 0,6
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8
GFZ 0,8


Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1+2 BauGB, §1 Abs. 1 BauNVO)
Wohnbauflächen
Z
Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
Gemischte Bauflächen
Gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen
EKZ
Einkaufszentrum
HANDEL
Großflächiger Einzelhandel
FoF
Flughafenbezogenes Gewerbe und Forschungseinrichtungen (Forschungsflughafen Braunschweig)
FoFV
Gewerbe und Forschungseinrichtungen Luftfahrt/Verkehr
FuE
Forschung und Entwicklung
MZH
Mehrzweckhalle
NV
Nahversorgung
TI
Tierheim
Flächen für Windenergieanlagen (WEA) und Flächen für die Landwirtschaft
Mit Ausschlusswirkung an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß § 35 (3) BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B.: GFZ 0,4
Richtwerte für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung (Abweichungen sind abhängig von der Entfernung zu den Haltepunkten des öffentl. Nahverkehrs)
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3+7 und Abs. 4 BauGB)
Autobahn und autobahnähnliche Straßen
Trassen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Niveaufreier Anschluss an Autobahn oder autobahnähnliche Straße
Flächen für Bahnanlagen
HBF
Hauptbahnhof
Trasse für den Schienennahverkehr mit Haltepunkten (RegioStadtBahn)
Trasse für den innerörtlichen Schienenverkehr mit Haltepunkten (Stadtbahn)
Flächen für den Luftverkehr
Flughafen
Hubschrauberlandeplatz
Siedlungsbeschränkungszone für den Luftverkehr
I II III
Siedlungsbeschränkungsbereich
Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG
Bauhöhenbeschränkung gem. §13 LuftVG
Mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m über N.N.
FBP
Flughafenbezugspunkt
Schutzstreifen gem. § 12 LuftVG
Sicherheitsfläche gem. § 12 LuftVG
Wasserstraßen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
Deponie
Kläranlage
Umspannstation
Wasserwerk
Elektrizitätswerk
Pumpwerk
GÜ
Gasübernahmestation
Heizwerk
WÜ
Wasserübernahmestation
Sender
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
Hauptleitung Elektrizität
(unterirdische Führung gestrichelt)
Hauptleitung Gas
Hauptleitung Wasser
Hauptleitung Erdöl
Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
Grünflächen
Parkanlagen
WALL
Wallring-Grünfläche mit Bebauung nach Satzung
Friedhof
Urnenfriedhof
Dauerkleingärten
Sportplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
Wasserflächen
Wasserschutzgebiet Zone II
Wasserschutzgebiet Zone IIIa
Überschwemmungsgebiet
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)
Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies und Sand)
Mit Ausschlusswirkung an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß § 35 (3) BauGB
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Flächen für Landwirtschaft oder Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
N
Naturschutzgebiet
L
Landschaftsschutzgebiet

Stadt Braunschweig

Anlage 2

107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
Hamburger Straße - Südost
Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 10. Januar 2017-	2
2	Gegenstand der Änderung	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4	Umweltbericht	7
5	Begründung der geplanten Darstellung	17
6	Verfahrensablauf	19

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 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. GVBI S. 226)

2 Gegenstand der Änderung

2.1 Braunschweig gesamt

Die Stadt Braunschweig ist mit ihren derzeit rd. 250.000 Einwohnern als zweitgrößte Stadt Niedersachsens die größte Stadt im Raum zwischen Hannover und Berlin. Sie ist entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2012 (LROP), in der globalen Betrachtung Bestandteil der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen. Innerhalb der Metropolregion sollen die Innovation und internationale Wettbewerbsfähigkeit, internationale Verkehrs- und Kommunikationspunkte, Arbeitsmarktschwerpunkte sowie Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (LROP C1.2.05).

2.2 Raumordnungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind. Mit den Oberzentren Salzgitter und Wolfsburg bildet die Stadt Braunschweig einen oberzentralen Verbund, mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

In der Funktion eines Oberzentrums hat die Stadt Braunschweig im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf vorzuhalten (RROP 2.2.03).

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

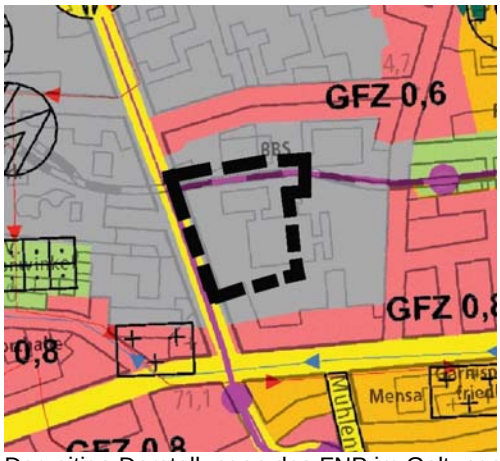
Inhalte des RROP im Geltungsbereich

2.3 Lage und kurze Beschreibung des Gebiets

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich des die Braunschweiger Innenstadt begrenzenden Rebenringes im Stadtteil „Nördliches Ringgebiet“ des Stadtbezirkes Nordstadt in der Gemarkung Hagen. Der Geltungsbereich der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 3 ha.

2.4 Derzeitige Darstellungen FNP

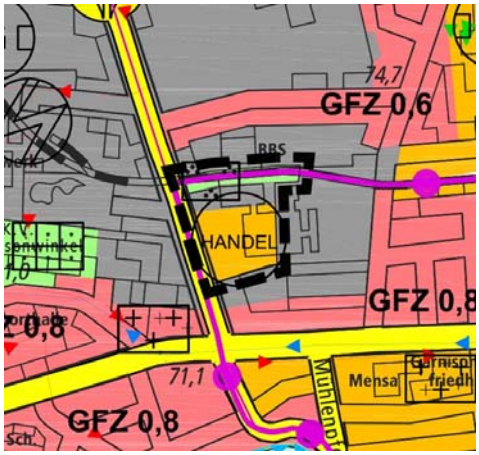
Für den Geltungsbereich der 107. Änderung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005, in seiner derzeit geltenden Fassung. Er stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Trassen für den Schienennahverkehr (RegioStadtBahn) und den innerörtlichen Schienennahverkehr dar.



Derzeitige Darstellungen des FNP im Geltungsbereich

2.5 Zukünftige Darstellungen FNP

Die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Gebiet zukünftig Trassen für den Schienennahverkehr (RegioStadtBahn) und den innerörtlichen Schienennahverkehr, öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkanlage, gewerbliche Bauflächen und im Süden Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vor.



Geplante Darstellungen des FNP im Geltungsbereich

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ziel

Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche resultiert aus der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Druckerei und Redaktion der Braunschweiger Zeitung. Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Brauschweiger Zeitung an andere Standorte wird der Bereich zwischen der Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant.

Die Stadt Braunschweig hat im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ und die damit notwendigerweise einhergehende 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, Flächen für einen Vollsortimenter bzw. für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen.

Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens, dies führte zu einer Trennung der Verfahren in den Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße Nordost“ / 107. FNP-Änderung mit dem überwiegenden Planungsinhalt „Einzelhandel“ und dem Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) HA 113 „Mittelweg Südwest“ mit dem überwiegenden Planungsinhalt „Wohnungsbau“. Die Darstellungen des FNP für den Bereich „Mittelweg Südwest“ werden im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes HA 113 angepasst.

Aufgrund der großen Wohnungsbauprojekte in näherer Umgebung ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, einen neuen Nahversorgungsstandort an dieser Stelle auszubilden. Mit Beschluss vom 4. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Braunschweig bereits die Änderung des Zentrenkonzepts Einzelhandel beschlossen. Teil dieses Beschlusses unter Ziffer 2. ist:

„Das Nahversorgungszentrum „nördliches Ringgebiet, Wendenring / Lampestraße wird zu einem “Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort “ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ wird darin aufgenommen“.

Die geplante Darstellungen einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ entspricht somit den Inhalten des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig.

Entlang des nördlich gelegenen Gleises soll der bereits in der 118. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Grünzug „Nordpark“ als Teil der Ringgleisplanung in westlicher Richtung fortgeführt werden um den zukünftigen Bewohnern eine wohnortnahe Grünfläche zur Naherholung zu bieten.

Der Entwicklung des Verbrauchermarktes und des Grünzuges soll nun mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes die notwendige Grundlage in der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben werden, um eine geordnete Grundlage zur Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung zu geben.

3.2 Zweck

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben ein positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

Aufgrund der sich verändernden Kaufgewohnheiten und des stetig wachsenden Angebotes ist der Einzelhandel ständigen Veränderungen unterworfen, die sich auch in wechselnden Standorten und Größen der entsprechenden Einrichtungen wiederspiegeln. Vor diesem Hintergrund ist für die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ ein mit ca. 3.400 m^2 Verkaufsfläche vorgesehener Verbrauchermarkt geplant, dessen Angebot durch einen ebenfalls geplanten Discounter mit 1.000 m^2 Verkaufsfläche ergänzt wird.

Sowohl für die sich unmittelbar anschließende Wohnbebauung auf dem gleichen ehemaligen Grundstück der Braunschweiger Zeitung als auch für die sich nordöstlich des Plangebietes entwickelnde Braunschweiger Nordstadt mit dem großen Wohnbauprojekt des nördlichen Ringgebietes sollen somit Einrichtungen der Nahversorgung und der Naherholung entlang des Ringgleises geschaffen werden.

3.3 Wesentliche Auswirkungen

Die Versorgungslage und die Naherholungsmöglichkeiten im unmittelbaren und mittelbaren Bereich der Hamburger Straße wird deutlich verbessert.

Das im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellte Einzelhandelsgutachten (CIMA 2015) hat die möglichen Auswirkungen der Planung im Bezug zum Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig und der Vereinbarkeit mit dessen Zielen betrachtet.

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3 ha. Das alte Gebäude der Druckerei wurde bereits abgerissen, die Verkehrs- und Grünflächen werden entfernt und es werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Die vorhandenen Gehölze werden größtenteils entfernt. Entlang des Ringgleises im Norden wird die Weiterentwicklung des Grünzuges planerisch vorbereitet.

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

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

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

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

Der Landschaftsrahmenplan nennt für das Plangebiet kein besonderes Ziel. Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete und Objekte. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht bekannt.

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1 a) Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Druckerei der Braunschweiger Zeitung mit teilweise parkähnlichem Charakter. Im Planbereich liegen weichselzeitliche Talsande vor. Darauf hat sich als natürlicher Bodentyp eine Gley-Braunerde gebildet. In weiten Teilen ist der Bereich stark anthropogen beeinflusst bzw. großteils versiegelt.

Ein Boden- und Altlastengutachten liegt vor. Danach ist nicht im nennenswerten Umfang mit Schadstoffen zu rechnen. Lediglich im Gleisbereich im Norden ist bei Aushub mit so starken Belastungen zu rechnen, dass der Boden

nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Die vorgefundenen Belastungen lassen die geplante Nutzung zu. Im gesamten Geltungsbereich ist der Boden für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet.

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

Durch die Planung wird das bestehende Gebäude mit den Verkehrsflächen abgerissen und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Der übrige Bestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden auf der Fläche neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Infolge der Versiegelung durch große Stellplatzbereiche kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Böden in ihrer derzeitigen Struktur und Funktion erhalten.

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

Die Eingriffe werden auf Ebene der Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen kompensiert.

4.3.1 d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort an der Hamburger Straße verbindet mit der Neustrukturierung eine Verbesserung der dem Wohnen zugehörigen Infrastruktur in Bezug auf Nahversorgung und Naherholung. Vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden und im näheren Umfeld geplanten Wohnungsbauprojekte ist die Stärkung der wohnrelevanten Infrastruktur eines auf kurzen Wegen ein Ziel nachhaltiger Stadtentwicklung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** sind aufgrund der großflächigen Versiegelung von **mittlerer Erheblichkeit**.

4.3.2 Schutzgut Klima, Luft

4.3.2 a) Bestand

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 9,2 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 599 mm. Im langjährigen Mittel überwiegen in Braunschweig Winde aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) werden die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebiets als Innenstadtklima eingestuft. Aufgrund des geringen Geländereliefs stellen sich keine markanten Kaltlufteinflüsse ein. Charakteristisch für Innenstadtklimate sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative

Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böhigkeit und Zugerscheinungen. Bioklimatisch wird das Innenstadtklima als belastend eingestuft.

Das Gebiet ist zusammenfassend thermisch und lufthygienisch ein stark belasteter und verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes nordwestlich des festgesetzten Gewerbegebietes, liegt das Heizkraftwerk Mitte der Braunschweiger Versorgungs AG als ein Betrieb, der im Sinne der Störfall-Verordnung zu betrachten ist. Die Behandlung dieses Sachverhaltes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertieft.

4.3.2 b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung 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.

Die Auswirkungen auf die klimatische Situation sind mit geeigneten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzumildern.

Ohne Verwirklichung der Planung bleibt das Gebiet mit seinem heutigen Bestand erhalten.

4.3.2 c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Die Eingriffe werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

4.3.2 d) anderweitige Planungsmöglichkeiten
Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.2.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima / Luft** sind aufgrund bestehender Vorbelastungen von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.3 Schutzgut Wasser

4.3.3 a) Bestand
Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Grundwasser
Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a und ist als mäßig zu bewerten.

Oberflächengewässer
Es sind im Plangebiet keine Oberflächenwasser vorhanden

4.3.3 b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dies kann negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben,

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

4.3.3.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Eine Vermeidungsmöglichkeit besteht in der Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen. Über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück kann das Wasser direkt wieder dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen beide Möglichkeiten der Vermeidung negativer Auswirkungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden.

4.3.3.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten
Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.3.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** sind von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3.4.a) Bestand
Das Plangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Nördlich grenzen Gleisanlagen und östlich der Mittelweg an das Baugebiet an. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünanlagen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Parkplätze, die ehemalige Druckerei und weitere Gebäude.

Im Zuge der Kartierungen von Flora und Fauna des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurden unter anderem im Bereich des Plangebietes zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) sowie verschiedene Vogelarten nachgewiesen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

4.3.4.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude der Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die westlich angren-

zenden Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.
Der zwar nur visuell wahrnehmbare parkähnliche Charakter des Geländes mit einem charakteristischen Gebäude vor allem an der Hamburger Straße geht verloren und wird durch Stellplatzanlagen und Gebäude ersetzt. Hier ist keine Kompensation möglich.

Bei einem Verzicht auf die Planung und die entsprechend zur Vorbereitung bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen wären die unter 4.3.4 a genannten Charakteristika verblieben.

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

Artenschutzkonflikte können vermieden werden, genaueres hierzu wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

4.3.4.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.3.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind aufgrund der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.5 Schutzgut Mensch

4.3.5.a) Bestand

Lärm

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Gebäude der Druckerei und der Redaktion der ehemals ansässigen Braunschweiger Zeitung abgerissen. Lediglich das Verwaltungsgebäude wird noch für Büronutzung verwendet.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Hamburger Straße, im Norden von Flächen der ehemaligen Druckerei und Redaktion mit dem verbliebenen Verwaltungsgebäude und dahinter verlaufendem Ringgleis mit begleitender Güterzugstrecke (Heizkraftwerk) begrenzt. Im Osten und Süden grenzt eine zum kleinen Teil bestehende und zum großen Teil derzeit in Planung befindliche Wohnbebauung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (Mittelweg Südwest – HA 113) an. Auf der Hamburger Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn.

In der bestehenden Situation ist der Geltungsbereich durch den Straßenverkehr der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch den Schienenverkehr lärmvorbelastet. Weiterhin sind Beeinträchtigungen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen möglich.

Naherholung
Bei dem Plangebiet handelt es sich um den westlichen Bereich des ehemaligen Druckereigeländes, welches nicht öffentlich zugänglich ist, und somit keinen Wert für die Erholung hat. Südlich verläuft ein öffentlicher Weg mit geringem Wert für die Erholung. Am nördlichen Rand befinden sich Gleisanlagen, welche zwar öffentlich zugänglich sind, aber keinen Wert für die Erholung darstellen. Weiterhin befindet sich ein Autohändler im nördlichen Bereich. Im westlichen Bereich grenzt die Hamburger Straße an das Plangebiet.

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

Lärm
Ergänzend zur Bestandssituation ist entlang der bestehenden Güterzugstrecke eine Stadtbahn (sog. „Campus-Bahn“) und nördlich unmittelbar angrenzend ein Gewerbegebiet (GE) mit dem verbleibenden Verwaltungsgebäude geplant.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung (Bebauungsplan Mittelweg Südwest) lärmrelevant auswirken.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Hamburger Straße Südost (HA 132) wurde zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen eine schalltechnische Untersuchung bzgl. Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm durchgeführt.

Dabei zeigt sich für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, dass lediglich der Straßenverkehrslärm der Hamburger Straße zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (nach DIN 18005) führt. Diese Beeinträchtigungen beschränken sich auf einen rd. 20 m breiten Streifen entlang der Hamburger Straße. Der Schienenverkehrslärm wirkt sich nicht relevant auf den Geltungsbereich aus.

Der Geltungsbereich selbst wird vom Bestandsgewerbe als auch vom nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebiet mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude und einer geplanten Parkpalette (Bebauungsplan Hamburger Straße Südost - HA 132) nicht beeinträchtigt.

Jedoch werden im aktuell geplanten, unmittelbar östlich bzw. südöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Mittelweg Südwest - HA 113), die maßgeblichen Orientierungswerte durch das Sondergebiet überschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation (s. 4.3.5a) ‚Bestand‘) bestehen bleiben.

Naherholung
Im nördlichen Plangebiet ist die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche als planungsrechtliche Grundlage für die Naherholung im Zuge des Ringgleiskonzeptes geplant. Bei Realisierung dieser Planung verbessert sich die Naherholungssituation für die Anwohner.

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die o. g. Charakteristika verbleiben.

4.3.5.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Hamburger Straße Südost“, HA 132, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das 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. Diese Ergebnisse lassen sich zur Beurteilung der Situation im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans anwenden:

a) Straßenverkehrslärm
Lediglich entlang der Hamburger Straße kommt es im Geltungsbereich aufgrund des Straßenverkehrslärms zu Beeinträchtigungen.
Entsprechend sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs gegenüber dem Straßenverkehrslärm sollen im begleitenden Bebauungsplanverfahren passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

b) Schienenverkehrslärm
Lediglich entlang der ggf. vorgesehenen sog. „Campus-Bahn“ kommt es zu Beeinträchtigungen, die jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die anliegenden Nutzungen haben.
Unabhängig davon ist bei Umsetzung der Planung „Campus-Bahn“ ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) schalltechnisch ermittelt und bewertet wird sowie ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

c) Gewerbelärm
Ohne Umsetzung von Schallminderungsmaßnahmen kann es durch den im Plangebiet verursachten Lärm im östlich/ südöstlich angrenzend geplantem Wohngebiet (Mittelweg Südost – HA 113) zu Beeinträchtigungen kommen.

Entsprechend sollen zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im geplanten benachbarten Wohngebiet gegenüber dem Gewerbelärm im begleitenden Bebauungsplanverfahren aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt werden. Des Weiteren werden im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren Auflagen getroffen (z. B. Teilüberdachung Ladezonen, Absenkung Ladebereiche o. ä.), so dass Lärmkonflikte mit der Umgebung ausgeschlossen werden.

4.3.5.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.3.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Mensch** sind aufgrund der geringen Bedeutung für die Naherholung und die geringen Lärmvorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

4.3.6.a) Bestand
Das Landschaftsbild wird zum einen von Gebäuden mit Verkehrsflächen und Grünflächen mit parkähnlichem Charakter geprägt.

4.3.6.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung werden die Grünflächen und die Druckerei entfernt und es entstehen weitere Gebäude mit Verkehrsflächen.

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung und die entsprechend zur Vorbereitung bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen wäre das unter 4.3.6 a) beschriebene Landschaftsbild erhalten geblieben.

4.3.6.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Zur Verringerung der Eingriffsfolgen werden innerhalb der Stellplatzflächen Grünanlagen mit Bäumen und Sträuchern angelegt.

4.3.6.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten
Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.2.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.3.7.a) Bestand
Kultur- bzw. Sachgüter i. S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.3.7.b) Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Status Quo erhalten.

4.3.7.c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Da sich im Geltungsbereich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter befinden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

4.3.7.d) anderweitige Planungsmöglichkeiten
Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen, siehe auch 4.3.1d).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** haben **keine Erheblichkeit**.

4.3.8 Wechselwirkungen

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

Als Folgen der Planung sind der Verlust an Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu verzeichnen. Die Neuanlage von Vegetation wird sich in geringem Maße positiv auf die lokale Klimafunktion auswirken.

Besonders negative Wechselwirkungen sind im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.a) Methodisches und technisches Vorgehen

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den, in den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Informationen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Das Schutzgut Mensch wurde auf Grundlage gesondert erstellter schalltechnischer Einschätzungen für das Plangebiet bewertet.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte auf der Basis der Bodenkarten vom LRP und vom LBEG.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen konnte auf die Kartierungen des Büros LaReG zurückgegriffen werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgte eine Bewertung auf Basis eines anerkannten Kompensationsmodells zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

4.3.b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung lediglich geringe Umweltauswirkungen hat, erfolgt keine gesonderte Überwachung.

4.3.c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorläufige Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar.

Schutzgut	**Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**
Boden	Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen mit keiner Erheblichkeit

Insgesamt wird die Durchführung der 107. FNP-Änderung geringe Umweltauswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter haben.

5 Begründung der geplanten Darstellung

Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB

Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit ca. 3.400 m^2 Verkaufsfläche und einen benachbarten Discounter mit 1.000 m^2 Verkaufsfläche wird im Geltungsbereich der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes die derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche in eine Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt.

Mit Beschluss vom 4. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Änderung des Zentrenkonzepts Einzelhandel beschlossen. Teil dieses Beschlusses unter Ziffer 2. ist:

„Das Nahversorgungszentrum „nördliches Ringgebiet, Wendenring / Lampestraße wird zu einem “Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort “ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ wird darin aufgenommen“.

Die geplante Darstellungen einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ entspricht somit den Inhalten des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig.

Im Mai 2015 wurde zu der vorliegenden Planung eine Verträglichkeitsanalyse der CIMA im Auftrag des Investors erstellt. Diese kommt zu der Aussage, dass keine strukturschädigenden Auswirkungen für die Stadt und die Umlandgemeinden zu erwarten sind. Auf den Inhalt des Gutachtens wird im parallelen Bebauungsplanverfahren detailliert eingegangen.

Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Ergänzend zur Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel wird eine gewerbliche Baufläche zur Entwicklung eines innenstadtnahen Büro- und Gewerbestandorts im Geltungsbereich dargestellt. Auf dieser Darstellung wird im Bebauungsplan die Entwicklung einer, gegenüber der vorherigen gewerblichen Nutzung, verstärkten gewerblichen Nutzung entwickelt.

Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung wird der Erhaltung von Büroraum und der Schaffung von einer zeitgemäßen Versorgung der Bevölkerung eine hohe Priorität eingeräumt, zumal es sich bei der vorliegenden Planung aufgrund der bereits gut erschlossenen und vormals durch Büro- und Druckerei genutzten Fläche im Sinne der Wiedernutzbarmachung vorhandener innerstädtischer Brachflächen um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB handelt.

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
Die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit besondere Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der wohnortnahen Naherholung sowohl der bereits bestehenden umgebenden Wohngebiete als auch der Anwohner der umgebenden geplanten Wohnbaustandorte.

Trasse für den innerörtlichen und überörtlichen Schienenverkehr gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB
Die Darstellung der Trassen für den Schienennahverkehr (RegioStadtbahn) und den innerörtlichen Schienenverkehr (Stadtbahn) entsprechen den derzeitigem Planungsstand des Stadtbahnausbaukonzeptes sowie des SPNV2014+ und sichern so diese Planungen auf Ebne der kommunalen Bauleitplanung.

Gesamtbewertung
Durch die vorliegende Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand zusammenfassend lediglich eine geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Die möglicherweise auftretenden Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und dem östlich/ südöstlich angrenzend geplanten Wohngebiet sind durch Festsetzungen von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und durch ergänzende/ konkretisierende Auflagen in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren lösbar.

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

Aus den genannten Gründen wird in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung voraussichtlich mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar sein und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 21.06.2011 die Aufstellung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig beschlossen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße Südost“ aufgestellt.
Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wurde in die Geltungsbereiche der 107. FNP Änderung „Hamburger Straße Südost“ und der 121. FNP Änderung „Mittelweg-Südwest“ aufgeteilt. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich der 107. Änderung verkleinert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2014 frühzeitig von der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum 25.11.2014 zur Äußerung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 06. Oktober bis zum 30. Oktober 2015 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 mit Fristsetzung zum 05.08.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Mit der vorliegenden Planung soll die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03683
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Hamburger Straße-Südost", HA 132
Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem Mittelweg und der Bebauung am Rebenring (Geltungsbereich A) und
Gemarkung Rautheim Flur 5, Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 (je tlw.) (Geltungsbereich B)
Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	02.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	09.03.2017	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	21.03.2017	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des die Innenstadt begrenzenden Rebenringes in der zum Stadtbezirk Nordstadt gehörigen Gemarkung Hagen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teilbereiche des ehemaligen Grundstücks der Braunschweiger Zeitung.

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung an andere Standorte ist der Bereich zwischen Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant geworden.

Die Stadt Braunschweig hat daher im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, sowohl Flächen für großflächigen Einzelhandel als auch für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens. Dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens von dem Einzelhandelsvorhaben. Der Wohnbauteil wird nun in dem separaten Verfahren „Mittelweg-Südwest“, HA 113, behandelt.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, entsprechend verkleinert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, der Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der bestandserhaltenden Büronutzung die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung zu geben, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebener Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arrondiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben auch im Sinne des Zukunftsbildes 2030 ein positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

Um die Umsetzung des Projektes zu beschleunigen, sollen die im Bebauungsplan „Hamburger Straße-Süd“, HA 117, zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Hamburger Straße noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, gefällt werden. Die zu fällenden Bäume werden in der rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Kompensation berücksichtigt und können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 31. August bis 2. Oktober 2015 durchgeführt.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 5. August 2016 durchgeführt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) fordert in ihrer Stellungnahme, den Lebensmittelanteil der Verkaufsflächen von 70% auf 80% zu erhöhen. Zudem sieht sie hinsichtlich der Größe des Einzelhandelsvorhabens eine Abkehr von der bisher verfolgten kleinteiligen Nahversorgungskonzeption.

Zu den Bedenken der IHK bezüglich des zu geringen Lebensmittelanteils lässt sich feststellen, dass neben der Warengruppe Lebensmittel auch z. B. Reformwaren, Waren für Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen zu den Waren des periodischen Bedarfs gerechnet werden, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

zum Kernsortiment gehören. Das Planvorhaben umfasst die Neuschaffung von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche. Davon sind 3.295 m² (90%) dem periodischen Bedarf und nur 360 m² (10%) dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Die Bedenken der IHK, dass zu erheblichen Teilen auch Waren angeboten werden können, die nicht primär der Nahversorgung dienen, können insofern entkräftet werden.

Hinsichtlich der Größe und des Standortes des Einzelhandelsvorhabens ist es aufgrund der großen Wohnungsbauprojekte in näherer Umgebung aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll, das Plangebiet zur Ergänzung des bestehenden Angebotes der Grundversorgung zu nutzen. Die hierfür erforderliche Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel erfolgte in enger Abstimmung mit der IHK und dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB). Mit Beschluss vom 4. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel beschlossen. Der Beschluss besagt, dass das Nahversorgungszentrum „nördliches Ringgebiet, Wendenring / Lampestraße“ zu einem „Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort „ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ darin aufgenommen wird.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind durch die CIMA gutachterlich untersucht wurden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu befürchten. Die Untersuchungsinhalte sowie das Ergebnis des Gutachtens sind in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der IHK, dem ZGB und der Stadt diskutiert worden. Dabei wurde zur Sicherung vorhandener Nahversorgungsstandorte die maximale Umverteilung in Höhe von 10% von allen Beteiligten akzeptiert. Die Vertreter der IHK haben diesbezüglich unterstrichen, dass für sie nicht allein die Frage der Umsatzverteilung und die daraus resultierende endgültige Größe des Einzelhandels Beurteilungsmaßstab ist. Vielmehr stellt die IHK die Frage, ob die Stadt das im Zentrenkonzept niedergelegte Prinzip der wohnortnahen, dezentralen Versorgung der Bevölkerung weiterverfolgen oder zugunsten weniger, großflächiger Standorte aufgeben will. Die Tendenz zu dieser Entwicklung sieht die IHK aufgrund des BraWoParks, der Diskussion um die HdL-Kaserne und des hier beschriebenen Projektes. Nach Auffassung der IHK sollten die Versorgungsbereiche in ihrer individuellen Situation bewertet und schwache Standorte besonders berücksichtigt werden.

Die IHK hat jedoch auch bestätigt, dass Sie das Einzelhandelsprojekt Hamburger Straße-Südost bei Einhaltung der vorgeschlagenen Umverteilungsquote nicht grundsätzlich ablehnt. Als gemeinsames Ziel der Abstimmungsgespräche wurde daher eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 3.655 m² Verkaufsfläche festgelegt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 6. Oktober bis 30. Oktober 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Hamburger Straße-Südost“, HA 132.

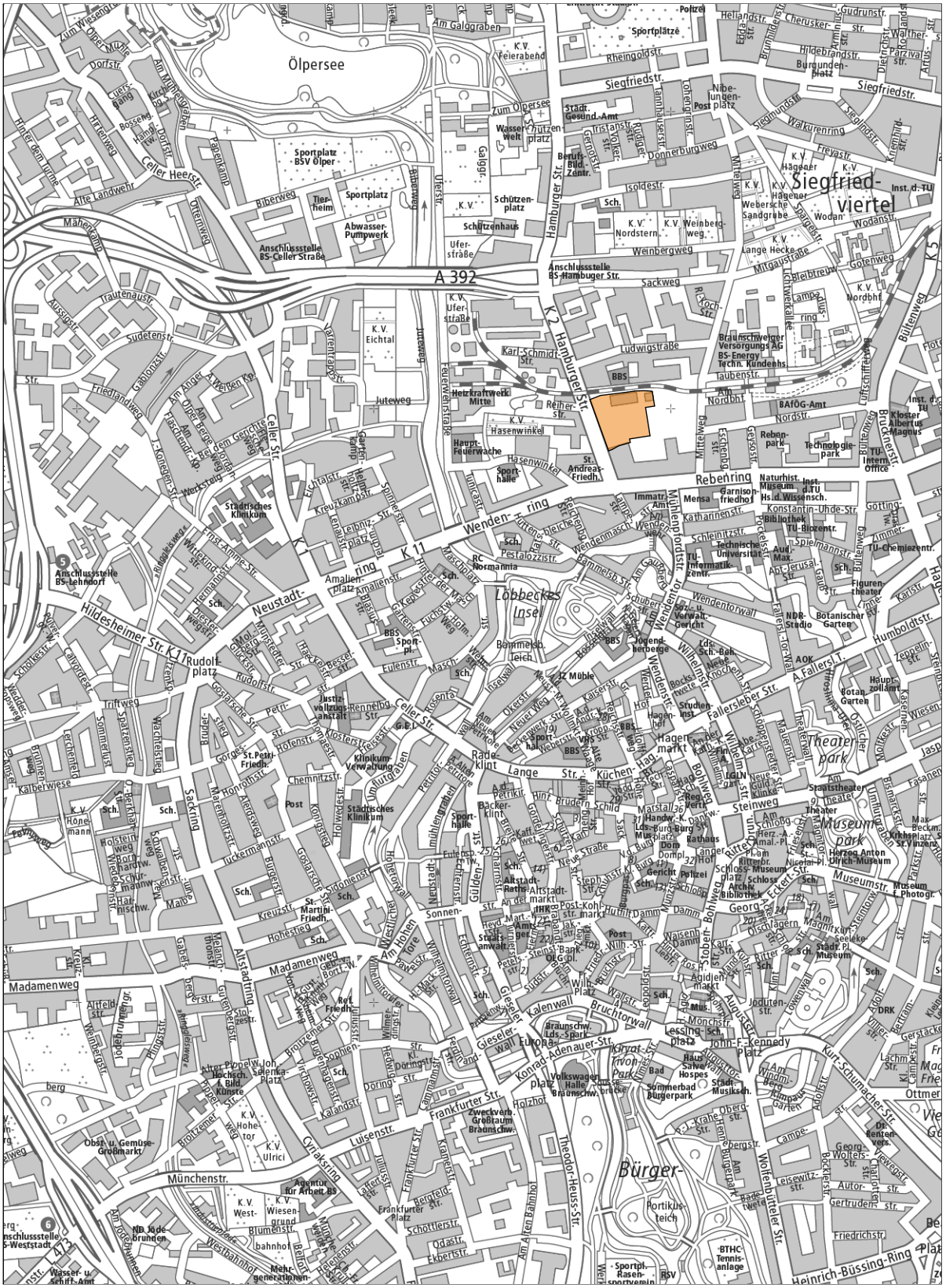
Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2.2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht und Schnitt, E-Center)
Anlage 2.3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten E-Center)
Anlage 2.4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Aldi)
Anlage 2.5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Parkpalette)
Anlage 2.6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 1)
Anlage 2.7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 2)
Anlage 2.8: Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen 3)
Anlage 2.9: Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbeschreibung)
Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht

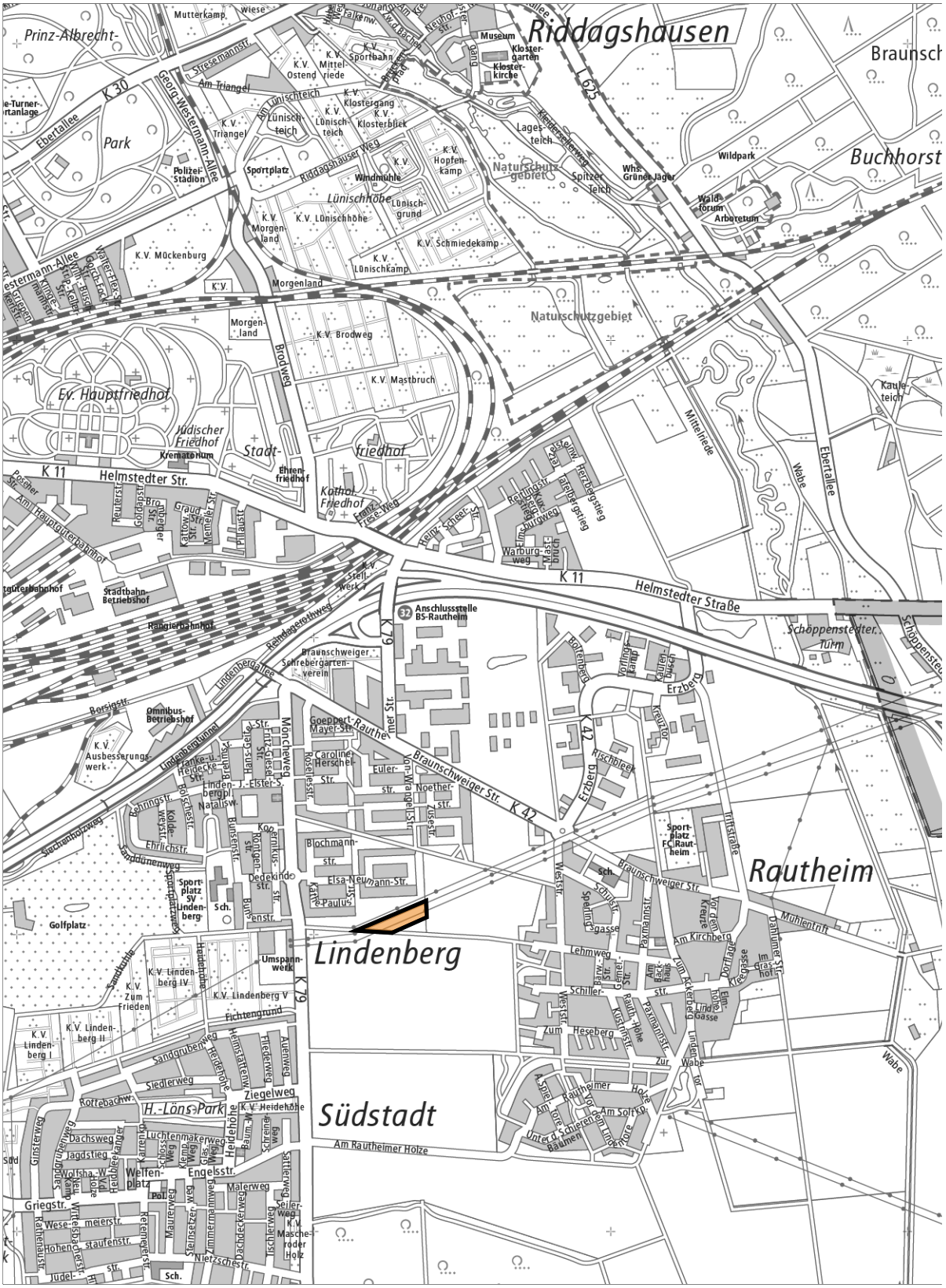
Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Übersichtskarte


Ölpersee
A 392
K 2 Hamburger Str.
K 11
Siegfried-viertel
Bürger-
Löbbecker Insel
Museum-park
Theater-park
Hagenmarkt
Rathaus
Dom
Hauptbahnhof
Stadtisches Klinikum
Sportplatz BSV Ölper
Schützenplatz
Schützenhaus
Abwasser-Pumpwerk
Anschlussstelle BS-Celler Straße
Anschlussstelle BS-Lehndorf
Anschlussstelle BS-Hamburger Str.
Heizkraftwerk Mitte
Haupt-Feuerwache
Sporthalle
Sportplätze
Polizei
Ludwigstraße
Braunschweiger Versorgungs AG
BS-Energy Techn. Kundenhs.
BBS
Technologiepark
Rebenring
Wendenring
Wendentorwall
Hildesheimer Str. K11
Fallersleber Str.
Celler Str.
Neustadt-ring
Lange Str.
Steinweg
Schloss-Museum
Herzog Anton Ulrich-Museum
Staatstheater
Mensa
Technische Universität
Bibliothek
TU-Informatik-zentr.
Naturhist. Museum
Inst. d.TU Hist. d. Wissensch.
Figuren-theater
Botanischer Garten
Hauptzollamt
Jugendherberge
Stadtmusiksch.
Hospes
Volkswagen Halle
Sommerbad Bürgerpark
Portikusteich
Sportpl.-Rasensportverein
BTHC Tennisanlage
Wasserwelt
Sportplatz
Tierheim
Siegfriedstr.
Donnerburgweg
Hamburger Str.
Mühlenpfordtstr.
Gaußstr.
Pestalozzistr.
Wendenmasch
Am Wendentor
Am Fallersleber Tor
Wilhelmitorwall
Bohlweg
Kohlmarkt
Altstadtmarkt
Burgplatz
Kalenwall
Bruchtorwall
Gieselerwall
Konrad-Adenauer-Str.
John-F.-Kennedy-Platz
Frankfurter Str.
Theodor-Heuss-Str.
Heinrich-Büssing-Ring
Münchenstr.
Madamenweg
Altstadtring
Wilhelmitorwall
Am Hohen Tore
Sackring
Inselwall
Petrikirchhof
Gördelingerstr.
Hagenbrücke
Fallerslebertorwall
Am Bruchtor
Am Magnitor
Am Theater
Am Staatstheater
Am Nordbhf
Nordbhf
Nordstern
Nordstr.
Weinbergweg
Sackweg
Mittelweg
Bültenweg
Lichtwiesenallee
Mitgaustraße
Lange Hecke
Wodan
Wodanstr.
Siegmundstr.
Walkürenring
Rheingoldstr.
Nibelungenplatz
Burgundenplatz
Hildebrandstr.
Cheruskerstr.
Heliandstr.
Gudrunstr.
Arminiusstr.
Parzivalstr.
Dietrichstr.
Walthariusstr.
Kriemhildstr.
Siegmundstr.
Tannhäuserstr.
Lohengrinstr.
Isoldestr.
Tristanstr.
Rüdigerstr.
Volkerstr.
Gernotstr.
Berufs-Bild.-Zentr.
Stadt. Gesund.-Amt
Zum Ölpersee
Am Galggraben
Galggr.
Ufer-straße
Ufer-straße
Biberweg
Bibergraben
Celler Heerstr.
Alte Landwehr
Hinter dem Turme
Dorfstr.
Am Mühlenwerder
Lüerbang
Bosseng
Hamelnw. Dorfstr.
Parkallee
Ottenweg
Mahlerkamp
Aussicht
Trautenaustr.
Sudetenstr.
Gabainstr.
Friedlandweg
Am Anger
Am Berge
Am Fischerhof
Am Gerichtsweg
Am Teichhof
Am Weiher
Dibbenrode
Fischerhofpl.
Fischerhofstr.
Konsenstr.
Werkstreig
Celler Str.
Juteweg
Garten-kamp
Feuerwehrstraße
Karl-Schmidt-Str.
Reiherstr.
Haselnussweg
Hasenwinkel
Hasenwinkel
Rebenpark
Schöningstr.
Gaußstr.
Mittelweg
Bültenweg
Bruckenerstr.
Kloster Albertus Magnus
Inst. d. TU
TU Intern. Office
BAföG-Amt
Taubenstr.
Lampeliusring
Lampeliusstr.
Lüftungsstr.
Leonhardstr.
Schuchtstr.
Kreuzkampstr.
Sonnenstr.
Leibnizstr.
Leibnizplatz
Stadtisches Klinikum
Ernst-Amme-Str.
Wiesenstr.
Hermannstr.
Diesterwegstr.
Rudolfstr.
Rudolfplatz
Gaußstr.
Gaußplatz
Gaußsche S.
Justizvollzugsanstalt
Rennelbg.
Triftweg
Sonnenstieg
Wachtelstieg
Lerchenfeld
Brunnenfeld
Kalberwiese
Sommerlust
Bruderstieg
Sorgestr.
Petrikirchhof
Petrikirchhof
Chemnitzstr.
Honrothstr.
Alanusweg
Maienkorbstr.
Post
Klinikum-Verwaltung
Klinikum-Verwaltung
Stadtisches Klinikum
Sportplatz
Sportpl.
Sportpl.
Sportpl.

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Übersichtskarte Geltungsbereich B

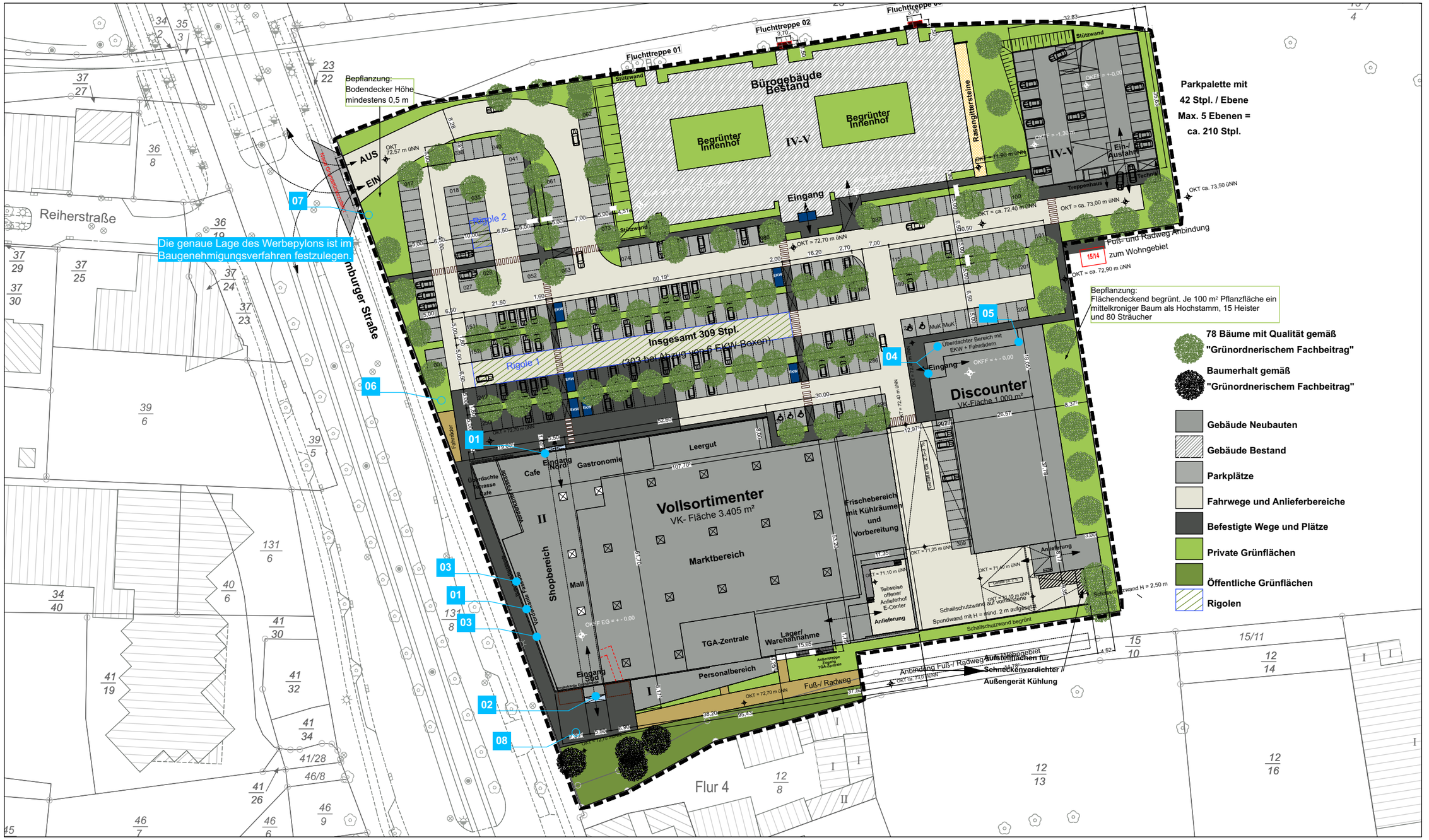

Riddagshausen
Lindenberg
Südstadt
Rautheim
Buchhorst
Braunsch
Park
Ev. Hauptfriedhof
Jüdischer Friedhof
Stadt-friedhof
Kath. Friedhof
Naturschutzgebiet
Naturschutz-gebiet
Lünischhöhe
Lünischteich
Lünischkamp
Morgenland
Riddagshäuser Weg
Helmstedter Str.
Helmstedter Straße
Braunschweiger Str.
Am Rautheimer Holze
Ebertallee
Georg-Westermann-Allee
Prinz-Albrecht-
Mittelriede
Wabe
Erzberg
Lindenbergallee
Brodweg
Golfplatz
Sportplatz SV Lindenberg
Sportplatz FC Rautheim
Wildpark
Waldforum Arboretum
Schöppenstedter Turm
Anschlussstelle BS-Rautheim
Rangierbahnhof
Stadtbahn-Betriebshof
Omnibus-Betriebshof
Krematorium
Ehrenfriedhof
Braunschweiger Schrebergartenverein
Polizei-Stadion
Sportplatz
Windmühle
Museum
Kloster-garten
Kloster-kirche
Spitzer Teich
Lages-teich
Kaule-teich
Whs. Grüner Jäger
Umspann-werk
Sandkuhle
Roffebachw.
Sandgrubenweg
Siedlerweg
Ziegelweg
Heidehöhe
Engelsstr.
Weifen-platz
Griegstr.
Dachsweg
Jagdstieg
Fichtengrund
Am Soltkamp
Am Kirchberg
Lehmweg
Schillerstr.
Hesebergstr.
Zur Wabe
Dorfstr.
Kreuzstr.
Mühlentrift
Trift
Paxmannstr.
Goeppert-Mayer-Str.
Caroline-Herschel-Str.
Euler-Str.
Noether-Str.
Von-Laue-Str.
Elsa-Neumann-Str.
Blochmannstr.
Dedekindstr.
Gaußstr.
Riemannstr.
Kopernikusstr.
Bunsenstr.
Ehrlichstr.
Sandünenweg
Stechahnholzweg
Lindenbergtunnel
Lindenbergstr.
Mönchweg
Hans-Geiselstr.
Fritz-Giesestr.
Rosenhagenstr.
Natalisw.
Boschestr.
Kolbestr.
Rennings-str.
Franke-u. Heinecke-Str.
Brehmstr.
Borsigstr.
Am Hauptgüterbahnhof
Reuterstr.
Goldammerstr.
Brahmsstr.
Graudenzer Str.
Kattowitzer Str.
Matthiasstr.
Pillaustr.
Hermann-Schneider-Str.
Ahornweg
Eichenweg
Herzbergweg
Falterweg
Rehhagenweg
Warburgweg
Bolzenberg
Vorholzer Teich
Kaulen-Teich
Kreuzstr.
Schulstr.
Spielmannstr.
Westfeldstr.
Am Fuchsberg
Dorf Ag
Kreuzgasse
Im Grashof
Dahlumer Str.
Elm-hohle
Lind Gasse
Zum Acker
Am Schierenberg
Unter d. Schierenberg Bäumen
Raut. Höhe
Raut. Kirchstr.
Raut. Weg
Raut. Mühlenstr.
Raut. Hof
Raut. Holze
Am Tor
Am Soltkamp
Gemeindestr.
Barw-Str.
Am Back-haus
Sch.
Kl. Sch.
Sch.
Sch.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

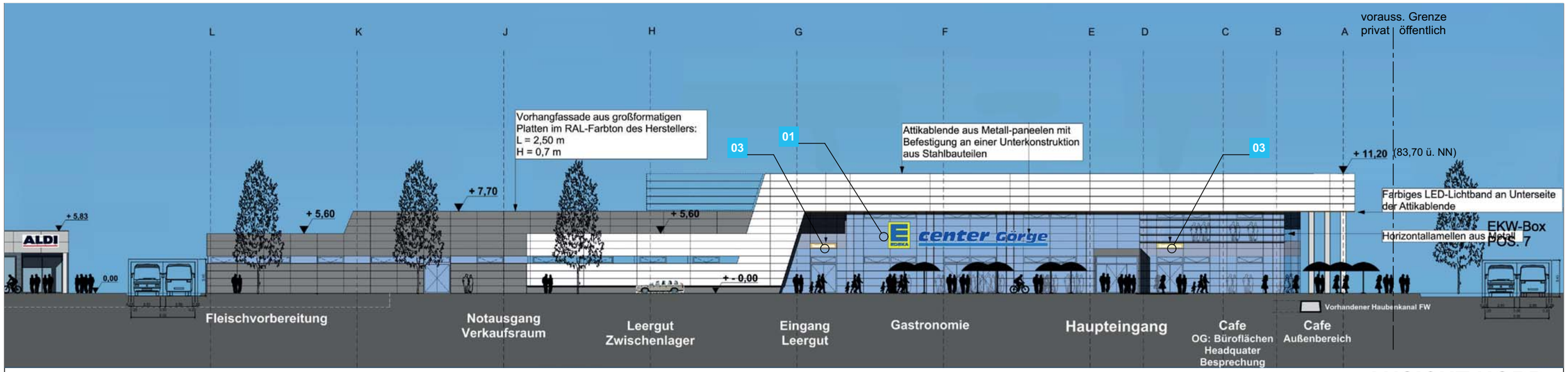
© LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

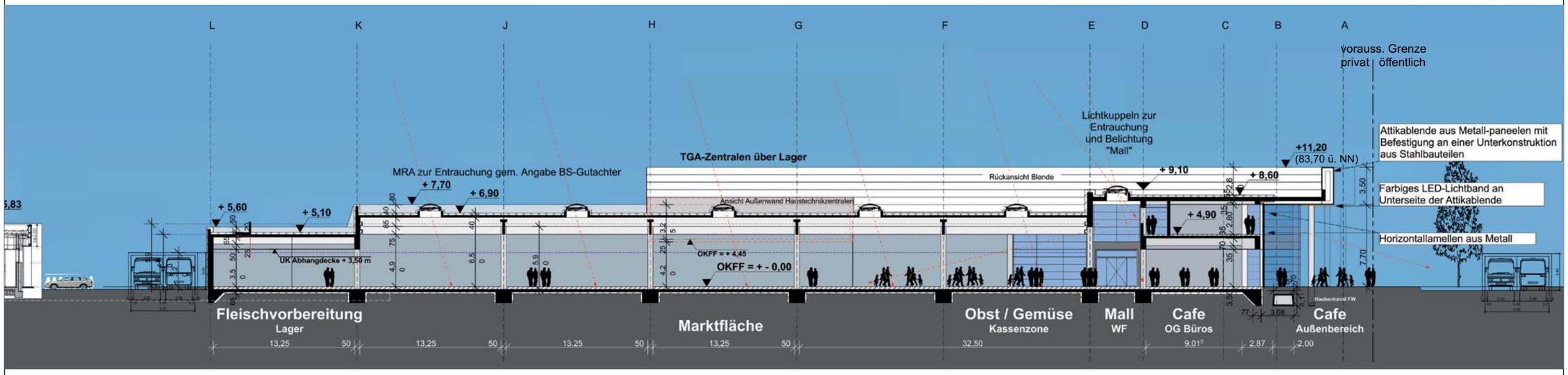
Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansicht, Schnitt E-Center

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



ANSICHT NORD



SCHNITT

Maßstab 1:400

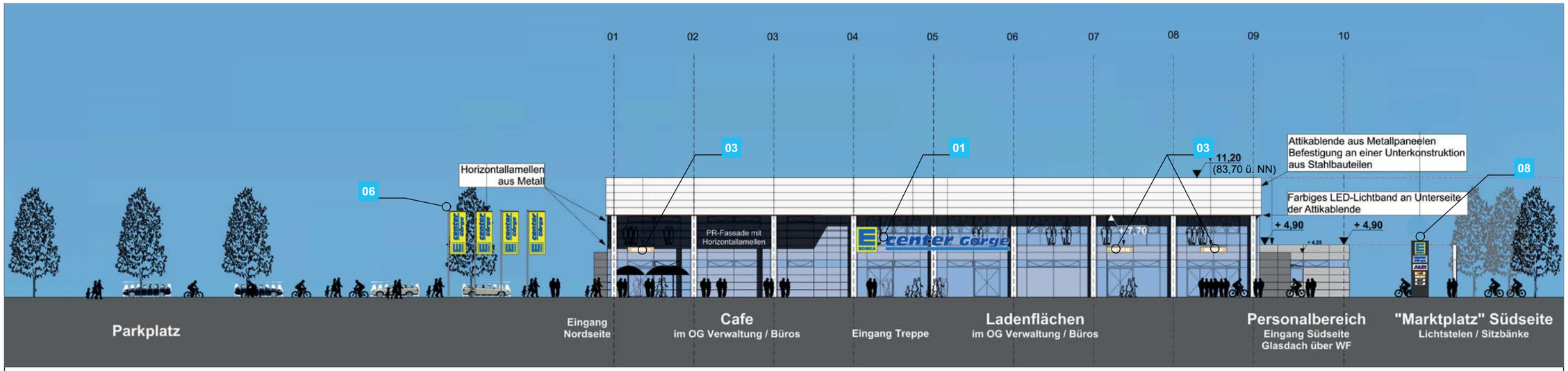
0 04 08 12 16 20 24 28 32 36 40

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

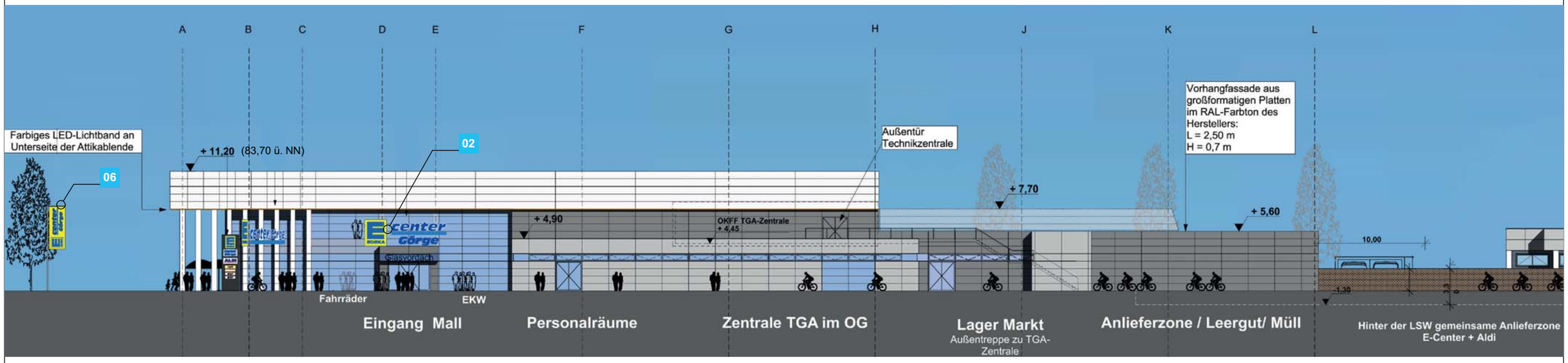
Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten E-Center

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



ANSICHT WEST / HAMBURGER STRASSE



ANSICHT SÜD

Maßstab 1:400

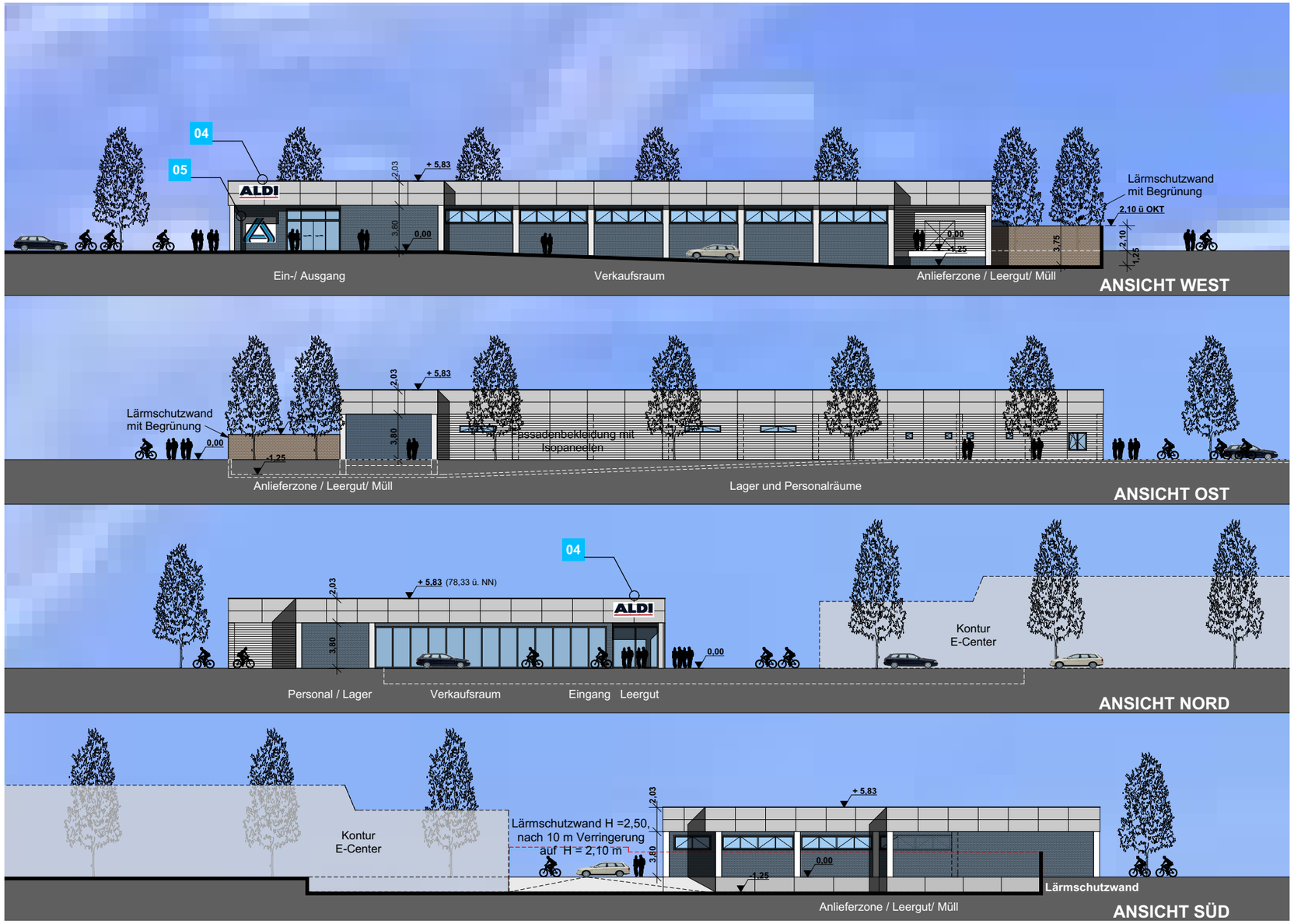
0 04 08 12 16 20 24 28 32 36 40

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Aldi

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



ANSICHTEN DISCOUNTER

Maßstab 1:400

0 04 08 12 16 20 24 28 32 36 40

Stadt Braunschweig

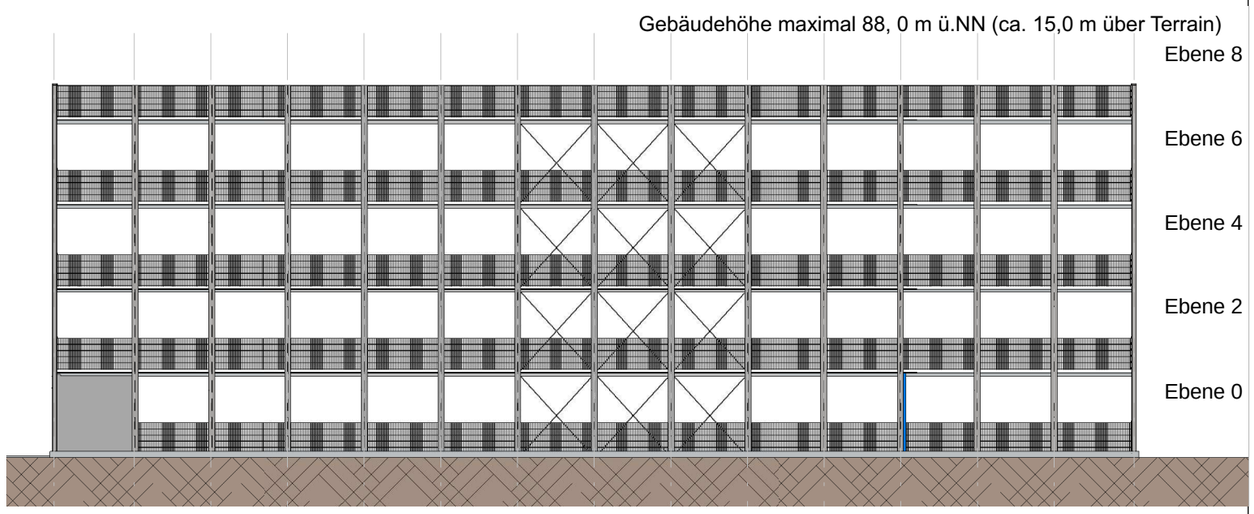
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten Parkpalette

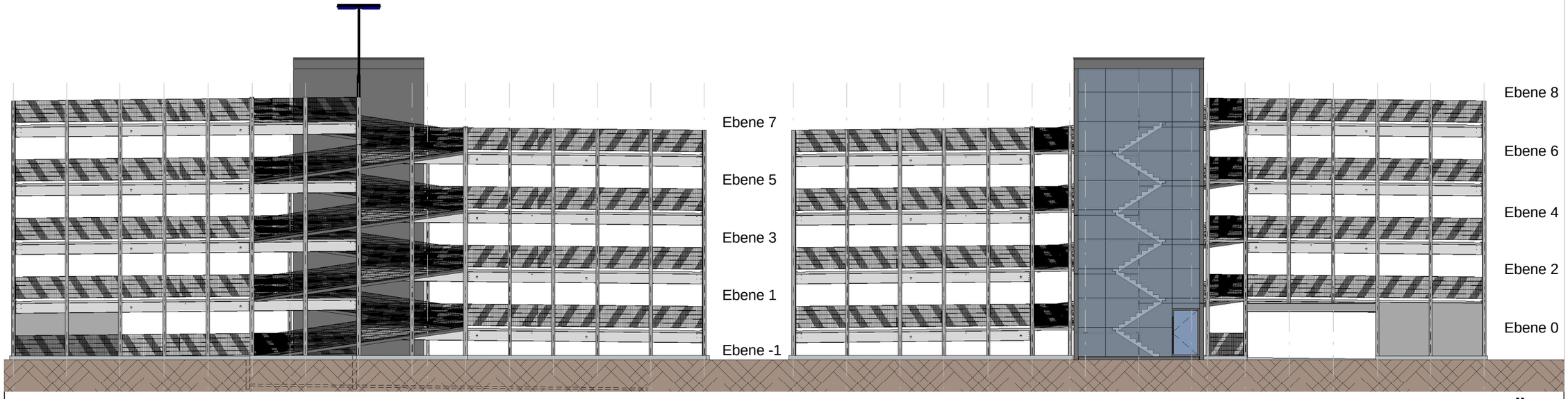
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

BEISPIEL FASSADENBEGRÜNUNG



ANSICHT OST

Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen



ANSICHT NORD

Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen

ANSICHT SÜD

Aussenwandfläche zu mind. 25% (Brüstungsbereich) je Parkpalettenebene geschlossen

Maßstab 1:200

0 02 04 06 08 10 12 14 16 18 20

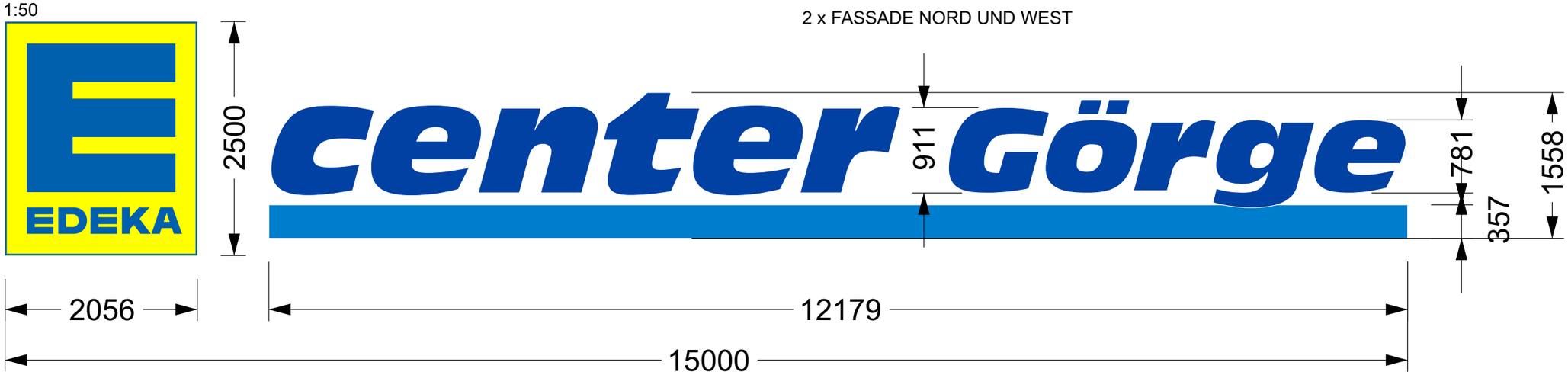
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

FASSADENWERBUNG HAUPTMIETER

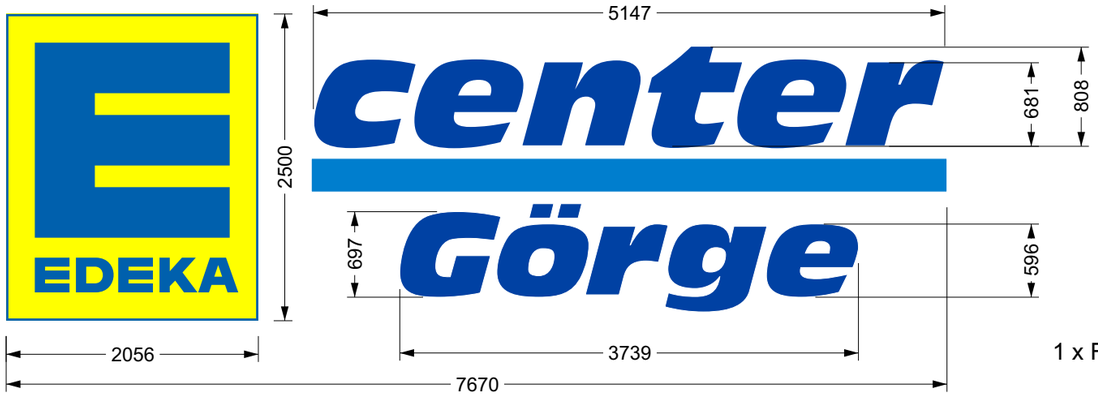
Maßstab 1:50

01

2 x FASSADE NORD UND WEST



02



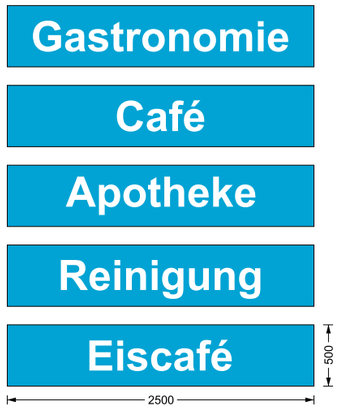
1 x FASSADE SÜD

FASSADENWERBUNG KONZESSIONÄRE

Maßstab 1:50 3 Felder in der West- , 2 in der Nordfassade

03

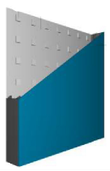
Frontleuchter



Baubeschreibung E-Logo

einseitiges Lichtransparent im PROFIL 9

Ausführung : Unterteil aus stranggepresstem Alu-Hohlkammerprofil gefertigt. Oberteil als scharfkantig verklebte Plexiglashaube. Die Elektrozuleitung ist bauseits zu stellen!
Ausleuchtung : TL-Leuchtstofflampen
Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbton nach Wunsch lackiert.
Text : E EDEKA



Baubeschreibung Einzelbuchstaben

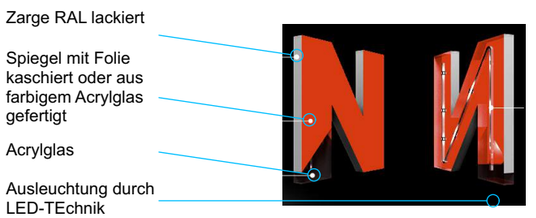
Vollreliefschriftzug im PROFIL 5

Profil : PROFIL 5, Vollreliefkörper glattkantig mit planem Plexiglas abgedeckt und mit Kunststoff-Zierleisten eingefasst:
Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
Farbgebung : RAL 5010 / 5012 / 1021
Text : center Görge

Baubeschreibung hellblauer Streifen

einseitiges Lichtransparent im PROFIL 8

Ausführung : PROFIL 8, Vollreliefkörper mit hohem Plexiglas-Oberteil, Spiegel scharfkantig verklebt, Unterteil aus Metall, Zarge Innen liegend.
Ausleuchtung : LED-Module inkl. Konverter
Farbgebung : Gehäuse wird im RAL-Farbton nach Wunsch lackiert.
Text : hellblauer Streifen

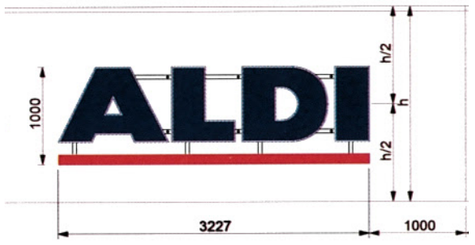


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

FASSADENWERBUNG DISCOUNTER

ohne Maßstab

04

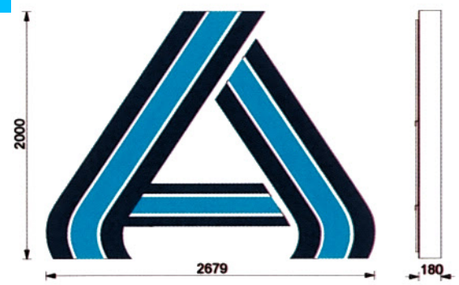


Technische Spezifikation Schriftzüge 1000 und 1200 mm für Wand- und TRESPA- Montage:

Reliefbuchstaben im Profil 8 gefertigt.
Buchstabenfronten mit 2-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen. Kontur im Profil 8 gefertigt.
Obere Seitenzarge von innen deckend kaschiert. Böden aus 1.5 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 25 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet.
Rahmenkonstruktion für direkte Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet.
Transformator Gehäuse aus Aluminium in Rahmenkonstruktion eingeschweißt.
Wartungsöffnung für Transformator im Buchstabe „A“ eingesetzt.
Ausleuchtung mit CHIPLITE LED .Modulen gem. separatem Belegungsplan. Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert.
Deckenhalterund Rahmenbefestigung verschraubt und demontierbar.
Für die Montage auf TRESPA Fassaden stellen wir sepzielle Einziehmuttern aus Edelstahl zur Verfügung. Die Befestigung auf den TRESPA Platten erfolgt „schwimmend“.

2 x Fassade West und Nord

05



Technische Spezifikation A-Logos 1500, 1750 und 2000 mm:

Relieflogos im Profil 8 gefertigt. Logofronten mit 3-farbigem spiegelbündig intarsiertem Rahmen und transluzenten Seitenzargen.
Böden aus 2 mm Aluminiumblech mit angeschweißten, innenliegenden 45 mm hohen Seitenzargen. Böden Außen RAL 7016 FS und Innen Reflexweiss pulverbeschichtet.
Abnehmbare Rahmenkonstruktion für Wandmontage aus Aluminiumprofilrohr gefertigt und RAL 7016 FS pulverbeschichtet.
Ausleuchtung mit CHIPLITE LED Modulen gem. separatem Belegungsplan.
Montagefertig vorinstalliert und konfektioniert

1 x Fassade West

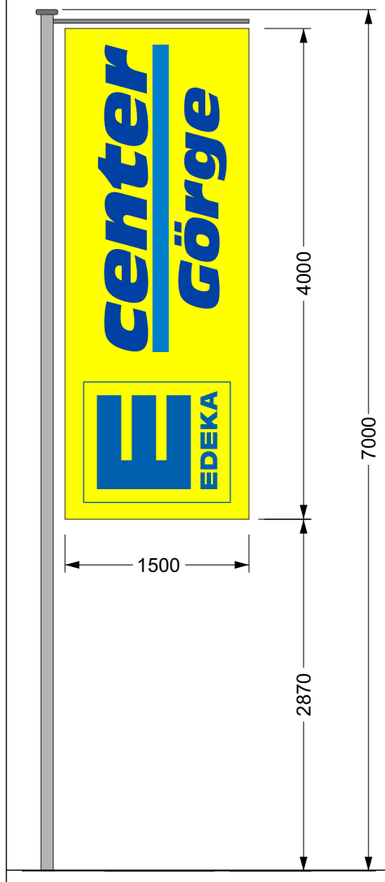
Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Vorhaben- und Erschließungsplan - Werbeanlagen
Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB

FAHNENMAST
Maßstab 1:50

06

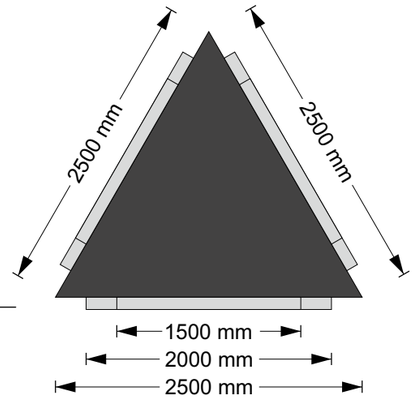
4 x Hamburger Straße
Marktplatz Nordseite



WERBEPYLON NORD
Maßstab 1:50

07

1 x Hamburger Straße Nord
Einfahrt

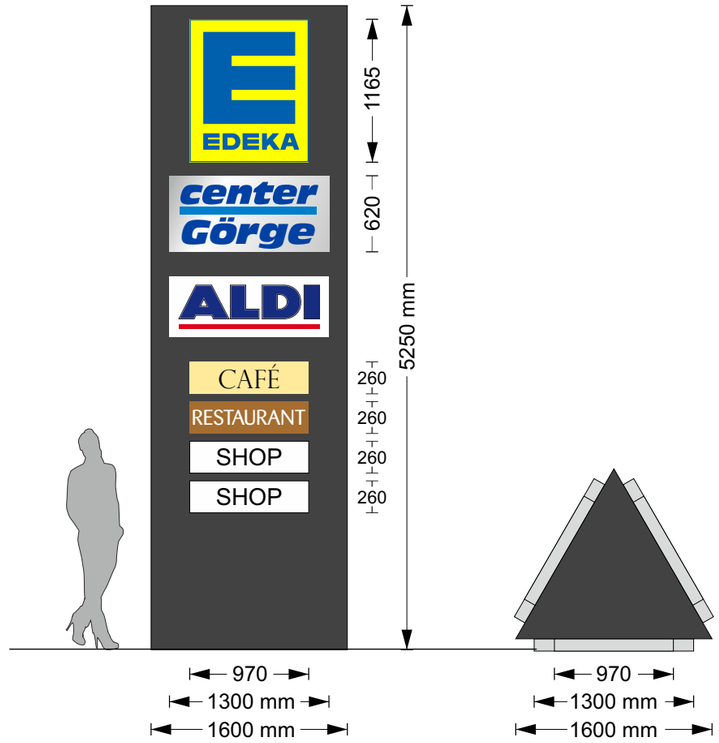


Die Sichtbarkeit der Lichtsignalanlage an der Hamburger Straße darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden, deshalb ist der endgültige Standort dieses Pylons im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

WERBEPYLON SÜD
Maßstab 1:50

08

1 x Hamburger Straße Süd
Marktplatz Südseite



Ansicht | Ansicht | Grundriss | Ansicht | Grundriss

Bau – und Vorhabenbeschreibung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hamburger Straße – Südost“, HA 132
Stadt Braunschweig

Investor: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

Planentwurf: STAAKE GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße GmbH KG
Wilhelmitorwall 28
38118 Braunschweig

PLANVORHABEN UND STANDORT

Die Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG beabsichtigt im Stadtbezirk Nordstadt, im Bereich des ehemaligen Standortes der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße, den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. ergänzender Konzessionärsnutzungen und Büronutzungen im Obergeschoss sowie einen Discounter zu errichten.

Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Erhalt des Bürogebäudes mit der Ergänzung durch eine Parkpalette für ca. 210 Stellplätze geplant.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 29.100 m^2 auf.

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen im Bereich des Einzelhandels eine BGF von insgesamt ca. 9.400 m^2 (Vollsortimenter EG und OG ca. 7.655 m^2, Discounter 1.745 m^2) und im Gewerbegebiet ca. 11.000 m^2 Bürofläche.

Die Verkaufsfläche des gesamten Vorhabens beträgt 4.405 m^2, davon entfallen 3.405 m^2 auf den Vollsortimenter und 1.000 m^2 auf den Discounter. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind täglich (Mo-Sa) von 06.30-21.45 Uhr (15,25 h), die des Discounters von 08.00 bis 20.00 Uhr. Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.

Im Zuge der Realisierung des Discounters wird der bestehende Markt am Mittelweg ersatzlos geschlossen.

GEBÄUDE

EINZELHANDEL SO 1, VOLLSORTIMENTER

Das Gebäude gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:

- Marktfläche mit Zugang über
- Mall mit Windfängen (Verlauf in N-S-Richtung).
- Cafe, Gastronomie mit höhergelegener Plattform (OKFF bei ca. +3,5 bis 4,2 m) für Sonderveranstaltungen und Shopflächen entlang der Mall angeordnet.
- Separate Leergutannahme inkl. rückwärtigem Zwischenlagerbereich.
- Fleischvorbereitung / Kühlräume als östlicher Abschluss des Marktbereiches.

- Lagerbereiche und Neben- bzw. Sozialräume auf der Südseite an den Verkaufsraum angrenzend.
- Kunden-WC-Anlage an der Mall gelegen.
- Technikräume im OG auf der Südseite mit separatem Zugang über eine Außentreppe.
- Büronutzungen und Besprechung des Vollsortimenters im OG, ggfs. auch Vermietung an Dienstleister, Ärzte o.ä. Separater Zugang auf der Westseite.
- Anlieferbereich mit Müllentsorgung in südöstlicher Gebäudeecke im Anschluss an den Lagerbereich.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:
- Geschlossene Außenwände und Windfänge mit hinterlüfteter Vorhangfassade aus großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Auskragende Dachblende: Bekleidung mit großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbspektrum des jeweiligen Herstellers.
- Glasfassaden mit Pfosten-Riegel-Fassadenprofilen mit Einbrennlackierung oder Kunststoffbeschichtung im grauen Farbraum in Anlehnung an RAL-Farbtöne, teilweise opake Füllung (Geschossdecke, Nebenräume, WC). Im OG (Büronutzung und Besprechung) teilweise mit Schallschutzverglasung gem. Vorgabe Schallschutzgutachten.
- Horizontallamellen aus Alu- Hohlprofilen mit Einbrennlackierung/ Kunststoffbeschichtung im grauen RAL-Farbspektrum zur Akzentuierung (Cafe, Besprechung Headquarter im OG). Bei Erfordernis ggf. Sonnenschutz aus Raffstoreanlagen (Farbton der Lamellen im hell- und dunkelgrauen RAL-Farbspektrum).
- Akzentbeleuchtung über ein farbiges LED-Lichtband an der Unterkante der Attikablende, umlaufend von der Nordseite über die West- zur Südansicht.

ERSCHLIESSUNG
Der Zugang für Kunden erfolgt über je einen Windfang auf der Nord- bzw. Südseite. Diese führen in die Mall, von der aus sowohl der eigentliche Markt als auch das Cafe, die Gastronomie und die Shops zugänglich sind.

Die Shops und das Café entlang der Fassade zur Hamburger Straße sowie die Gastronomie auf der Nordseite sollen auch von außen zugänglich sein.

Das Obergeschoss wird über ein separates Treppenhaus mit Aufzug an der Westfassade mit Zugang von der Hamburger Straße erschlossen.

EINZELHANDEL SO 2, DISCOUNTER
Der Discounter gliedert sich in folgende FUNKTIONSBEREICHE:
- Verkaufsraum mit Zugang an der NW-Ecke.
- Leergutannahme, von innen zugänglich.
- Lager und Sozialräume separat.
- Anlieferbereich und Müllentsorgung auf der Südseite.

Es werden die folgenden FASSADENMATERIALIEN verwendet:
- Fassadenbekleidung (Attiken) aus hinterlüfteten großformatigen Platten im hell- und dunkelgrauen Farbton des Herstellers.
- Außenwände (N, S, W) aus dunkelgrauem Verblendmauerwerk, Bekleidung der Lisenen mit Betonfertigteilen.
- Außenwand Ostseite aus Iso-Paneelen im Farbspektrum des Herstellers.
- Fenster/Türen als thermisch getrennte Leichtmetallprofile, kunststoffbeschichtet, im Farbton des Herstellers, vorzugsweise in einem grauen RAL-Farbton.
- Isolierverglasung.
- Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt optional.

ERSCHLIESSUNG
Der Zugang für Kunden und Mitarbeiter erfolgt über den nordwestlichen Ein-/ Ausgangsbereich.

GEWERBEGEBIET GE, BÜROGEBÄUDE, PARKPALETTE
Das Bestandsgebäude bleibt in seiner äußeren Erscheinung erhalten, lediglich der Haupteingang im Süden erhält ein Glasdach in der Mitte des Baukörpers. An der Nordfassade werden Umbauten an den Fluchttreppenhäusern ergänzt.

Die Parkpalette wird wie folgt ausgeführt:
- Stahl-Verbundträger für die Parkdeckenebenen aus geschweißten oder warmgewalzten Stahlprofilen.
- Stahlstützen zur Aufnahme der Verbundträger aus warmgewalzten Stahlprofilen.
- Die Stahlkonstruktion erhält eine Feuerverzinkung ohne zusätzlichen Deckanstrich.
- Brüstungsgitter als geschlossene Absturzsicherung, Oberflächenschutz durch Feuerverzinkung. Mindestens 25% der Außenseite je Parkpalettenebene müssen aus Schallschutzgründen geschlossen sein.
- Begrünung der Fassade in Teilbereichen.

ERSCHLIESSUNG
Der Eingang für Fußgänger wird auf der Südseite des Bürogebäudes mittig neu als Ersatz für den abgerissenen Skywalk geschaffen. Der Zugang erfolgt künftig auf der untersten Ebene des Gebäudes, da das Gelände insgesamt dem Niveau der Hamburger Straße angeglichen wird.

Die Anbindung des notwendigen Treppenhauses der Parkpalette erfolgt an den südlich vorgelagerten Gehweg.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Es sind 309 bauordnungsrechtliche Stellplätze als Kundenparkplatz für Vollsortimenter und Discounter vorgesehen.

Die Parkpalette ersetzt die am Mittelweg entfallenen Stellplätze des Bürobestandes. Es sind 5 Ebenen im D‘ Humy- System mit jeweils ca. 42 Stpl. vorgesehen. Insgesamt finden sich dort ca. 210 Stellplätze.

VOLLSORTIMENTER / DISCOUNTER
Für KFZ und Schwerlastverkehr erfolgt die Zu und Abfahrt auf das Areal über die im NW gelegene Anbindung an die Hamburger Straße. Hier kann in alle Richtungen ein- und ausgefahren werden. Der Anschlusspunkt ist ampelgesteuert. Über die Fahrgassen des Parkplatzes können die beiden Gebäude angefahren werden.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung von Westen über die vorhandene Fuß-/ Radwegsituation entlang der Hamburger Straße. Dort ist auch eine Anbindung an den ÖPNV gegeben (Stadtbahnhaltestelle Ludwigstraße). Von Osten erfolgt die Anbindung an das neue Wohngebiet am Mittelweg über einen südlichen Fuß-Radweg und über den vorgesehenen Ringgleisweg im Norden. Eine weitere Anbindung an das neue Wohngebiet erfolgt südlich der geplanten Parkpalette.

Auf der Südseite des Vollsortimenters ist der Eingangssituation ein Platz vorgelagert. Hier endet bzw. beginnt die südliche Fuß- Radweganbindung in Richtung Wohngebiet am Mittelweg. Der Platz erhält eine farbliche Akzentuierung im Vergleich zum hellgrauen bzw. anthrazitfarbenen Pflaster der Stellplätze. Die Fahrbahnen des Parkplatzes sind in Asphalt vorgesehen.

Der nördliche Eingangsbereich wird durch eine farbliche Akzentuierung des Pflasters betont.

Der Discounter erhält für Fußgänger und Radfahrer, auf Höhe seiner nordwestlichen Eingangssituation, eine Anbindung an das Wohngebiet.

PARKPALETTE / BESTANDSGEBÄUDE (BÜRO)
Die Zufahrt für PKW und Lieferverkehr auf das Grundstück erfolgt wie für den Vollsortimenter und den Discounter über die nordwestliche Anbindung an die Hamburger Straße und über die Fahrgassen des Kundenparkplatzes.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt die Erschließung des Bürogebäudes über den Ringgleisweg im Norden und die geplante Anbindung an das südöstlich der Parkpalette gelegene Wohngebiet. Der aus dem Wohngebiet kommende Fußweg verläuft südlich der Parkpalette und dem Bürogebäude im Bestand. Von dort Querungen des Parkplatzes in Nordsüdrichtung mittels zweier Fußgängerüberwegungen.

Für die Verkehrsanlagen sind folgende Abmessungen geplant:

Verkehrsflächen:
Fahrbahnen Zufahrt, Anlieferung und Fahrgassen:
Fahrbahnbreite 6,50 bis > 10,0 m, Asphaltdecke

PKW-Stellplätze:
Größe 2,50 x 5,00m (Mitarbeiter-Stellplätze Bürogebäude) bis
2,70 x 5,00 m (Kundenparkplätze),
Behinderten-STP 3,50 x 5,00 m,
Befestigung mit Beton-Verbundsteinpflaster

Vor den Eingängen „Nord“ und „Süd“ des Vollsortimenters: Betongestaltungspflaster, Großformat, dezente Farbgebung in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig

Ein gemeinsamer Anlieferhof im Südostbereich dient der Ver- und Entsorgung aller Waren bzw. des Abfalls des Einzelhandels.

Die vorhandene Anlieferrampe des Bürogebäudes dient auch weiterhin der Anlieferung und Entsorgung von Müll. Allerdings wird auf Grund der Höhenanpassung an die Hamburger Straße zukünftig ebenerdig angeliefert.

AUSSENANLAGEN

EINGANGSBEREICHE
Die Eingangsbereiche der vorhandenen und geplanten Gebäude werden durch eine ansprechende Freiflächenplanung betont, insb. der nördliche und der südliche Eingang des Vollsortimenters unmittelbar an der Hamburger Straße sollen mit platzartigem Charakter und Aufenthaltsfunktionen als sog. „Nordplatz“ und „Südplatz“ angelegt werden.

Am „Südplatz“ sollen Sitzgelegenheiten in Verbindung mit vier bereits bestehenden Bäumen die Achse des öffentlichen Rad- und Gehweges das Bindeglied dieser platzartigen Aufweitung im Einmündungsbereich des Rad- und Gehweges in die Straßenrandbereiche der Hamburger Straße markieren.

VERKEHRSFLÄCHEN
Die großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten werden durch Baumreihen gegliedert und überstellt, die eine räumliche Gliederung und Strukturierung der Freiflächen zwischen den Gebäuden schaffen.

Der Ausbau des Rad-/Gehweges an der südlichen Grundstücksgrenze soll unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen, hier sind lediglich ein angemessener Auslichtungsschnitt und eine Entnahme von Totholz vorgesehen, ggf. einzelne Baumfällungen im Zuge des Wegebaus.

Entlang der Hamburger Straße ist eine Baumreihe zur Fassung des Straßenraumes vorgesehen, zum Wohngebiet Richtung Osten eine Baum-/Strauchpflanzung. Insgesamt werden 79 Bäume neu gepflanzt und 4 erhalten.

WERBEANLAGEN

Für den Einzelhandelsbereich sind Werbeanlagen an der Süd-, West- und Nordfassade des Vollsortimenters sowie an der West- und Nordfassade des Discounters vorgesehen. Die Werbung am Baukörper ist im Bereich des Deckenpaketes platziert. Dabei ist eine durchgehend gleiche Höhe der Unterkante der unterschiedlich großen Werbeschilder/ -buchstaben einzuhalten. Dies gilt gleichermaßen für die Werbung des Betreibers wie für die Konzessionäre. Die Konzessionäre werden hinsichtlich der Werbung an die Vorgabe (Form, Länge und Größe der Werbung) gebunden. Zusätzliche eigene Werbung wird in den Untermietverträgen untersagt.

An der Hamburger Straße sind im Bereich der Einfahrt im Nordwesten sowie im Platzbereich im Südwesten zwei Werbepylone geplant. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass der Pylon im Bereich der Einfahrt durch seine Beleuchtung keinen Einfluss auf die Erkennbarkeit der Signalanlage haben wird oder zur Ablenkung vom Verkehrsgeschehen und damit zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit beiträgt. Ergänzend befinden sich vier Fahnenmasten entlang der Hamburger Straße. Anzahl, Lage, Abmessungen, Materialien, Farbigkeit der Werbung, Lichtfarbe, Lichtstärke der Werbeanlagen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen. Weitere Werbeanlagen werden nicht angebracht.

Im Gewerbebereich ist eine Sammelwerbeanlage für alle Nutzungseinheiten mit Flächen bis zu 0,25 m^2 je Nutzungseinheit im Bereich des Haupteinganges vorgesehen.

REGENENTWÄSSERUNG

Das auf dem Grundstück auf vorhandenen und geplanten Dachflächen sowie auf den vorgesehenen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vollständig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal in der Hamburger Straße ist nicht vorgesehen.

Es ist daher vorgesehen, das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Oberflächenwasser direkt in zwei geplante unterirdische Rigolen einzuleiten, die als Füllkörperrigolen unterhalb der befestigten Verkehrsflächen liegen und mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser in den gewachsenen, versickerungsfähigen Untergrund einbinden. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls überwiegend eine Rigolenversickerung mit vorgeschalteter Reinigungsstufe vorgesehen.

Nur die befestigten Flächen der südlich des Vollsortimenters vorgesehenen Platzfläche im Eingangsbereich des Marktes und der öffentliche Rad- und Gehweg am südlichen Rand des Baufelds entwässern über die Bodenpassage in eine Sickermulde im Bereich unmittelbar angrenzender Grünflächen (Rasenmulde).

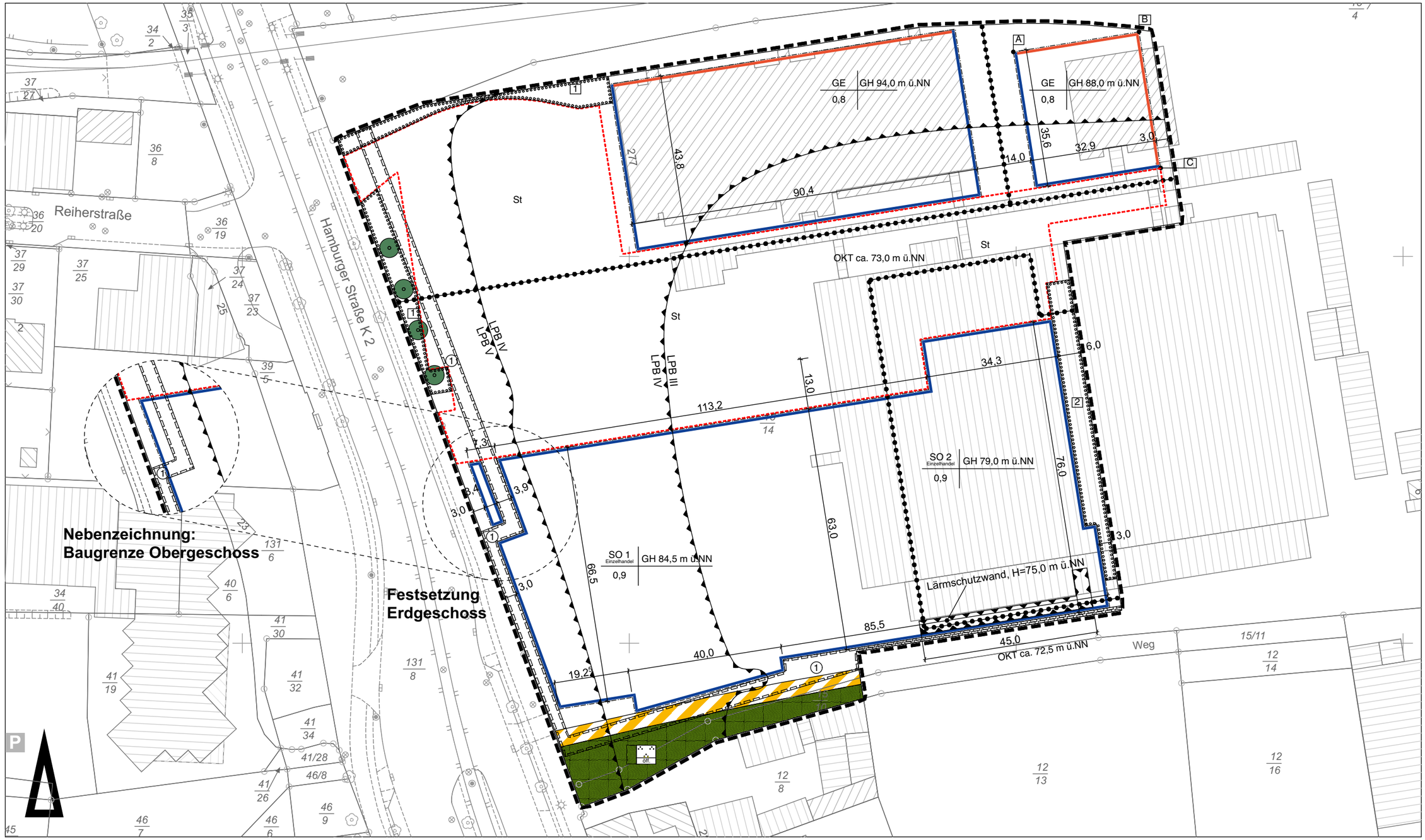
Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Zeichnerische Festsetzungen

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Planzeichenverordnung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

0,9	Grundflächenzahl (GRZ)
GH 79,0 m ü.NN	Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß
H 75,0 m ü.NN	Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	Baulinie

Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

Öffentliche Grünflächen

öff.	Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"

Maßnahmen für Natur und Landschaft

	Pflanzung einzelner Bäume
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
St	Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Hinweise

1 A	Hinweise auf textliche Festsetzung
1 A	
1,4	Maßangaben in Metern
OKT	Oberkante Terrain der Planung

Bestandsangaben

	Hauptgebäude
	Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
	Flurstücksgrenze
II	vorhandene Geschosszahl
40/6	Flurstücksnummern
75,0	Höhenangaben über NN

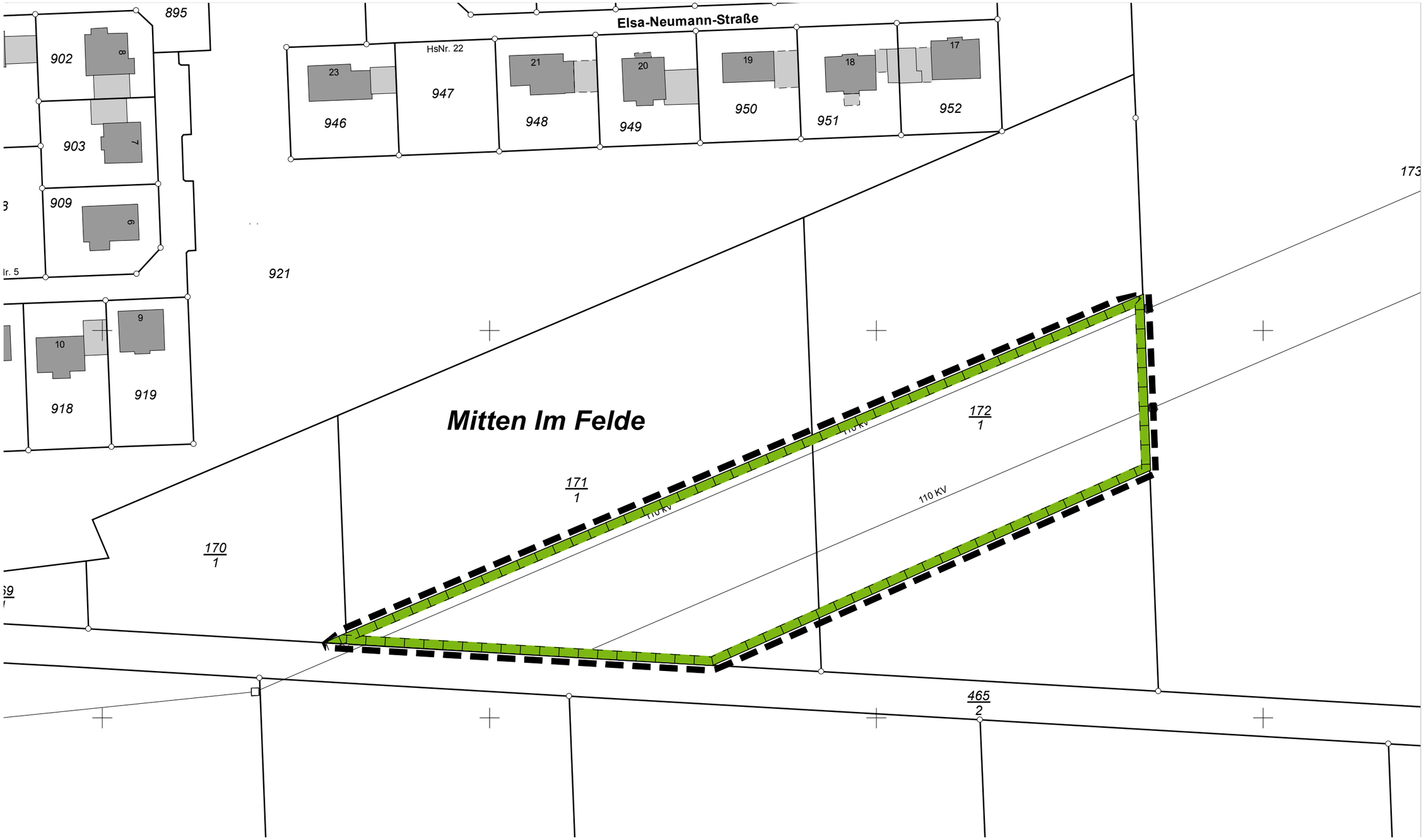
Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Hamburger Straße - Südost **HA 132**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B

Stand 08.02.2017, Verfahrensstand § 3(2) BauGB



Maßstab 1:1000

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

Stadt Braunschweig

Anlage 4
Stand: 08.02.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Textliche Festsetzungen und Hinweise BauNVO 1990/2013

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete Einzelhandel

1.1 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 1 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.405 m^2 und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel SO 2 sind Nutzungen nur wie folgt allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m^2 und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche.

1.3 Als Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen.

Nicht zu der Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe (Mall).

2. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke,
- Parkhäuser.

Im Gewerbegebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Höhendefinition

Gesamtgebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der Gebäude ist die Höhenlage über Normalnull (ü.NN).

3. Technische Anlagen

Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,0 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 sichergestellt ist, dass sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Stellplätze

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

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze und Müllstandorte.

Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III und Verkehrshinweisschilder.

3. Baulinien

Von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien kann im Bereich von Treppenhäusern vorgesprungen sowie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zurückgewichen werden.

IV Grünordnung

1. Begrünung privater Flächen

1.1 Auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage oder in die Nebenflächen der Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu integrieren. Für die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mind. 1,80 m Breite und 9 m^2 Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig.

1.2 Die mit 1 in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Fläche sind flächendeckend mit Bodendeckern, Höhe mindestens 0,5 m, zu begrünen und dauerhaft gegen Überfahren zu schützen. Innerhalb der Fläche sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten vier einheimische mittelkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm zu pflanzen.

1.3 Die mit 2 in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Fläche ist flächendeckend zu begrünen. Hierbei sind je 100 m^2 Pflanzfläche ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, 15 Heister und 80 Sträucher zu pflanzen.

1.4 Auf der mit A , B , C in den zeichnerischen Festsetzungen beschriebenen Strecke sind zur vollflächigen Begrünung der Fassade der Parkpalette auf einer Tiefe von 1,0 m vor der Fassade Schling- und/oder Kletterpflanzen zu pflanzen. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Zur Begrünung sind verschiedene Arten von Schling-/Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Geißblatt-Arten, Knöterich, Waldrebe-Arten) zu verwenden.

Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40-60 cm zu verwenden. Je 1 lfm Fassade ist eine Pflanze zu setzen.

1.5 In den Sondergebieten sind mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

2. Ausführung der Begrünung

2.1 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der der Ingebrauchnahme der Anlagen und Gebäude folgenden Pflanzperiode fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die natürliche Kronenentwicklung der als Hochstamm gepflanzten Bäume ist auf Dauer zu erhalten. Ein Rückschnitt darf allenfalls fachgerecht zum Erhalt der Verkehrssicherheit und zur erforderlichen Baumpflege erfolgen.

2.3 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

2.4 Für Gehölzanpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe,
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

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

1. Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf folgenden Flächen festgesetzt:
   - Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“, Teile der Flurstücke 170/1, 171/1 und 172/1 in der Gemarkung Rautheim, Flur „Mitten im Felde“, mit einer Größe von 8000 m^2.

   Geltungsbereich B
   Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A2 (Poolfläche) des Bebauungsplanes RA 27 „Roselies-Süd“ sind Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelten Gehölzgruppen über Sukzession zu entwickeln.

2. Im Plangebiet sind als Ausgleich für den Entfall der Habitate für die betroffenen Arten folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Installation von 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an Gehölzen.
- Installation von Nisthilfen für Fledermäuse an Fassaden, je Gebäude eine Nisthilfe.

Die Auswahl der Nisthilfen sowie die Lage an den Gebäuden und Gehölzen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

1. Die Begrünung der privaten Flächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A IV und A V dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die auf den privaten Bauflächen aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden.

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

1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

1.1 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit der zeichnerisch festgesetzten Gesamthöhe zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und mit einheimischen Gehölzen (Wilder Wein, Efeu) im Pflanzabstand von 1,0 m zu begrünen.

1.2 Die Schalldämmung DL_r der Anlage muss mindestens der Gruppe B 3 (> 24 dB) und die Absorptionseigenschaften mindestens der Gruppe A 2 (Schallabsorption DL_a = 4-7 dB) der Anforderungen gemäß den ZTV-LSW 06 entsprechen.

2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 Im Sondergebiet SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro-/Konferenzräume) 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 Von den Festsetzungen unter 2.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VIII Sonstige Festsetzungen

Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße – Südost“, HA 132.

II Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbeanlagen

1. Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugängigen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

   Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

2. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel-, und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE ist je gewerblicher Nutzungseinheit ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,25 m^2 (DIN A2) nicht überschreitet und als Bestandteil einer Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang angebracht wird. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbauba-

ren Fläche liegen.

VI Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

2. Entwässerung

Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Dabei sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

3. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

4. Schall

4.1 Vorbelastung
Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

4.2 Nachweis im Einzelfall:
Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz, Bodenfaktor G = 0,3 und für die meteorologische Korrektur C_{met} mit C_0 = 2 dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt im 1. Obergeschoss.

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

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

4.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ 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 eingesehen werden.

Stadt Braunschweig

Anlage 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Hamburger Straße - Südost **HA 132**
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Begründung der Festsetzungen	26
6	Gesamtabwägung	41
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	42
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	43
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	43

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 Form der der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche resultiert aus der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Druckerei und Redaktion der Braunschweiger Zeitung.

Der Bebauungsplan mit den beabsichtigten Planungszielen lässt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 107. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des geplanten Baugebiets geschaffen. Mit dieser Änderung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes entlang der Hamburger Straße gilt derzeit der Bebauungsplan HA 117 Hamburger Straße-Süd von 2004, der auf einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße eine private Grünfläche festsetzt sowie im nördlichen Bereich des Streifens Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich darstellt.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Durch den Umzug der Druckerei und der Redaktion der Brauschweiger Zeitung an andere Standorte wird der Bereich zwischen der Hamburger Straße und Mittelweg für andere Nutzungen vakant.

Die Stadt Braunschweig hat im Juni 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ und die hierfür notwendige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel gefasst, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter bzw. für den Wohnungsbau zu entwickeln und darzustellen. Im weiteren Projektverlauf ergab sich die Teilung des Gesamtvorhabens, dies führte zu einer Abspaltung des Wohnbauvorhabens und zur parallelen Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplanes HA 113, Mittelweg Südwest. Dies wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Der Entwicklung des Vollsortimenters und der bestandserhaltenden Büronutzung soll nun mit diesem Bebauungsplan die notwendige Grundlage in der Bauleitplanung gegeben werden, um eine geordnete und den Zielformulierungen entsprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen.

Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die Umnutzung bereits bebauter und erschlossener Gebiete ist dieses Vorhaben ein bedeutender und positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

4 Umweltbericht

4.1 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

4.2 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude der Druckerei wurde bereits abgerissen, die Verkehrs- und Grünflächen werden entfernt und es werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Die vorhandenen Gehölze werden größtenteils entfernt.

Bei der Stellplatzanlage (Parkplatz) sowie dem großflächigen Einzelhandel handelt es sich nach den Punkten 18.4 und 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 des UVPGs um Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wäre. Es wird jedoch gemäß § 17 UVPG auf eine separate Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet, da für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet wurde, der zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

4.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des durch die neuen Wohngebiete Nördliches Ringgebiet und Mittelweg in unmittelbarer Nähe wachsenden Nahversorgungsbedarfes und der bereits dort aus der vorangegangenen Nutzung etablierten Gewerbenutzung eignet sich das Gelände in hervorragender Weise für die geplanten Gewerbe- und Versorgungsnutzungen. Daher wurden Ansätze anderer Planungsmöglichkeiten nicht verfolgt.

4.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

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

Fachplanungen und Gutachten:
- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999
- Umweltatlas, 1998
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle
- Pflanzen- und Tierartenschutzkonzept Stadt Braunschweig (2008)
- Einzelhandelsgutachten, CIMA, 2015
- Verkehrsgutachten, WVI, 2015
- Schalltechnische Untersuchung, GeräuscheRechner, 2016
- Biotoptypenkartierung, LaReG, 2015
- Faunistische Kartierung, LaReG, 2015
- Grünordnerischer Fachbeitrag, LaReG, 2017

Die Beurteilung des Bebauungsplanes i. S. der Eingriffsregelung bezieht sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild (hier auch i. S. von Ortsbild) und erfolgt nach den Regelungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 1 BNatSchG).

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Umweltbelange sollen insbesondere unter Auswertung der vorliegenden bzw. geplanten Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet werden. Für die Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung ist eine vergleichende Bewertung des derzeitigen Landschaftszustandes mit dem Planzustand auf Basis des sog. Osnabrücker Modells vorgesehen. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachtlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu beachten, dass bei dem Vergleich zwischen den Wertigkeiten von Bestand und Planung einerseits beim Bestand neben dem Zustand vor Ort von der nach dem aktuellen Planungsrecht zulässigen Versiegelung und andererseits bei der Planung von dem baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad nach diesem Bebauungsplan auszugehen ist

Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf Basis der verfügbaren Daten werden anschließend im Umweltbericht dargestellt.

4.6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.6.1 Mensch

Bestand und Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung, welches für die Öffentlichkeit nur teilweise im südlichen Bereich des Gehweges zugänglich ist. Auf dem Gelände befinden sich Büro- bzw. gewerblich genutzte Gebäude sowie das bereits zurückgebaute der ehemaligen Druckerei, Verkehrsflächen, die teilweise von Gehölzbeständen überstellt sind, und größere Gehölzbestände mit parkähnlichem Charakter.

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Hamburger Straße und durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

Naherholung
Das Plangebiet, welches nicht öffentlich zugänglich ist, hat keinen Wert für die Erholung. Südlich verläuft ein öffentlicher Weg mit geringem Wert für die Erholung. Am nördlichen Rand befinden sich Gleisanlagen, welche zwar öffentlich zugänglich sind, aber keinen Wert für die Erholung darstellt.

Lärm

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße begrenzt. Im Norden schließt das Gebiet des Ringgleises mit begleitender Güterzugstrecke (Heizkraftwerk) und geplanter sogenannter Campus-Bahn an, im Osten und Süden eine zum kleinen Teil bestehende und zum großen Teil derzeit in Planung befindliche Wohnbebauung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (Mittelweg Südwest – HA 113). Auf der Hamburger Straße liegt zudem die Trasse der städtischen Straßenbahn.

Das Plangebiet soll im südlichen Teil als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehr der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße lärmvorbelastet; weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gehen von den Schienenwegen aus.

Des Weiteren können sich die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Dienstleistungsgewerbe/ Büronutzungen) auf die umliegende bestehende als auch auf die geplante schutzbedürftige Bebauung lärmrelevant auswirken.

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst werden, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten (P17/14) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HA132 „Hamburger Straße - Südost“ in Braunschweig, v. 10.11.2015; GeräuscheRechner). Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig als Sondergebiet Einzelhandel (SO) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzte 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 Sonder- und Gewerbegebiet mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005:

	Verkehrslärm		Gewerbelärm	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
SO	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
GE	65 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz, Bodendämpfung G = 0,3 (gering absorbierend) 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. Für die Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde gelegt. Die meteorologische Korrektur (C_{met}) wird bei der Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel mit C_0 = 2 dB berücksichtigt. Für die Immissionsaufpunkte wird eine Immissionspunkthöhe von 3 m für den Erdgeschossbereich und 2,8 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen' (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2025, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum in Rede stehenden Bebauungsplan HA 132 (WVI, Okt. 2015) ermittelt wurden. Als immissionsrelevante Straßen wurden dabei nachfolgende Straßenzüge berücksichtigt:

- Hamburger Straße (B 1),
- Rebenring/ Wendenring (B 4),
- Mittelweg und
- Ludwigstraße

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Straßenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)*1) in dB(A)		Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	40 - 68	32 - 60
	1. OG			41 - 68	33 - 60
	2. OG			47 - 68	39 - 60
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 3 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschimmissionen von der Hamburger Straße pegelbestimmend, entsprechend beschränken sich die Überschreitungen auf einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

Schienenverkehrslärm

a) Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken:
Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Schall 03 (1990) unter Verzicht auf die Berücksichtigung des Schienenbonus'. Nachfolgender Schienenverkehr wurde schalltechnisch berücksichtig:
- 2 Straßenbahnlinien (M1, M2) auf der Hamburger Straße (Bestand),
- „Campus-Bahn" entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Planung),
- Güterzugtrasse der BS|ENERGY bzw. des Heizkraftwerkes entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Bestand).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Schienenverkehrslärm unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung bezogen auf die Bauflächen gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)*1) in dB(A)		Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	55	38 - 64	30 - 57
	1. OG			40 - 64	32 - 57
	2. OG			43 - 64	34 - 56
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Schienenverkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet bezogen auf die überbaubaren Flächen die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um mind. 1 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.
- Dabei treten die höchsten Beurteilungspegel im nördlichen Bereich des Plangebiets auf; hier ist der Betrieb der geplanten Stadtbahn ('Campus-Bahn') pegelbestimmend.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

b) Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:
Die Güterzugtrasse ist Bestand, so dass sich diesbezüglich keine anderen als die bisherigen Immissionen ergeben. Des Weiteren wirkt sich der anteilige Schienenverkehr aus dem Plangebiet lediglich auf die nördlich zur Trasse gelegenen Bereiche aus.

Bei Umsetzung der Planung „Campus-Bahn" ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionssituation nach

16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird sowie ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Gewerbelärm

a) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich auf das Plangebiet auswirken:

Gewerbebetriebe im Untersuchungsraum befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Zum Teil befinden sie sich in festgesetzten Gewerbegebieten (GE) bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe). Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden konservative Annahmen in Form von gebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen:

Gebiet	Zeitraum		Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{wA}“ in dB(A)/m²
GE	Tagzeit	6.00-22.00	60
	Nachtzeit	22.00-6.00	45
GEe	Tagzeit	6.00-22.00	58
	Nachtzeit	22.00-6.00	43
HKW (Heizkraftwerk)	Tagzeit	6.00-22.00	65
	Nachtzeit	22.00-6.00	50

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Anlagenbetrieb erfolgt frequenzunabhängig nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung einer mittleren Quellpunkthöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m GOK für das Heizkraftwerk.

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 wie folgt dar:

Gebiet	Geschoss	Orientierungswert (OW)*1) in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr
SO/ GE	EG	65	50	31 - 60	15 - 41
	1. OG			38 - 61	20 - 42
	2. OG			38 - 61	20 - 42
Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1					

Es ist festzustellen:

- Durch die Gewerbelärmimmissionen werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.
- Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschimmissionen vom Heizkraftwerk pegelbestimmend, entsprechend treten die höchsten Beurteilungspegel im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auf.
- Als kritische Immissionshöhe erweist sich das 1. Obergeschoss.

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

Im SO-Gebiet des Geltungsbereiches sind ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines oberen Bürogeschosses und ein Discounter vorgesehen. Im GE-Gebiet wird das Bürogebäude erhalten und um eine Parkpalette mit 5 Ebenen ergänzt.
Entsprechend handelt es sich im Wesentlichen um folgende immissionsrelevante Emittenten:

- Vollsortimenter und Discounter:
  - Stellplätze
  - Anlieferverkehr und Ladezonen
  - Haustechnische Anlagen (insbesondere RLT-Anlagen und Containerdienste)
  - Nutzung der Einkaufswagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Parkpalette
  - An- und Abfahrten

Vollsortimenter:
Der geplante Vollsortimenter (E-Center) mit Shops, Gastronomie und Café soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 06.30 - 21.45 Uhr vorgesehen; entsprechend beschränken sich die Betriebsaktivitäten (einschließlich des Lieferverkehrs) auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen und die Anlieferung (inkl. Containerdienste) jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war die Planung der notwendigen haustechnischen Anlagen noch nicht bekannt, daher wurde die schalltechnische Untersuchung unter der Annahme vorgenommen, dass es sich bei den maßgeblichen Anlagen (Raumlufttechnische Anlagen, Kälte- und Klimageräte) typischerweise um Anlagen nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) handelt. Dies vorausgesetzt ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass sie nicht immissionsrelevant sind, insbesondere dann, wenn sie gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auf der abgewandten Gebäudefassade errichtet werden.

Der Anlieferhof ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und die Ladebrücke teilüberdacht.

Die Gastronomie und das Café sind mit Freisitzflächen vorgesehen, durch deren Nutzung es zu Geräuschen im Außenbereich kommen kann. Da die Öffnungszeiten nur für den Tagzeitraum vorgesehen sind und sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, wird auf eine weitere Betrachtung verzichtet.

Discounter:
Der geplante Discounter (Aldi-Markt) soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden – in diesem Zuge soll der aktuelle Standort Mittelweg 3 aufgegeben werden. Die Öffnungszeiten sind werktags von 08.00 – 20.00 Uhr vorgesehen; unter Berücksichtigung von Anlieferzeiten beschränken sich die Betriebsaktivitäten ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr). Als immissionsrelevante Emittenten wurde die Stellplatzanlage inkl. der Nutzung der Einkaufswagen, die Anlieferung (inkl. Containerdienste) und die haustechnischen Anlagen jeweils mit konservativen Ansätzen detailliert berücksichtigt (s. Schallgutachten).

Die Anlieferzone ist gegenüber der Umgebung abgesenkt und teilüberdacht sowie einschließlich des Container- und Pressenplatzes südlich gegenüber der geplanten Wohnbebauung durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Lärmschutzwand mit rd. 55 m Gesamtlänge und 2,5 m Höhe wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt.

Die haustechnischen Anlagen sind südlich der Anlieferzone im Bereich des Containerplatzes vorgesehen, um den abschirmenden Effekt durch die Absenkung und die Lärmschutzwand auszunutzen. Im Nachtbetrieb werden die Anlagen in einem um 7 dB(A) schallreduzierten Betriebsmodus betrieben.

Stellplatzanlage:
Es ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 310 Pkw-Stellplätzen vorgesehen, die für den gesamten Einzelhandelsstandort ausgelegt ist. Hierzu eine zentrale Zu- und Abfahrt im Nordwesten des Betriebsgrundstücks an der Hamburger Straße geplant.
Zur Berücksichtigung der Wechselraten bzw. Bewegungshäufigkeiten wurden im Schallgutachten die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung unter Beachtung von projektbezogenen Angaben zum Verkehrsaufkommen herangezogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Kunden zum Teil jeweils beide Einzelhandelsgeschäfte aufsuchen.

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen wurde das getrennte Verfahren der aktuellen Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt angewandt; die Studie hat sich als allgemein anerkanntes Verfahren etabliert.

Büro-/ Verwaltungsgebäude mit Parkpalette:
Die bestehende Büronutzung im Plangebiet soll erhalten werden. Als immissionsrelevante Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes sind der Betrieb der östlich des Bürogebäudes geplanten Parkpalette sowie die An-/ Abfahrt zu erfassen. Die Parkpalette ist mit 5 Ebenen vorgesehen und soll natürlich belüftet werden.

Ergebnis Gewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes:
Für die schalltechnische Bewertung von Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm ist die Gesamtbelastung die sich aus Vor- und Zusatzbelastung ergibt maßgeblich. Die Zusatzbelastung gilt gemäß TA Lärm als nicht relevant („Irrelevanz-Kriterium“), wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Allein unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch die gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet wird nicht an allen relevanten Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das „Irrelevanz-Kriterium“ erfüllt. Entsprechend wurde im Schallgutachten ergänzend die Gesamtbelastung (Zusatzbelastung zzgl. aller relevanten Bestandsanlagen/ -betriebe der Umgebung) untersucht.

Die Immissionssituation außerhalb des Plangebiets stellt sich hinsichtlich Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung sowie der Lärmschutzwand gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 und der TA Lärm für die kritische Immissionshöhe (1. OG) wie folgt dar:

Immissionsort	Nr.	Orientierungswert (OW)*1) bzw. Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A)		Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A)		
				Gesamtbelastung		Zusatzbelastung*2)
		Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr	Nacht 22-6 Uhr	Tag 6-22 Uhr
Hamburger Straße	273c	60	45	49	30	47
	273	60	45	55	34	53
	18	60	45	49	34	40
	282	60	45	50	34	43
Plangebiet HA113	-	55	40	55	33	54
	-	55	40	53	33	52
	-	55	40	54	38	52
	-	55	40	51	32	48
	-	55	40	53	29	52
	-	55	40	53	34	49

Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“
*2) Da nachts keine immissionsrelevanten Betriebstätigkeiten vorgesehen sind, entfällt eine schalltechnische Bewertung der Zusatzbelastung für den Nacht-Beurteilungszeitraum.

Es ist festzustellen:

- Durch die Gesamt-Gewerbelärmimmissionen werden außerhalb des Plangebiets die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zur Tagzeit mindestens eingehalten und meist unterschritten und zur Nachtzeit um mindestens 2 dB(A) unterschritten.
- Dabei werden an allen Bestandsgebäuden die Orientierungs- und Richtwerte unterschritten.
- Aber auch im geplanten Wohngebiet HA 113 sind unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Teilüberdachung Ladezonen, Absenkung Ladebereiche und Lärmschutzwand, …) Lärmkonflikte auszuschließen.

Des Weiteren sind auch Richtwertüberschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten auszuschließen.

Lärmpegelbereiche (LPB)

Um die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der im Plangebiet liegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurden im Schallgutachten allgemeingültige Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 (‚Schallschutz im Hochbau') ermittelt. Dazu wurden für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel für die kritische Geschosshöhe von 5,8 m (1. OG) bei freier Schallausbreitung ermittelt.
Sie ergeben sich im vorliegenden Fall aus dem Gewerbe-/ Anlagenlärm- und den um 3 dB erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) gemäß DIN 4109. Nach dieser DIN werden die Außenlärmpegel anhand der berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt, wobei eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum unterstellt wird. Da im Plangebiet aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgte die Einteilung der Lärmpegelbereiche im vorliegenden Fall auf Grundlage der um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegel zur Nachtzeit.

Dementsprechend wurden im Plangebiet innerhalb der bebaubaren Bereiche Außenlärmpegel von rd. 60 dB(A) bis 74 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis V. Dabei ergibt sich der LPB V benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY (Heizkraftwerk) und der „Campus-Bahn". Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen.

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind - zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs - im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten

Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben dem aktiven und passiven Schallschutz auch weitere planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.5).

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden große Teile der Gebäude und Flächen brachfallen, da sie nicht mehr genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird die Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die Grünanlagen werden bis auf vier Bäume im südwestlichen Bereich entfernt. Auf diesen Flächen werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen sind Lärmkonflikte auszuschließen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Mensch festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Mensch** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.6.2 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung: Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Das Hauptgebäude aus charakteristischem Backstein bildete ein Ensemble mit den vorgelagerten Grünflächen, das von der Hamburger Straße aus erlebbar ist. Nördlich grenzen Gleisanlagen an das Baugebiet. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünflächen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Stellplatzanlagen, das Gebäude der ehemaligen Druckerei und weitere raumgreifende Gebäude.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden die nicht mehr genutzten Gebäude und Flächen brach fallen. Der parkähnliche Charakter würde Spontanvegetation weichen und einen ungeordneten Eindruck ergeben.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude der Druckerei mit den Verkehrsflächen abgerissen und die Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Der zwar nur visuell wahrnehmbare parkähnliche Charakter des Geländes mit einem charakteristischen Gebäude vor allem an der Hamburger Straße geht verloren und wird durch Stellplatzanlagen und Gebäude ersetzt. Hier ist keine Kompensation möglich. Zur Verringerung der Eingriffsfolgen werden

innerhalb der Stellplatzflächen Grünanlagen mit Bäumen und Sträuchern angelegt.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Landschaft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen im Bereich des Ortsbildes minimiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Landschaft** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.6.3 Tiere, Pflanzen

Bestand und Bewertung: Das vorgesehene Bebauungsplangebiet stellt sich als ein parkähnliches Grundstück mit Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen dar. Im Süden grenzen Wohnbebauung und Grünflächen und im Westen grenzt die Hamburger Straße an das Gebiet an. Innerhalb des Grundstücks gibt bzw. gab es Rasenflächen, Siedlungsgehölze, teilweise prägende Einzelbäume, Wegeflächen, Stellplatzanlagen, das Gebäude der ehemaligen Druckerei und weitere raumgreifende Gebäude.

Fledermäuse
Im Zuge der vorgenommenen Kartierungen wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes HA 132 „Hamburger Straße-Südost“ zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) nachgewiesen.

Teile des Untersuchungsgebietes Hamburger Straße Südost stellen regelmäßig genutzte Jagdgebiete für die Zwergfledermaus dar. Der Große Abendsegler nutzt den Bereich nicht zur Jagd, sondern wurde lediglich auf Transferflügen bestätigt. Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2014 wurden keine Sommerquartiere festgestellt. Ausgeprägte Höhlenbäume sind nicht vorhanden, Sommerquartiere von Einzeltieren in den Gehölzbeständen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude der Braunschweiger Zeitung stellen potentielle Sommer- und Winterquartiere für u.a. die Zwergfledermaus dar.

Vögel
In dem Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen die drei Arten Girlitz, Star und Turmfalke auf der Vorwarnliste stehen. Girlitz und Star wurden einmalig zur artspezifischen Brutzeit im Gebiet festgestellt. Der Turmfalke nutzt die Freiflächen zur Nahrungssuche.

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.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Bei einem Verzicht auf die Planung würden das Gebiet brach fallen und würden weitergehenden Lebensraum für die o.g. Tierarten bilden. Der parkähnliche Charakter würde Spontanvegetation weichen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung werden die Gebäude und Verkehrsflächen abgerissen und die Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit den dazu gehörenden Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Artenschutzkonflikte können vermieden werden, wenn die Entfernung von Bäumen und der Abriss Gebäudes außerhalb der Vogel-Brutzeit durchgeführt werden und die anschließenden Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit begonnen werden.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit.**

4.6.4 Boden

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der Druckerei der Braunschweiger Zeitung mit teilweise parkähnlichem Charakter. Im Planbereich liegen weichselzeitliche Talsande vor. Darauf hat sich als natürlicher Bodentyp eine Gley-Braunerde gebildet. In weiten Teilen ist der Bereich stark anthropogen beeinflusst bzw. großteils versiegelt.

Ein Boden- und Altlastengutachten liegt vor. Danach ist nicht im nennenswerten Umfang mit Schadstoffen zu rechnen. Lediglich im Gleisbereich im Norden ist bei Aushub mit so starken Belastungen zu rechnen, dass der Boden nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden kann, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist. Die vorgefundenen Belastungen lassen die geplante Nutzung zu.

Im gesamten Geltungsbereich ist der Boden für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet.

Kampfmittel:
Im Planungsbereich gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Nach der kriegshistorischen Karte der Stadt Braunschweig wurden im Planungsbereich Gebäude zerstört bzw. beschädigt durch Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg. Zu demselben Ergebnis kommt auch die im Auftrag der Stadt Braunschweig von der Luftbilddatenbank Dr. Carls durchgeführten orientierenden Auswertung von 2565 Luftbildern.

Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.
Für die Dauer der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Kampfmittelsondierung zu beauftragen. Die DIN 18323 Kampfmittelräumarbeiten ist zu beachten. Der Bodenabtrag ist vor dem Lösen mit Sonden zu untersuchen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Die Flächen des Plangebiets sind durch Parkplätze und Gebäude überwiegend versiegelt. In den nicht versiegelten Bereichen kann es durch die Nutzungsaufgabe zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Im Übrigen bleiben die Böden in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die Planung wird das bestehende Gebäude mit den Verkehrsflächen abgerissen und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Der übrige Bestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden auf der Fläche neue Gebäude mit Verkehrsflächen errichtet.

Infolge der Versiegelung durch große Stellplatzbereiche kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Auf externen Flächen sind zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass die erheblichen Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen in geringem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **mittlerer Erheblichkeit.**

4.6.5 Wasser

Bestand und Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a und ist als mäßig zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation des Schutzgutes Wasser unverändert erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Über die bauliche Ausbildung von Rigolen wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt. Eine Vermeidungsmöglichkeit besteht in der Beschränkung der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Wasser festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit**.

4.6.6 Klima, Luft

Bestand und Bewertung:
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 9,2 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 599 mm. Im langjährigen Mittel überwiegen in Braunschweig Winde aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) werden die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebiets als Innenstadtklima eingestuft. Aufgrund des geringen Geländereliefs stellen sich keine markanten Kaltlufteinflüsse ein. Charakteristisch für Innenstadtklimate sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böhigkeit und Zugerscheinungen. Bioklimatisch wird das Innenstadtklima als belastend eingestuft.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, in der Reiherstraße 3 nordwestlich des festgesetzten Gewerbegebietes, liegt das Heizkraftwerk Mitte der Braunschweiger Versorgungs AG als ein Betrieb, der im Sinne der Störfall-Verordnung zu betrachten ist. In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig auf die Störfallthematik und auf die entsprechende Würdigung des § 50 BImSchG sowie des Leitfadens KAS-18 verwiesen. Maßgeblich hierbei ist die Ammoniak (NH_3)-Anlage des HKW Mitte.

In diesem Zusammenhang zeigt der Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit – „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Umsetzung des § 50 BImschG“ – Abstandsempfehlungen für Bereich ohne Detailkenntnisse auf.

Der Leitfaden zeigt für den Störfall Ammoniak, der hier zur Betrachtung kommt, die Abstandsklasse II mit einem Abstand vom 500 m vom Ort des potentiellen Störfalls im nordwestlichen Bereich des Heizkraftwerkes zu einer schutzwürdigen Nutzung auf. Von diesem Abstand ausgehend, liegt eine ca. 1.500 m^2 große Fläche im Nordwesten des Plangebietes im Einflussbereich eines 500 m –Radius um das Heizkraftwerk. Berücksichtigt man die konkrete Abstandsangabe von 400 m für den Störfall Ammoniak, so liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb des Einflussbereiches.

Diese Abstandsempfehlungen beziehen sich auf schutzwürdige Nutzungen nach § 50 (1) BImschG. Dies sind „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder

besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.“ Sowohl das hier festgesetzte Gewerbegebiet mit seinen überwiegenden Büronutzungen als auch die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entsprechen nach Punkt 2.1.2 a) des Leitfadens KAS-18 einem schutzwürdigen Gebiet, liegen allerdings nicht im 400 m – Einflussbereich des konkreten Störfalls.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung: Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die heutige Situation der Schutzgüter Klima und Luft unverändert erhalten. Die stadtklimatische Situation bleibt bestehen.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung: Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung 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. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf die klimatische Situation sind voraussichtlich als gering einzustufen und mit geeigneten Maßnahmen (bspw. Durchgrünung der Stellplatzflächen, Dachbegrünung) abzumildern. Die Maßnahmen sind aufgrund der schlechten Ist-Situation, auch bei geringen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut, notwendig.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Klima, Luft festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden können.

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima, Luft** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit.**

4.6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:
Kultur- bzw. Sachgüter i.S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo erhalten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die **Eingriffsfolgen für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sind bei Durchführung der Maßnahmen von **keiner Erheblichkeit.**

4.7 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht zwischen den einzelnen Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere Schutzgüter weiterwirken. Auswirkungen können aufgrund dieser Verkettungen gesteigert werden. Aus diesem Grund müssen die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen betrachtet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion in Verbindung mit der Beeinträchtigung der örtlichen Wasserhaushaltsfunktion sowie der klimatischen Ausgleichsflächen und zum Verlust von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt führt.

Darüber hinaus sind erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit negativen Auswirkungen sind im Bestand nicht erkennbar.

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

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit folgenden Ergebnissen angewendet worden:

Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

In Kap. 4.6 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild, 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. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Dabei ist dem Vermeidungsgebot oberste Priorität einzuräumen. Dieses muss berücksichtigt werden, auch wenn, wie im vorliegenden Fall, ein Großteil der geplanten Versiegelung nach §34, d.h. ohne die

Pflicht zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter, zulässig sind. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

- Versickerung des nicht verunreinigten Regenwassers

- Vorbehandlung des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers nach den Vorgaben des Merkblattes M 153 der DWA vor der Versickerung.
  → Verringerung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser.

- Die Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres.
  → Verringerung der Eingriffsfolgen für Fledermäuse, Vögel und Amphibien.

- Erhalt von Gehölz- und Baumbestand in Teilbereichen.
  → Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna.

- Festsetzung einer Dachbegrünung von mindestens 60% in den Sondergebieten SO 1 und SO 2.
  → Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna und das Stadtklima.
- Rodung der Stubben / Wurzelstöcke und Entfernung des Oberbodens ab dem späten Frühjahr.
  → Verringerung der Eingriffsfolgen für Amphibien.

- Durchgrünung der Stellplatzflächen.
  → Verringerung der Eingriffsfolgen für das Stadtklima.

Die genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt, durch die Schaffung eines ansprechenden Ortsumfeldes und durch den teilweisen Erhalt von Gehölzbeständen positiv auf den Menschen und zur Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Tiere aus.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages durchgeführte Bilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell von 2009 kommt zu einer Bewertung des Bestandes von 12.628 Werteinheiten und einer Wertigkeit der Planung von 7.710 Werteinheiten. Die resultierende Differenz von 4.918 Werteinheiten wird durch die Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelten Gehölzgruppen über Sukzession auf der Poolfläche A2 des Bebauungsplanes RA 27 „Rosalies-Süd“ der Stadt Braunschweig ausgeglichen.

c) Beurteilung des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Lebensraumverlust stehen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den internen Flächen gegenüber.

- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern kaum ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den versiegelten/ bebauten Flächen steht hier die Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten durch projektierte Rigolen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss). Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und eine allgemein positive Wirkung der externen Maßnahmen auch auf den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden.

- Die Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes können im Sinne der Eingriffsregelung durch ergänzende Neupflanzungen minimiert werden.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben als ausgeglichen einzustufen.

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

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen durch Verlust von teilweise eingeschränkten Erholungswerten durch das Landschaftserleben werden die Wegebeziehung sowie vier Bäume in deren südwestlichem Bereich erhalten, die das Plangebiet nach Süden begrenzt und die Hamburger Straße mit dem neuen Wohngebiet verbindet.

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

Sofern die oberen Auffüllungen aus Recycling-Material separiert werden, sind diese Materialien vor einer weiteren Verwertung nach den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003) chemisch analytisch zu untersuchen. Wenn Bodenmaterial mit Verunreinigungen festgestellt wird, unterliegen diese Materialien nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

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

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

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

Durch die Anordnung der Nutzungen in einem kompakten Baukörper wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Durch das Vorhaben soll die zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden um insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu gehören insbesondere folgende Maßnahmen: Für die externe Ausgleichsflächen soll durch eine Kontrolle im Anschluss an die Durchführung der Maßnahmen deren Erfolg im Hinblick auf die angestrebte Biotopqualität

für bestimmte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert bzw. weitere Pflegehinweise aufgezeigt werden.

4.10 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Druckerei der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße in Braunschweig. Das alte Gebäude und die Verkehrsflächen werden zurückgebaut und die angrenzenden Grünflächen werden entfernt. Auf der Fläche werden neue Gebäude mit Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet.

Negative Umweltauswirkungen können durch modifizierende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung in gewissem Maße verringert und vermieden werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden entstehen dennoch mittlere Beeinträchtigungen durch Bebauung/ Versiegelung, die durch Ausgleichsmaßnahmen in dem Plangebiet und auf den externen Flächen ausgeglichen werden.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar.

Schutzgut	**Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**
Mensch	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Boden	Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen mit keiner Erheblichkeit

5 Begründung der Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Das Konzept basiert auf dem Erhalt des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereiches sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit aufgegebener Funktion durch den Neubau von zwei Gebäuden zur Aufnahme des Einzelhandels im südlichen Bereich. Zwischen Bestand und Neubau sind die für den Einzelhandel notwendigen Stellplätze arrondiert. Die für die Nutzung des Bestandsgebäudes notwendigen Stellplätze werden in einer neuen Parkpalette im Nordosten des Gebietes realisiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet gliedert sich in einen nördlichen Gewerbebereich und einen südlichen Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zur Nahversorgung. Diese werden entsprechen ihrer Nutzung als Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO Einzelhandel festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 3.405 m²

Im Sondergebiet SO 2 Einzelhandel ist für die Verkaufsflächen folgende Obergrenze festgesetzt:

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt maximal 1.000 m²

Hierbei wird für die Definition der Verkaufsfläche das Gutachten der CIMA vom Mai 2015 zugrunde gelegt, die alle Flächen einschließt, die vom Kunden zum Zwecke des Kaufes betreten werden können; auch diejenigen, die aus hygienischen Gründen vom Kunden nicht betreten werden, in denen jedoch Ware ausliegt oder verpackt wird (Käse- und Wursttheke bspw.). Nicht zur Verkaufsfläche hinzugerechnet sind die Gastronomiebereiche im Inneren des Vollsortimenters und in der Konzessionärszone sowie Windfang und Mall. Die von der CIMA erstellte gutachterliche Stellungnahme kommt im Bereich ihrer Wirkungsanalyse zu dem Schluss, dass mit den im Gutachten zugrunde gelegten Verkaufsflächen von:

Discounter	1.000 m²	Gesamtverkaufsfläche
	(750 m² Verlagerung, 250 m² neu)	
Vollsortimenter	3.405 m²	Gesamtverkaufsfläche, hiervon:
Vollsortimenter	3.135 m²	
Konzessionäre	270 m²	

die zu erwartenden Umsatzverlagerungen den im Gutachten genannten und von der Rechtsprechung zur Orientierung formulierten „Abstimmungsschwellenwert“ einer Umsatzverteilung von 10% für die Verträglichkeit von

Neuansiedlungen einhalten. Hierbei wird die Verkaufsfläche des Discounters (750 m²) in der Verlagerung vom Mittelweg zum neuen Standort im Geltungsbereich berücksichtigt. Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße liegt in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren bei 0,5 Mio. €, in der Branche der Drogerieartikel bei 0,2 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 10,0 % bzw. 9,5 %. Die Umsatzumverteilungen liegen aus Sicht der CIMA in einer akzeptablen Höhe. Die positiven Synergieeffekte - Steigerung der Kaufkraftbindung, Steigerung der Kaufkraftzuflüsse, Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Wohngebiete Mittelweg und Nördliches Ringgebiet etc. - für den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches werden eindeutig überwiegen. Das Plangebiet selbst liegt nach der aktuellen Änderung des Einzelhandelskonzeptes nunmehr innerhalb Zentralen Versorgungsbereiches Nördliches Ringgebiet.

Der Einfluss auf die weiter entfernt liegenden untersuchten Einzelhandelslagen liegt deutlich unterhalb der 10%. Dort kann die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Die den Vollsortimenter ergänzenden Flächen von:

Gastronomie 1.1	300 m²	beim Eingang zur Mall, an Vollsortimenter anschliessend
Gastronomie 1.2	65 m²	Plattform für Sonderveranstaltungen über Gastronomie 1.1 gelegen
Gastronomie 2	85 m²	Konzessionärsflächen (Back-Café)
Mall, Windfang	330 m²	
Nutzfläche OG	630 m²	Büronutzung

wurden hierbei wie erwähnt nicht zu den Verkaufsflächen gezählt. Es soll vertraglich sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen keinerlei Waren ausgestellt und zum Verkauf angeboten werden.

Der Lebensmittelanteil wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils mit mindestens 70% festgesetzt, um die im Ansatz des CIMA-Gutachtens gemachten Annahmen zur Umsatzerwartung (ca. 2.765 m² neue Verkaufsflächen für Lebensmittel und Reformwaren im aperiodischen Bedarfsbereich entsprechen ca. 84% der neuen Verkaufsfläche) zu berücksichtigen und gleichzeitig eine notwendige Mindestgröße zu definieren, ohne eine gewisse Variabilität auszuschließen.

Diesen Zielvorstellungen entsprechen die für dieses Vorhaben gemachten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung.

Der nördliche Bereich wird in seinem derzeitigen Status als Gewerbegebiet gesichert und mit den möglichen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und kirchliche Zwecke sowie Parkhäuser festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden ist, sollen in dem Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Auch werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen dem städtebaulichen Ziel entgegen, einen qualitätsvollen Einzelhandels- und Gewerbestandort zu schaffen. Zudem könnte sich eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben nicht nur nachteilig auf den Plangebiet, sondern auch auf das angrenzend in Planung befindliche Wohnquartier auswirken, da diese Nutzungen bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) nach sich ziehen können. Eine Entwicklung des Standortes in Richtung Freizeit und Vergnügen ist für diese Bereiche nicht vorgesehen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer die anderen Nutzungen stark störenden Emissionen ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen, da sie an diesem Standort bei den vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig sind.

Um den konkreten Projektbezug beizubehalten, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. So sind Projektänderungen einvernehmlich möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden muss.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 des Gewerbegebietes entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 des Sondergebietes SO Einzelhandel überschreitet die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Hier ist die gemäß § 17(2) BauNVO mögliche Überschreitung städtebaulich erforderlich, da die beabsichtigte Nutzung zur Qualitätsteigerung der Versorgungsfunktion des Gebietes mit einem hohen Stellplatzbedarf einhergeht. Dieser ist am Ort der Nutzung städtebaulich erforderlich, um weitergehende Verkehre außerhalb des Plangebietes zu minimieren und das mittelbare

Umfeld von Parksuchverkehren und entsprechenden Emissionen zu entlasten. Die durch das Vorhaben verursachte verkehrliche Belastung wird somit durch die Überschreitung der GRZ am Ort der Verursachung konzentriert.

Negative Einflüße oder sonstige öffentliche Belange sind durch die Überschreitung nicht zu verzeichnen. Aus diesen genannten Gründen ist die Überschreitung der GRZ im Sondergebiet SO Einzelhandel bis zu einem Wert von 0,9 als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen.

Mit diesen Grundflächenzahlen wird das wertvolle Gut Boden entsprechend der beabsichtigten Nutzung vor dem Hintergrund bereits erschlossener Ressourcen optimal genutzt.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Gesamtgebäudehöhe wird über die Höhe der Attika des neuen Einzelhandelsgebäudes an der Hamburger Straße im Sondergebiet SO 1 mit maximal 84,5 Metern über Normalnull zeichnerisch festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 12,0 m über dem Straßenniveau der Hamburger Straße. Hier ist eine Fixierung der sich entwickelnden Höhe in Relation zur Fassung des Straßenraumes der Hamburger Straße geboten, um die städtebauliche Situation zu definieren und den Straßenraum der Hamburger Straße räumlich zu fassen.

Die Höhe des südöstlichen Baufeldes des Sondergebiets SO 2 Einzelhandel wird maximal mit 79,0 Metern über Normalnull (entsprechend ca. 6,5 m über dem Geländeniveau) definiert, um den Übergang zur östlich anschließenden Wohnbebauung städtebaulich verträglich festzusetzen.

Für das Gewerbegebiet wird die Höhenfestlegung für das Bestandsgebäude über die Vorgabe der maximalen und dem Bestand entsprechenden Fünfgeschossigkeit festgesetzt, um im Falle einer Neubebauung auf die im Gewerbebereich für unterschiedliche Nutzungen mitunter differierenden notwendigen Geschosshöhen reagieren zu können.

Für die geplante Parkpalette wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 88,0 m ü. NN Metern (entsprechend ca. 15,0 m über OK Terrain) fixiert, da mit versetzt angeordneten Parkebenen eine geschossweise Zuordnung von Höhen schwierig ist und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren somit nicht zielführend betrachtet werden könnte. Hier dient die maximale Höhe einer eindeutigen Angabe.

Um die notwendigen technischen Einbauten, bspw, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. realisieren zu können, darf die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch diese Bauteile um maximal 2,0 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.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 Einzelhandel sowie des Gewerbegebietes werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Diese orientieren sich an den Ausmaßen des Vorhabens.

5.3.1 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Sondergebiete SO Einzelhandel werden ebenerdig nachgewiesen. Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen möglich, um die Stellplätze in den dafür sinnvollen Bereichen zu bündeln.

Die Stellplätze für das Gewerbegebiet werden in der neu zu errichtenden Parkpalette nachgewiesen.

5.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, um eine geordnete Baumassenentwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der spezifischen Nutzung des Einzelhandels sind die überdachten Abstellanlagen für Einkaufswagen und Fahrräder im Stellplatzbereich, Einfriedungen, Müllstandorte und Mülltonnenstellplätze sowie die im Werbekonzept beschrieben Werbemaßnahmen hiervon ausgenommen.

5.3.3 Baulinien

Die Baulinien werden dort verwendet, wo die notwendige städtebauliche Setzung der bestehenden und neuen Gebäudekörper fixiert werden muss. Dies ist zum einen der städtebaulich gewünschte Erhalt des Bestandes als Raumkante zwischen Ringgleisweg und dem Plangebiet. Zum anderen ist es die städtebaulich erforderliche Lage der Parkpalette, die im Zusammenspiel mit dem angrenzenden und ebenfalls in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan HA 113 und der angrenzenden Kindertagestätte die städtebaulich-räumliche Anordnung der Gebäude entlang des Ringgleisweges sicherstellen soll.

Um baukonstruktiv und funktional ertüchtigende Arbeiten am Bestandsgebäude zu ermöglichen, darf von der Baulinie auf maximal der halben Gebäudelänge um bis zu 2,0 Meter zurückgewichen werden. Zudem darf im Bereich der Treppenhäuser vorgesprungen werden, um notwendige Vergrößerungen bzw. Veränderungen von Fluchttreppen etc. zu ermöglichen. Dies ist im Verhältnis der Gebäudemasse und –höhe vertretbar, ohne die intendierte städtebauliche Wirkung zu beeinträchtigen.

5.4 Grünordnung

Ziel der Festsetzungen ist die Vermeidung / 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 die geplanten Baukörper sowie die Stellplatz- und Nebenanlagen errichten zu können, sind Baumfällungen und die Überbauung von bisherigen Grünflächen erforderlich. Es handelt sich bei den Fällungen überwiegend um großkronige Laubbäume.

5.4.1 Begrünung privater Grün- und Stellplatzflächen

Die Stellplätze werden gemäß den Standards der Stadt Braunschweig mit mittelkronigen Laubbäumen zu gliedern sein, wobei für je sechs Stellplätze mindestens ein Baum in die Stellplatzanlage integriert werden muss. In der Summe wären dies für 309 Stellplätze 52 Bäume. In der Vorhabenplanung sind im Gewerbegebiet 29 geplant, darüber hinaus weitere 49 Bäume in den Sondergebieten innerhalb der Stellplatzanlage und in den dafür festgesetzten Flächen, so dass in der Summe 78 Laubbäume zur Begrünung vorgesehen sind und entsprechend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingehen. Auch hierbei sind ggfs. erhaltene Bäume im Bereich der Stellplätze anzurechnen.

Die Bäume, wie beispielsweise Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Elsbeere (Sorbus torminalis), Winter-Linde (Tilia cordata ‘Greenspire‘) bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung.

Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Zudem ist bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen die Überstellung mit schattenspendenden Baumkronen zur Minderung der negativen Folgen von versiegelten Flächen von besonderer Bedeutung. Diese Funktion können säulenartige Baumkronen nicht erfüllen, daher sind diese ausgeschlossen.

Es wurden zeichnerisch Flächen festgesetzt, in denen zur Steigerung der grünräumlichen Qualitäten Pflanzungen in bestimmten Mindestmengen und -qualitäten, bezogen jeweils auf 100 m² Fläche, vorgegeben sind.

Dabei können Bäume wie Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Weißdorn (Crataegus monogyna), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Winter-Linde (Tilia cordata), Stiel-Eiche (Quercus robur) und Sträucher, wie Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare ´Atrovirens´), Zierjohannisbeere (Ribes alpinum), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),), Zierjohannisbeere (Ribes alpinum) und Gew. Schneeball (Viburnum opulus) verwendet werden.

Die zu verwendenden Pflanzqualitäten bewirken eine schnelle Begrünung des Grundstücks und haben einen guten Anwuchserfolg.

Entlang der Hamburger Straße werden vier mittelkronige Laubbäume zeichnerisch festgesetzt, um ihre genaue Lage für die Gestaltung des Ortsbildes zu fixieren. Dabei werden Winter-Linden (Tilia cordata) verwendet. Sie bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und reduzieren die Staubbildung. Städtebauliches Ziel ist die die Fassung des Straßenraumes und ein ansprechendes Erscheinungsbild des Grundstücks und seiner Wirkung.

Mindestens 60% der Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten sind extensiv zu begrünen, um den Verlust von Retentionsraum und der Versiegelung auszugleichen. Hierdurch werden die Niederschlagswässer zurückgehalten. Für die Begrünung können u.a. folgende Arten verwendet werden: Katzenpfötchen (Antennaria), Steinwurz (Jovibarba), Dachwurz (Sempervivum), Perlgras (Melica), Fetthenne (Sedum) und Immergrün (Vinca). Diese Festsetzung soll im Übrigen das Kleinklima begünstigen und zur Verringerung der Eingriffsfolgen für Flora und Fauna beitragen.

5.4.2 Ausführung der Begrünung

Die Ausführung der Begrünung wird textlich festgesetzt, um die zum dauerhaften Erhalt notwendigen Mindestanforderungen zu garantieren. Aufgrund eines zeichnerisch erbrachten Nachweises der Realisierungsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl können die Vegetationsflächen der Bäume ausnahmsweise abweichend vom städtischen Standard mit einer Netto-Mindestbreite von 1,8 Metern realisiert werden. Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die textlichen Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang formuliert.

Die Pflanzqualitäten sind für die spätere Ausprägung der Pflanzen entscheidend, daher sind diese Qualitäten unter A IV 2.3 und 2.4 festgesetzt.

Die zeitnahe Pflanzung wird ebenfalls durch die textlichen Festsetzung A IV 2.1 gesichert. Zur Gewährleistung einer möglichst schnellen gestalterischen Wirkung und der nachhaltigen Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes ist eine rasche Fertigstellung der festgesetzten Anpflanzungen notwendig.

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

Zur Sicherung des Artenschutzes und der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnerischen Fachbeitrages ermittelten hierzu notwendigen Anforderungen und Maßnahmen werden diese textlich festgesetzt. So ist zur Sicherung des Ortsbildes eine Baumreihe mit 4 mittelkronigen Bäumen entlang der Hamburger Straße zeichnerisch festgesetzt. Zur räumlich-visuellen Abschirmung des Einzelhandels von der unmittelbar östlich projektierten Wohnbebauung ist die unter 5.4.1 bereits beschriebene und qualitativ festgesetzte Baum-Strauch-Bepflanzung im östlichen Bereich des Sondergebietes SO 2 festgesetzt.

Die zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Defizits erforderliche externe Maßnahme wird auf einer im Bebauungsplan RA27 festgesetzten Poolfläche durchgeführt. Innerhalb des Bebauungsplanes RA27 sind die durchzuführenden Maßnahmen (Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelten Gehölzgruppen durch Sukzession) auf dieser ca. 0,8 ha großen Fläche in einem Teilbereich des Flurstückes 172/1 in der Gemarkung Rautheim bereits festgesetzt und auch bilanziert worden. Demnach kann hiermit das im Geltungsbereich A verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen werden, da diese Fläche im RA 27 nicht gebraucht wird.

5.6 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. P17/14; 26.08.2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hamburger Straße Südost“, HA 132, ist im südlichen Teil die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im nördlichen Teil die eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Auswirkungen auf das Plangebiet sind durch den Straßenverkehr der Hamburger Straße sowie durch den Schienenverkehr der Stadtbahn, der Güterzugstrecke des Heizkraftwerkes sowie der geplanten Campus-Bahn zu erwarten.

Des Weiteren befinden sich gewerbliche Nutzungen nördlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen (s. a. Nr. 4.6.6):
- Straßenverkehrslärm
- Schienenverkehrslärm
- Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der DIN 18005 (‚Schallschutz im Städtebau').

5.6.1 Straßenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen' (RLS 90) anhand der Angaben zu den einzelnen Streckenbelastungen der umliegenden Straßen im Prognosejahr 2025, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind (WVI, Okt. 2015).

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit hohe Geräuschimmissionen im Bereich der pegelbestimmenden Hamburger Straße festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht überschreiten. Die Lärmsituation im Plangebiet ist hinsichtlich „Straßenverkehrslärm" im Hinblick auf die gesunden Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Bezüglich der von Überschreitungen betroffenen Bereiche sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang der Hamburger Straße bei der geplanten Nutzung des Plangebiets, nicht zielführend. Zudem würde sich eine Lärmschutzwand in diesem Bereich auf das städtebauliche Umfeld und das Stadtbild negativ auswirken, da die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang innerstädtischer Verkehrswege städtebaulich nicht vertretbar ist.

Auch die planerische Maßnahme in Form von Quellabstandsfestsetzungen ist mit dem städtebaulichen Umfeld entlang der Hamburger Straße nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Wiederaufnahme der oberhalb des nördlichen Gewerbegebietes angeordneten Bestandsbebauung. Somit wird straßennah eine klare Raumkante geformt. Des Weiteren hätte ein Abrücken der Bebauung von der Hamburger Straße bis zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte Abstände von rd. 20 m zur Folge, so dass damit das Ziel einer effektiven Grundstücksausnutzung eines innerstädtischen Gebietes für gewerbliche Nutzungen nicht umsetzbar gewesen wäre.

Entsprechend wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld der Hamburger Straße zur Sicherstellung gesunder

Arbeitsverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind (s. Nr. 5.6.4 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen“).

5.6.2 Schienenverkehr

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinie zur Berechnung der Geräuschimmissionen an Schienenwegen (Schall 03, 1990) für das Prognosejahr 2025 konservativ ohne Berücksichtigung des für die Gleise privilegierten Schienenbonus‘ von 5 dB(A).

Aufgrund des Schienenverkehrslärms sind im Plangebiet nur an den nördlichen überbaubaren Flächen zur Nachtzeit Geräuschimmissionen festzustellen, die den maßgeblichen Orientierungswert nach DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) überschreiten. In dem betroffenen Bereich (Büro-/ Verwaltungsgebäude und Parkpalette) findet keine schutzbedürftige Nachtnutzung statt, des Weiteren wird im Bebauungsplan betriebsbedingtes Wohnen ausgeschlossen, so dass diese Überschreitungen immissionsschutzrechtlich nicht relevant sind. Somit kann daraus grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die „Campus-Bahn“ pegelbestimmend ist. So sind bei alleiniger Betrachtung der Geräuschimmissionen aus dem derzeitigen Schienenverkehr (Straßenbahntrasse Hamburger Straße und Güterzugtrasse der BS|ENERGY bzw. des Heizkraftwerkes) Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens HA 132 gibt es bzgl. der „Campus-Bahn“ lediglich eine grobe Planung ohne weitere Realisierungserkenntnisse. Dennoch wurde die „Campus-Bahn“ schalltechnisch mituntersucht, um für den Bebauungsplan zu gewährleisten und parallel sicherzustellen, dass durch das Planvorhaben eine ggf. später realisierte „Campus-Bahn“ nicht im Vorhinein immissionsschutzrechtlich verhindert wird. Somit ist anzumerken, dass der Bebauungsplan bzgl. der „Campus-Bahn“ im Wesentlichen vorerst eine Betrachtung in der Grünfläche des gleichzeitig in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes HA 113 - parallel zum bestehenden Gütergleis - vornimmt. Somit kann aktuell auch diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Unabhängig davon ist - sollte es im Weiteren zu einer Realisierung der „Campus-Bahn“ kommen - ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen die Immissionssituation gemäß 16. BImSchV schalltechnisch ermittelt und bewertet wird und infolgedessen ggf. erforderliche Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierbei bietet sich als effektive Schallminderung grundsätzlich quellnaher aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (= LSW) entlang der Gleise an.

5.6.3 Gewerbelärm

Die Geräuschbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm rechnerisch nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz, Bodendämpfung G = 0,3 (gering absorbierend) bei Mitwindlage unter Berücksichtigung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 und einer Gleichverteilung der Geräuschemissionen in freier Schallausbreitung bei einer mittleren Quellhöhe von 1 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m für das Heizkraftwerk.

Die Gewerbebetriebe der Umgebung befinden sich insbesondere nördlich („Schimmelhof“) und nordwestlich („Heizkraftwerk Mitte“) des Plangebiets. Im Gutachten wurden für diese Betriebe bzw. Betriebsflächen allgemeingültige Annahmen unterstellt, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu unterstellen. Entsprechend wurden diesen Gewerbeflächen konservativ gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LWA“) zugewiesen (vgl. Nr. 4.6.6). Im Ergebnis zeigte sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet bzgl. Gewerbelärm zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden. Somit kann grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst sind die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter und der Erhalt eines bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes mit künftiger Parkpalette vorgesehen. Die Planung dieser Gewerbesituation wird so vorgenommen, dass es zu keinen nachteiligen Geräuschbelastungen im Plangebiet kommt (vgl. Nr. 4.6.6). Entsprechend werden schon in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Betriebstätigkeiten nur im Tagzeitraum – 06.00 bis 22.00 Uhr
- Teilüberdachung der Ladezonen
- Absenkung der Ladebereiche
- Schallreduzierter Nachtbetriebsmodus von haustechnischen Anlagen beim Discounter
- Einsatz von haustechnischen Anlagen beim Vollsortimenter, die typischerweise nach dem Stand der Technik mit Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) nicht immissionsrelevant sind
- Geschlossene Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von rd. 55 m und einer Höhe von 2,5 m GOK (entsprechend 76 m üNN) südlich entlang der Lieferzonen und Containerplätze.

Entsprechend sind im Plangebiet darüber hinaus keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich.

Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei muss sichergestellt sein, dass eine ausreichende Wirksamkeit entsprechend den Anforderungen in den ZTV-LSW 06 erreicht wird.

Die Umsetzung der anderen aufgeführten Maßnahmen ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen oder aber - sofern davon abgewichen wird - ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf andere Weise eingehalten werden.

5.6.4 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 V. Dabei ergibt sich der LPB V benachbart zur Hamburger Straße und entlang der Güterzugtrasse der BS|ENERGY und der „Campus-Bahn", Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB III und IV vorliegen (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
61 - 65	III
66 - 70	IV
71 - 75	V

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 Lärmsituation 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). Durch die heute übliche Bauweise und der im Allgemeinen einzuhaltenden Bestimmungen (Energieeinsparverordnung – EnEV) ergeben sich - dadurch dass diese Anforderungen mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten werden - bis Lärmpegelbereich III keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile.

Im Allgemeinen können des Weiteren planerische/ bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes berücksichtigt werden. So wirken Gebäude entlang der Straße im nicht nur geringen Umfang schallreduzierend auf die rückwertig liegende Bebauung. Ebenso können z. B. durch eine sinnvolle Raumorientierung Büroräume und Konferenzräume an den von der maßgebenden Schallquelle (Hamburger Straße) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Ei-

genabschirmung eine deutliche Pegelminderung 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 Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse - ein Schalldämmmaß von nur etwa 15 dB auf.

Die Festsetzungen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften wurden entsprechend der obigen Ausführungen getroffen.

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung der o. g. notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung von Abständen, Hindernissen im Schallausbreitungsweg, baulichen Gebäudeanordnungen und der Gebäudegeometrie vorzunehmen und mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zur Bauanzeige/ zum Bauantrag zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Entsprechend wurden die Berechnungsverfahren eindeutig bestimmt und für den Nachweis im Einzelfall unter Hinweise in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fernwärme:

Im Bereich des neuen Baukörpers entlang der Hamburger Straße verläuft eine zu erhaltende unterirdische Fernwärmeleitung. Zu Wartung und Kontrolle dieser Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf der Trasse im Planbereich festgesetzt.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Das Quartier ist über die unmittelbar im Nordwesten liegende Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße an die M1 und über die ca. 200 m entfernt südwestlich am Kreuzungspunkt Hamburger Straße / Rebenring liegende Haltestelle Hamburger Straße an die Buslinien M19 und M29 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglichen.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die notwendigen Einstellplätze werden für die Einzelhandelsflächen in Sammelbereichen zwischen den Gebäuden und der Hamburger Straße sowie für die nördliche Büronutzung in ebenerdigen Stellplätzen und einer Parkpalette gebündelt.

Eine Kapazitätsbetrachtung der Anbindung der Stellplätze und des Lieferverkehrs an die Hamburger Straße wurde im Rahmen eines gutachterlichen Beitrages im Verfahren angestellt. Für das Grundstück wurde eine tägliche KFZ-Zahl von 4.600 Fahrzeugen als Summe von Quell- und Zielverkehr ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung des vierarmigen lichtsignalgeregelten Ausbaus der Einmündung Reiherstraße auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde der Verkehr leistungsfähig und mit befriedigender Qualität (Qualitätsstufe C) abgewickelt werden kann. Der potentielle Stadtbahnausbau an der Kreuzung Reiherstraße / Zufahrt Grundstück wurde im Gutachten berücksichtigt.

5.8.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Gebiet ist im Norden über das Ringgleis und im Westen über den entlang der Hamburger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg hervorragend an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Braunschweig angebunden. Westlich verläuft entlang der Hamburger Straße ein Fuß- und Radweg; im südlichen Bereich existiert ebenfalls bereits ein Fuß- und Radweg zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg, der als Teil einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der weiteren Planung berücksichtigt und ausgestaltet werden wird. Der Fuß- und Radweg, insbesondere die Verbreiterung, dient vorrangig der Erschließung des Vollsortimenters durch Kunden im Eingangs- sowie durch Mitarbeiter im Personalbereich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des HA 132.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften soll, ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen, ein planungsrechtlicher Rahmen gegeben werden, um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen.

5.9.2 Dächer

Die Dächer sind, in Entsprechung des vorliegenden Entwurfes, als Flachdächer mit einer maximalen und gegebenenfalls baukonstruktiv erforderlichen Neigung von 6° auszubilden, um im Zusammenspiel mit den Höhenfestset-

zungen die intendierten städtebaulichen Gebäudevolumina und –höhen festzulegen.

5.9.3 Werbeanlagen

Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher wird Werbung an der Stätte der Leistung grundsätzlich zugelassen.

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen an den öffentlich wirksamen Fassaden der Gebäude sowie in Form von zwei Werbepylonen im Eingangs- und Einfahrtsbereich geplant. Ergänzend sind vier Fahnenmasten an der Hamburger Straße vorgesehen. Diese Werbeanlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, daher werden im Bebauungsplan nur die Grundelemente gesteuert.

Im Gewerbegebiet ist für die gewerblichen Einheiten jeweils ein Namens- oder Firmenschild als Bestandteil einer Sammelanlage möglich, um diese in den Bereichen der Eingänge zu bündeln und somit die betroffenen Flächen unter Berücksichtigung der notwendigen Wirkung für die Bürobesucher zu minimieren.

Der Ausschluss von akustischen Werbeanlagen und Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, soll zu große Unruhe in der akustischen und optischen Wirkung vermeiden. Gerade im Bezug zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung würde diese Art der Werbung störend wirken. Zudem würde neben der Wohnruhe auch die Verkehrssicherheit gefährdet. Die aufgezählten Anlagentypen sollen nur als Beispiel dienen. Die Festsetzung schließt zukünftig entwickelte Werbeanlagen mit ähnlicher Wirkung bzw. Funktionsweise mit ein.

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. Sie ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

Die Müll- und Wertstoffcontainer des Einzelhandels befinden sich in den Bereichen der Anlieferung.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

6 Gesamtabwägung

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Aufgrund der sehr gut erschlossenen Lage und der bereits mit der vorangegangenen Nutzung erzielten hohen Ausnutzung des Grundstückes eignet sich das Grundstück in sehr guter Weise für die im Vorhaben beabsichtigen Einzelhandelsnutzungen. Durch das Vorhaben wird eine durch den Fortzug der Braunschweiger Zeitung brachliegende innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Durch den Erhalt des Bürogebäudes wird zudem in Teilbereichen des Plangebietes der Status Quo hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung fortgeführt.

Ein Einzelhandelsgutachten hat die Verträglichkeit des neuen Vorhabens mit dem Braunschweiger „Zentrenkonzept Einzelhandel“ nachgewiesen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bilanziert. Es verbleibt ein Defizit, so dass externe Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und deren Verkehrsknoten aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglichkeit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt.

Von dem Planvorhaben insbesondere von der Stellplatzanlage und der Lieferzone ausgehende nutzungsbedingte Störungen durch Lärm sind mit Hilfe eines Schallgutachtens analysiert worden. Zum Schutz der südlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung wird eine Lärmschutzwand errichtet und so dimensioniert, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Um eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, wird die Lärmschutzwand begrünt.

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 A

Absolute Werte:

Plangebiet insgesamt	2,94 ha	100 %
Nettobauland davon: Sondergebiet 1,85 ha Gewerbegebiet 1,00 ha	2,85 ha	97,0 %
Verkehrsflächen davon: öff. mit besonderer Zweckbestimmung 0,02 ha	0,03 ha	1,0 %
Grünflächen davon: öff. Grünflächen 0,06 ha	0,06 ha	2,0 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

In Abhängigkeit von der Erschließung sind Anpassung an die verkehrstechnischen Anlagen erforderlich. Die leitungsgebundene Versorgung muss in Abhängigkeit vom Vorhaben ausgebaut bzw. umgebaut werden. Ansonsten sind ausschließlich private Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

8.2.1 Grunderwerb, Straßenbau

Das Bauvorhaben wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die auch die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt. Die entsprechenden Regelungen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin getroffen. Der Stadt Braunschweig entstehen keine weiteren Realisierungskosten.

8.2.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser ist komplett auf dem Grundstück zu versickern. Dies geschieht im Wesentlichen durch zwei Rigolen, die im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert wurden.

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 HA 132 erfasst mit seinem Geltungsbereich den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan HA 117. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die sich mit dem Geltungsbereich des HA 132 überlagern, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 132 in Teilen überplant und treten damit außer Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03621
Beschlussvorlage
öffentlich

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:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	07.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
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 m² 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 Freisestraße 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 Erweiterungsbaus 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 Gestaltungbeirat, 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 Fernwärmetrasse 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 Metallfassade 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

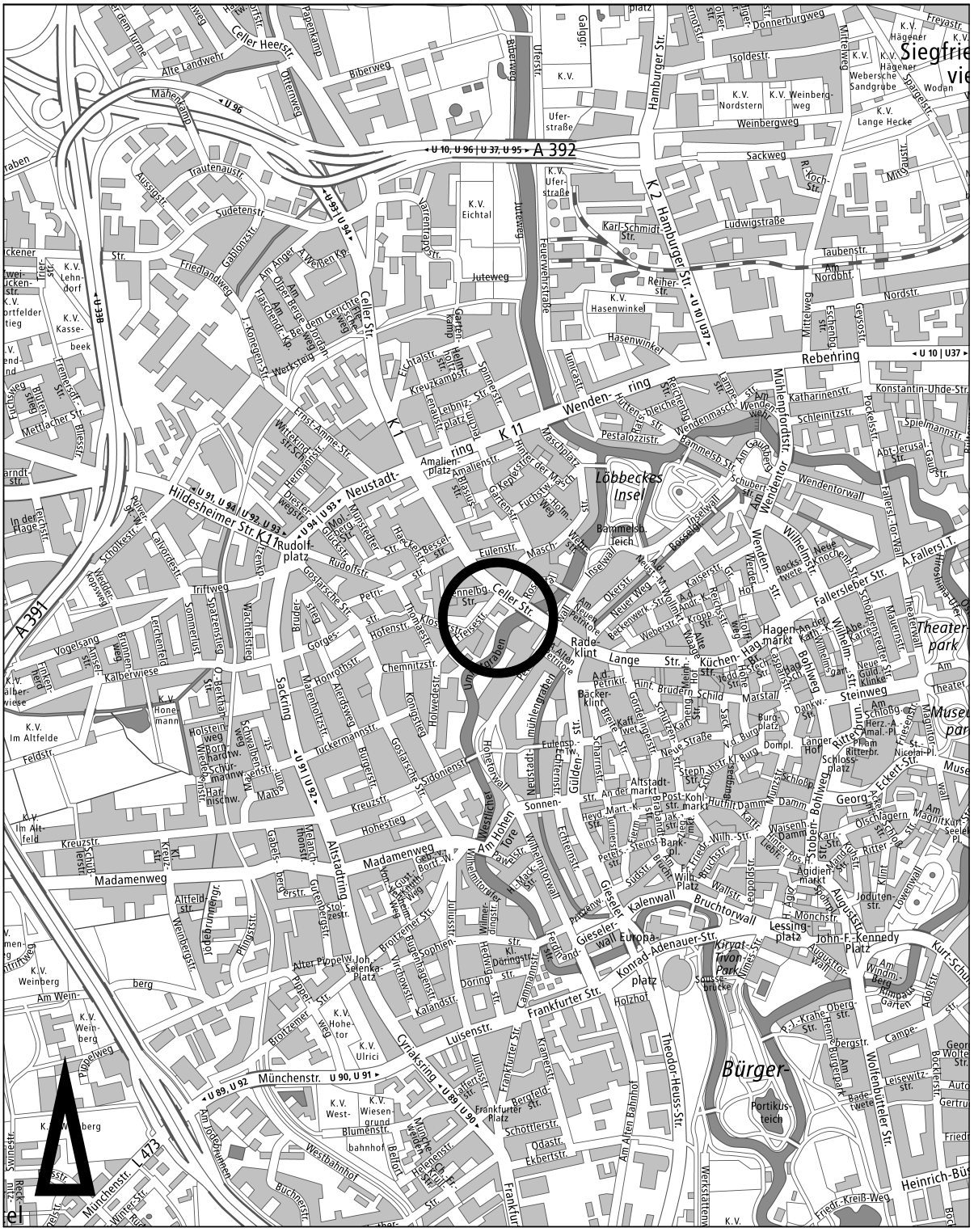
Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 6 und 7 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“, AP 24, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

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

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße **AP 24**
Übersichtskarte


A 392
A 391
K 1
K 2 Hamburger Str.
K 11
Celler Str.
Hildesheimer Str.
Wendenring
Neustadtring
Rebenring
Löbbeckes Insel
Bürgerpark
Theaterpark
Rudolfplatz
Amalienplatz
Lessingplatz
Kennedyplatz
Kalenwall
Bruchtorwall
Frankfurter Str.
Madamenweg
Altstadtring
Cyriaksring
Münchenstr.
Theodor-Heuss-Str.
Konrad-Adenauer-Str.
Europa-Platz
Portikusteich
Tivoli-Park
Kiryat-Tivon-Platz
Hagenmarkt
Steinweg
Schloßplatz
Eckert-Str.
Georg-Bohlweg
Fallersleber Str.
Wilhelmstr.
Wendentorwall
Inselwall
Bohlweg
Ludwigstraße
Sackweg
Weinbergweg
Hamburger Str.
Celler Heerstr.
Mühlenpfordtstr.
Konstantin-Uhde-Str.
Gieselerwall
Am Hohen Tore
Westliches Tor
Wilhelmitorwall
Wilhelmitorring
Sonnenstr.
Damm
Hutfiltern
Poststr.
Kohlmarkt
Altstadtmarkt
Burgplatz
Dompl.
Langer Hof
Neue Straße
Schloßstr.
Münzstr.
Stephanstr.
Ritterbr.
Ritterhof
Ritterhofpl.
Nicolaipl.
Agidienmarkt
Agidienstr.
Leopoldstr.
Wilh.-Platz
Wilh.-Str.
Waisenhaus-Damm
Karlstr.
Ritterstr.
Jodutenstr.
Mönchstr.
Lowenwall
Augustastr.
Augustaw.
Adolfstr.
Kurt-Schumacher-Str.
Wolfenbütteler Str.
Leisewitzstr.
Bergfeldstr.
Frankfurter Platz
Schöttlerstr.
Odastr.
Ekbertstr.
Am Alten Bahnhof
Werkstättenweg
Heinrich-Büssing-Ring
Friedr.-Kreiß-Weg
Bahnhofstr.
Westbahnhof
Bülowstr.
Helenenstr.
Bethelstr.
Buchenstr.
Am Tonkuhlenweg
Blumenstr.
Am Wein-berg
Dippelweg
Broitzemer Str.
Altfeldstr.
Jodebrunnenstr.
Weinbergstr.
Gabelsbergerstr.
Gutenbergstr.
Stobenstr.
Virchowstr.
Kalandstr.
Luisenstr.
Juliusstr.
Bruchtorstr.
Sophienstr.
Bugenhagenstr.
Broitzemer Str.
Alter Pappelw.
Joh.-Selenka-Platz
Dörnbergstr.
Hermannstr.
Kramerstr.
Lammerstr.
Fallerslebertorwall
A.-Fallersl.-Torwall
Am Nordbhf.
Nordstr.
Taubenstr.
Reiherstr.
Hasenwinkel
Turmfalkenstr.
Eschenbg.
Mittelweg
Grysostr.
Lessingstr.
Pestalozzistr.
Schleinitzstr.
Katharinenstr.
Spielmannstr.
Abt-Jerusal.-Gaub-Str.
Am Wendentor
Schubertstr.
Lammsb.-Str.
Am Laubeck
Wendenmasch.-Str.
Am Wendenweg
Turmfalkenstr.
Bierscherhofstr.
Hütten-Str.
Bammelsb.-Str.
Bammelsb. Teich
Bassenge
Wilhelmstr.
Neue Knochenh. Str.
Bocksh.-Weg
Kaiserstr.
Reichsstr.
Kroppstr.
Hoh Weg
Werderstr.
Wenderstr.
Am Wolfenbütteltor
Wolfenbütteltor
Weberstr.
Barkenwerk.-Str.
Neuer Weg
Okerstr.
Inselwall
Am Bammelsb.
Am Neuen Petrikirchh.
Petrikirchh.
Hint. Brüdern
Brüdern
Meinh.-Str.
Schildstr.
Sackstr.
Gördelingerstr.
Kattrepelstr.
Schützenstr.
Bäckerklint
Rade-klint
Lange Str.
Küchenstr.
Jodutenhof
Bohlweg
Marstall
Danzw.-Str.
Am Schloßgr.
Herz.-Amal.-Pl.
Museum
Theaterwall
Maienstr.
Scharnstr.
Gördelingerstr.
Gliesmarode
Hohetorwall
Hohetorstr.
Nordstadt
Gliesmarodestr.
Echternstr.
Eulenspiegelstr.
Echtw.
Gilden-str.
An der Martinikirche
Martinikirchhof
Martinikirchhof
Petersilienstr.
Petersilienstr.
Heydenstr.
Heydenmarkt
Papenstr.
Bankpl.
Friedr.-Wilh.-Str.
Burgstr.
Siegfriedvie
Webersche Sandgrube
K.V. Hägener
K.V. Nordstern
K.V. Weinbergweg
K.V. Lange Hecke
K.V. Ufer-straße
K.V. Eichtal
K.V. Hasenwinkel
K.V. Lehndorf
K.V. Kasse-beek
K.V. Hohe-mann
K.V. Im Altfeld
K.V. Weinberg
K.V. Hohetor
K.V. Ulrici
K.V. West-
K.V. Wiesen-grund
K.V. Ufer-straße
Ufer-straße
Juteweg
Gabionstr.
Friedlandweg
Sudetenstr.
Aussigstr.
Traubenaustr.
Mühlenkamp
Ottenweg
Biberweg
Papenkamp
Alte Landwehr
Am Anger
Am Weißen Kp.
Am Ohrberge
Am Gerichte
Am Bergwege
Am Hackenstr.-Kp.
Am Tonkuhlenweg
Werkstieg
Kreuzkampstr.
Leibnizstr.
Lenaustr.
Spinnerstr.
Eichtalstr.
Garten Kamp
Varrentrappstr.
Feuerwehrstraße
Ernst-Amme-Str.
Wiesenstr.
Hermannstr.
Dresdenstr.
Mol.-berg
Hunnesrückstr.
Hans-Sachs-Str.
Bessel-str.
Rudolfstr.
Eulenstr.
Masch-str.
Fuchsch.
Kepplerstr.
Gaußstr.
Bienrodestr.
Turnierstr.
Vaschinaplatz
Jasperallee
Scholl-estr.
Calvordestr.
Triftweg
Spatzenstieg
Wachtelstieg
Sommerlust
Lerchenfeld
Vogelsang
Ansel-str.
Kalberwiese
Brunnen-weg
Gorges-str.
Goslarsche Str.
Petri-str.
Thomasiusstr.
Hohenstr.
Klosterstr.
Freiestr.
Chemnitzstr.
Konigstieg
Holwedestr.
Sackring
Marienrotstr.
Alversweg
Luckermannstr.
Burgerstr.
Kreuzstr.
Honesstieg
Gabelsbergerstr.
Melanchthonstr.
Kl. Kreuz
Schuhstr.
Jerusalemstr.
Kreuzstr.
Feldstr.
Holstein-weg
Borchardtw.
Wiedemannstr.
Schurmannw.
Hartmannstr.
Tischlerw.
Mahlestr.
Jasperallee
Gaußstr.
Bienrodestr.
Fuchsch.
Kepplerst

Stadt Braunschweig

Anlage 2

Unverbindliche Perspektive zum Hochbauentwurf

Stand: 01/2017

Stadt Braunschweig

Anlage 3a
11.01.2017

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße **AP 24**

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

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte[1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[2]
[1] © Stadt **Braunschweig** Abteilung Geoinformation
[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt **Braunschweig**

Anlage 3b
11.01.2017

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

SO Forschung — Sondergebiet Forschung

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,0 — zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsverbot

Wasserflächen

Wasserfläche

Grünflächen

privat — Grünfläche, privat, Zweckbestimmung "Villengarten"

öff. — Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

Erhaltung einzelner Bäume

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsabgrenzung

St — Flächen für Stellplätze

St/Tg — Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

LPB III / LPB II — Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

D — denkmalgeschützte Gesamtanlage

Ü — Überschwemmungsgebiet

Hinweise

1 — Hinweis auf textliche Festsetzung

1A — Hinweis auf bedingte textliche Festsetzung

Bestandsangaben

Wohngebäude

Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

II — vorhandene Geschosszahl

40/6 — Flurstücksnummern

75,0 — Höhenangaben über NN

Böschungsfläche

Stadt Braunschweig

Anlage 4
Stand: 11.01.2017

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Georg-Eckert-Institut, Celler Straße **AP 24**
Textliche Festsetzungen und Hinweise 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.

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):
- Laubbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm,
- Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z. B. Rotdorn, Magnolie und Eibe, ab einem Stammumfang von 50 cm.

Bei mehrstämmigen Gehölzen wird die Summe der Einzelstammumfänge zugrunde gelegt.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 300 m^2 ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume zu pflanzen und als Mindest-Gehölzausstattung dauerhaft nachzuweisen. Der Anteil der Nadelgehölze beträgt max. 20 %.

Die gemäß TF 1.1 und 1.3 zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie sonstige auf den Flächen vorhandene Bäume, die die Anforderungen gemäß Absatz 1 von TF 1.4 erfüllen, sind hierauf anrechenbar.

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 einzugrünen. Ausnahmsweise können auch andere geeignete Maßnahmen der gestalterischen Einbindung zugelassen werden.

2. Ausführung der Begrünung

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 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

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.

2.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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.

3. Öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Herstellung eines begleitenden Weges zur Oker zulässig.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes

1. Lärmpegelbereiche

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.

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 Bedingte Festsetzungen

1. Bis zum Inkrafttreten eines Planfeststellungsbeschlusses, der die Errichtung einer Stadtbahn in der Freisestraße 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 Freisestraße 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

Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georg-Eckert-Institut, Celler Straße“ AP 24.

II Dächer

1. Dächer

1.1 Im Sondergebiet SO Forschung sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.

III Einfriedungen

1. Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen nur wie folgt zulässig:

   - als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,9 m,
   - als Metall-Stabzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m, bei Kombination mit einer Sockel- oder Stützmauern sind diese Mauerteile nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

3. Im Sondergebiet SO Forschung sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur in transparenter Ausführung, z.B. als Metallgitterstab, zulässig.

IV Einstellplätze

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

2. Für Bibliotheken müssen 1,0 Einstellplätze je 350 m^2 Geschossfläche hergestellt werden.

3. Für Kleinwohnungen unter 40 m^2 Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Abweichungen

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

VI Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Celler Straße lärmvorbelastet.

2. Schallschutznachweis im Einzelfall

2.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz, Bodenfaktor G = 0,2, meteorologische Korrektur Cmet = 0 und eine mittlere Quellhöhe hs = 0,5 m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

2.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

2.3 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von HIO,EG = 2,5 m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von HIO,G = 2,8 m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 5,5 m (1. OG).

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 Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

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.

4. Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen.

5. Teilbereiche des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Oker.

6. Zur Umsetzung der Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 Überschwemmungsgebietes der Oker“ der Stadt Braunschweig vom 06. Dezember 2013 wird nachrichtlich übernommen.

Stadt Braunschweig

Anlage 5

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 Freisestraße 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 Freisestraße 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^2. 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 Berührung 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 Schutzgut 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 Einfliegen 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 Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierungen), 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 Grundwasserneubildungsrate 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 (Stadtklimaanalyse 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.-Geoökol. 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 Hz, Bodendämpfung G = 0,2 (reflektierend) und eine mittlere Quellhöhe hs = 0,5 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	40 - 71
Nachtzeit	22.00-6.00	50	30 - 64	32 - 64	33 - 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 Freisestraße geplanten Neugebäudes 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 Nachtnutzung 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 Geräuschsituation 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 Geschosshöhe 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 Geltungsbereich 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 Freisestraße zeichnerisch festgesetzt. Hier ist eine Fixierung der sich entwickelnden Höhe in Relation zur bestehenden Villa einerseits und die Fassung des Straßenraumes Freisestraße 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 Begrünung 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 Wuchseigenschaften 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^2 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 je neun Stellplätze 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 Überfahrschutz 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) „Ausweisung 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 Lärmsituation 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 Schallschutzklasse wirksam wird. Gekippte Fenster weisen – unabhängig von ihrer Schallschutzklasse - 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 Radeklint an die Linie 4 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglicht.

5.8.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

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

5.8.3 Fußgänger- und Radverkehr

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

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

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

5.9.2 Dächer

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

5.9.3 Einfriedungen

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

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

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

5.9.4 Einstellplätze

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9.5 Abweichungen

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

5.10 Weitere technische Infrastruktur

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

6 Gesamtabwägung

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

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

Diese Planung dient der Schaffung von notwendigen Ergänzungsflächen des Georg-Eckert-Institutes, um den Verbleib dieses international renommierten und in der Braunschweiger Forschungswelt langfristig beheimateten Institutes 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 davon: private Grünflächen 0,33 ha, 24,1 % öffentliche Grünflächen 0,21 ha, 15,3 %	0,54 ha	39,4 %
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 angeschlossen. Die auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassermengen 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.

Stadt Braunschweig

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 Köglsperger • Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Dr. Rieger	

Verfahrensstand: § 10 BauGB

• Beauftragter für Natur und Landschaftspflege, Herr Steingaß • Braunschweig Zukunft GmbH • Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße Bewertungsstelle	**Vorschlag der Verwaltung:** 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.

Stellungnahme 01 **Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH** **Vom 02.03.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
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: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.
Stellungnahme 02 **Schreiben der BS ENERGY** **Vom 10.03.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
In den betroffenen Grundstücken Celler Straße 3 und Freisestraße 8 liegen vorhandene Hauptversorgungstrassen der Fernwärmeversorgung. 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. Die Hauptversorgungstrasse parallel zur Freisestraße wurde in Punkt 5.7.1 angesprochen. Die planerische Berücksichtigung während und nach den Bauarbeiten ist nicht ersichtlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der Fernwärmetrasse wurde in der Planung des überbaubaren Grundstücksfläche in Absprache mit dem Versorgungsträger berücksichtigt. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.
Stellungnahme 03 **Schreiben der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH** **Vom 14.03.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen sind öffentliche Entwässerungskanäle vorhanden, siehe beigefügten Lageplan.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsentwurf wird soweit zugestimmt. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	 **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.
Stellungnahme 04 Schreiben der BS ENERGY Vom 15.03.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
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. Die Hauptversorgungstrasse parallel zur Freisestraße wurde in Punkt 5.7.1 angesprochen. Bitte berücksichtigen Sie diese während und nach den Bauarbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe auch Stellungnahme 02). Die Berücksichtigung der Fernwärmetrasse wurde in der Planung der überbaubaren Grundstücksfläche in Absprache mit dem Versorgungsträger berücksichtigt. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.
Stellungnahme 05 Schreiben des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.03.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
Sie baten um eine denkmalfachliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Erweiterung des Georg-Eckert-Institutes auf dem Grundstück Celler Straße 3. Aktueller Ausweisungsstatus Die in den übermittelten Unterlagen als Anlage 3 (Stand 16.02.2016) beigefügte Plandarstellung 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-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die übermittelten Grundlagen werden mit der bisherigen Planung abgeglichen und als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

absichtigten Neubaus – wurde im Rahmen der Beratungsgespräche erörtert und abgewogen. Die Ausweisungskartierung kann jedoch erst nach erfolgter Realisierung angepasst werden. Beabsichtigte Verkleinerung der Freifläche entlang der Straßen Zu den in der Unterlage unter 3.1 (Stand 16.02.2016) dargestellten Planungsabsichten sind aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege erhebliche denkmalfachliche Bedenken anzumelden. Die beabsichtigte Verkleinerung des Grundstücks entlang der Celler Straße und auch diejenige entlang der Freisestraße 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 Vorfahrtsituation zum Haupteingang, die in der Topografie noch ablesbar ist.	Bei der denkmalrechtlichen Darstellung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus einem anderen Rechtsbereich, hier des Denkmalschutzgesetztes. Der Bebauungsplan kann diese Bestimmungen nicht außer Kraft setzen. 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. **Vorschlag der Verwaltung:** Die Hinweise der Stellungnahme sind bereits in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung eingeflossen.
Stellungnahme 06 Schreiben der BS NETZ Vom 21.03.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen. Stromversorgung: 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-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

maßnahmen berücksichtigt werden. Freisestraße: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP24 befinden sich 20kV und 0,4kV Stromversorgungsleitungen. Die vorhandenen Hausanschluss- und Netzkabel sind bei den Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Eigene Netzmaßnahmen sind nicht geplant. Gas- und Wasserversorgung: Celler Straße: Gas- und Wasserversorgungsleitungen befinden sind nur in den als „öffentliche Verkehrsfläche“ bezeichneten Bereichen. 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. Betriebstelefon: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AP24 Georg-Eckert-Institut befinden sich anlagen des Fernmeldenetze. 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. Eigene Netzmaßnahmen sind nicht geplant.	**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** 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.

Stellungnahme 07 **E-Mail Vodafone Kabel Deutschland GmbH** **Vom 22.03.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
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: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.
Stellungnahme 08 **E-Mail der Braunschweiger Verkehrs-GmbH** **Vom 22.03.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden. 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. Derzeit wird in einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geprüft, welche Stadtbahntrassen Chancen auf eine spätere Realisierung haben, mit Ergebnissen wird im Laufe diesen Jahres zu rechnen sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. **<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die auf den Bebauungsplan haben.

Stadt Braunschweig

Anlage 7
Stand: 11. Januar 2017

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**
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.	Die Annahme ist korrekt.
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. Es ist nicht ersichtlich, wie der Anliegerverkehr nach Fertigstellung der Wohnbebauung „Holwede-Klinik“ morgens und abends geregelt werden soll.	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 Begrünung dargelegt. Eine abschließende Prüfung der bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze erfolgt im Bauantragsverfahren.
	Vorschlag der Verwaltung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Stellungnahme Nr. 2: **Schreiben vom 2. Dezember 2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wir vertreten das Bürgerforum Wallring e. V. sowie Frau (*Name*), Petritorwall 29, 38118 Braunschweig und fügen die Kopie einer Vollmacht bei.	
Im Bebauungsplanverfahren erheben wir hiermit im Namen beider Beteiligter die als Anlage beigefügten Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.	
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 Bebaubarkeit 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 unterhalt der Schwelle der Rechtserheblichkeit ein abwägungserheblicher Belang. Die Einwendungen werden gleichermaßen im Namen des Bürgerforums Wallring e. V. vorgebracht.	Wie bereits ausgeführt, befindet sich der zukünftige Neubau nicht in den Wallanlagen, sondern ist zur Freisestraße orientiert mit deutlichem Abstand zur Okerumflut. 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.
Präambel „Ungeachtet aller Veränderungen ist auch heute noch im Stadtgrundriss das Rückgrat des Krahe-schen 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 *Dokumentation Baudenkmale in Niedersachsen Stadt Braunschweig.*	Zunächst ist festzustellen, dass in den Stellungnahmen stadträumliche historische Zusammenhänge mehrfach fachlich unzutreffend dargestellt werden: 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.

	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 gro0zügig 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 Denkmalschutzensemble (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	

langgestreckten Bibliotheksneubau an der Freisestraße 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.	
1. Städtebauliche Historie, Denkmalpflege 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. Die Villa war bisher mit dem Wirtschaftsnebengebäude eine freistehende Anlage wie ursprünglich geplant. Diese Situation sollte unbedingt erhalten werden. Der Park wurde im Lauf der Zeit immer weiter verkleinert, letztmalig mit dem Neubau des Schwesternwohnheimes in den 1960iger Jahren. 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 Freisestraße verloren. Die Stadt Braunschweig verliert dadurch ihr charakterisierendes Landmark im Einfahrtsbereich der Celler Straße zur Innenstadt (Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Querriegellösung)	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). Daher ist eine Ableitung, dass städtebaulich an dieser Stelle der Okerumflut nur eine freistehende Villa die einzig richtige Antwort sein kann, nicht schlüssig. Es besteht kein städtebaulicher und kein historischer Kontext vom Freiraum der Villa zu dem Friedhof auf der Westseite der Freisestraße, der früher Bestandteil des in sich geschlossenen Kreutz-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: „Die überkommenen Rasenflächen im Umgebungsbereich (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

	konnte aufgrund der starken baulichen Überformung sowie des Mangels an überkommener historischer Substanz nicht festgestellt werden.“
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 beeinträchtig 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. 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.	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. 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. 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.
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	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 Verwaltungsbaus 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

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

	durch den Brückenbau stellt demgegenüber die einzige materielle Verletzung des denkmalgeschützten Baukörpers dar.
Bereits der Bau des sechsgeschossigen Schwesternwohnheimes als massiver Querriegel von der Freisestraße bis zur Oker stellt einen gravierenden städtebaulichen Planungsfehler dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die geplante Verfestigung als Verwaltungsbau erschwert eine zukünftige Korrektur erheblich.	Das Schwesternwohnheim ist hinsichtlich seiner Bausubstanz erhaltenswert und daher aus Kostengründen nicht einfach zu entfernen.
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:	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.
Straßenbegleitender Geschosswohnungsbau in offener Bauweise überwiegend 3-geschossig.	Dieses Konzept beinhaltet straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau in offener Bauweise, überwiegend 3-geschossig, aber auch nicht störende gewerbliche Nutzungen und Solitäre.
Durchgängig breiter öffentlich zugänglicher Grünbereich an der Oker	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.
Städtebaulicher Architekturwettbewerb für das gesamte Areal	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 „Holwedeufer“ entsprechend dem Gesamtkonzept „Wallrings“ geplant.
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-	Die unmittelbar geltenden Bestimmungen des besonderen Arten- und Biotopschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) gelten auch im Verfahren nach § 13 a BauGB, d.h. es besteht

liche Bebauung, stellen einen erheblichen Eingriff in die bestehende Natur und Grünflächen. 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 BNtSchG gelten kraft Gesetzes auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht für Eingriffe.	auch eine Kompensationspflicht bei Eingriff in diese Schutzgüter. 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. 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). 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 Gehölzentfernungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Eine UVP-Pflicht liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.
3. Städtebau und Entwurf Der Bebauungsplanentwurf erfüllt nicht den in der NbauO geforderten Stellplatznachweis. Es sind bei Weitem nicht genügend Stellplätze ausgewiesen. 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. Die in der mündlichen Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes dargestellte pros-	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. Insgesamt ist aufgrund der stark spezialisierten Ausrichtung eine Nutzung der

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.	Einrichtung nur durch einen überschaubaren Personenkreis zu erwarten.
4. Verfahren 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. 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 entscheidenden Rechtsfehlers dieses Bebauungsplans, dass tragende Entscheidungsgrundlagen des Rates zu Denkmalschutz rechtlich nicht gesichert sind.	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. 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. 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. Dezidierte 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.

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. Für das Projekt selbst hat kein Architektenwettbewerb stattgefunden. Die Richtlinie des BMI für Planungswettbewerbe RPW 2013 wird mit dem derzeitigen Vorgehen nicht beachtet.	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.
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.	Die erstmalige Beteiligung hat nicht erst mit der Auslegung des Bebaungsplanes 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.
Wir haben erhebliche Bedenken gegen die 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 der Parkanlage. Nach aktueller Rechtsprechung darf § 13 a nicht dazu gebraucht werden, die Erfordernis von Umweltverträglichkeitsprüfungen im innerstädtischen Bereich per se auszuhebeln.	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 ² 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 Artenschutzes erfasst. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
Ferner ist die Parkanlage auf Grund ihrer Ausmaße und des offensichtlichen Solitärcharakters 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.	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-

25 juris). Dies ist aufgrund des Aufnahmecharakters 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.	standteil eines Bebauungszusammenhangs bilden und zum anderen, ob dieser Bebauungszusammenhang die Qualität eines Ortsteils hat. 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. 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.
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.	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. 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.
5. Varianten 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 Holwedekrankenhaus.	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

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 Solitärcharakter der Villa von Bülow bleibt so erhalten (Anlage 6: Variante Wallringforum, T-Lösung).	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.
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.	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.
Der eingeschossige Anbau mit Keller an das ehemalige Schwesternwohnheim ist zugunsten der Oker-begleitenden Grünanlage gemäß der Planungsziele der Stadt Braunschweig zurückzubauen.	Der Okerwanderweg kann trotz des eingeschossigen Anbaus hinter dem Gebäude entlang geführt werden. Ein Abriss dieses baulich intakten Gebäudeteils, der zukünftig durch das GEI genutzt wird, ist nicht erforderlich.
Eine Erweiterungsmöglichkeit für das Georg-Eckert-Institut besteht in der Nutzung der derzeitig südlich angrenzenden Krankenhausverwaltung in einem weiteren Bauabschnitt.	Das Gebäude steht nicht zur Verfügung. Eine Nutzung entspräche nicht den Anforderungen des GEI, dass alle Einrichtungen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.
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).	Ein Abbruch kann nicht festgesetzt werden. Wenn sich später die Möglichkeit ergibt, steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen. Ein Abriss des Schwesternwohnheims ist nicht finanzierbar, da die Bausubstanz nicht abgängig ist.
Das Wallringforum empfiehlt allen Beteiligten über die Erweiterung noch einmal neu nachzudenken, damit eine akzeptable nachhaltige Lösung entsteht. In der aktuell vorliegenden Form sollte der Bebauungsplan daher nicht weiterverfolgt werden.	
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	Die aufgeführten Unterlagen sind am Ende der Anlage 7 beigefügt.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungspla-

	nes werden beibehalten.
Stellungnahme Nr. 3: **Schreiben vom 06.12.2016**	
Wir, das Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. und Frau (*Name*) reichen die Stellungnahme von Professor Walter Ackers zum Bebauungsplan AP 24 nach. 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.	
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.	Das Vorliegen bereits einer Stellungnahme setzt die Beteiligungsfrist nicht außer Kraft.
Anlage: Zum Bebauungsplan des Georg-Eckert-Instituts *(Stellungnahme Prof. Ackers)*	
Das Konzept zum Georg-Eckert-Institut beinhaltet eine kritische Überraschung, die sich erst nachintensiverem 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 Freisestraße 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 Freisestraße weitergeführt werden kann. 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,	Es ist richtig, dass der Bebauungsplan über eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB Flächen für eine mögliche Stadtbahntrasse auf der Celler Straße bzw. Freisestraße 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 Planfeststellungsbeschluss 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 geschätzt um 400 m² 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. 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 Stadtbahnausbaus abzuwägen und zu diskutieren und nicht im Beipackzettel unterzubringen.	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 Denkmalsschutz und der Verkehrsplanung können nicht zum jetzigen Zeitpunkt gelöst werden. Vielmehr ist dies in einem nachgeschalteten Planfeststellungsverfahren abzustimmen. 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.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Stellungnahme Nr. 4: **BUND Kreisgruppe Braunschweig** **Schunterstraße 17, 38106 Braunschweig** **Schreiben vom 04.12.2016**	
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.. Diese Stellungnahme versteht sich als Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom März 2016. Diese bleibt an sich sachlich eigenständig bestehen. Im Folgenden werden unsere Einwendungen, die wir in enger Abstimmung mit dem Bürgerforum Braunschweiger Wallring e. V. („Wallringforum“) entwickelt haben, genauer dargestellt. *(Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 2 und wird daher nicht nochmals dargestellt)*	Die Abwägung entspricht den unter Stellungnahme Nr. 2 aufgeführten Argumenten.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.
Stellungnahme Nr. 5: **BUND Kreisgruppe Braunschweig** **Schreiben vom 23.03.2016**	
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. 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. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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.

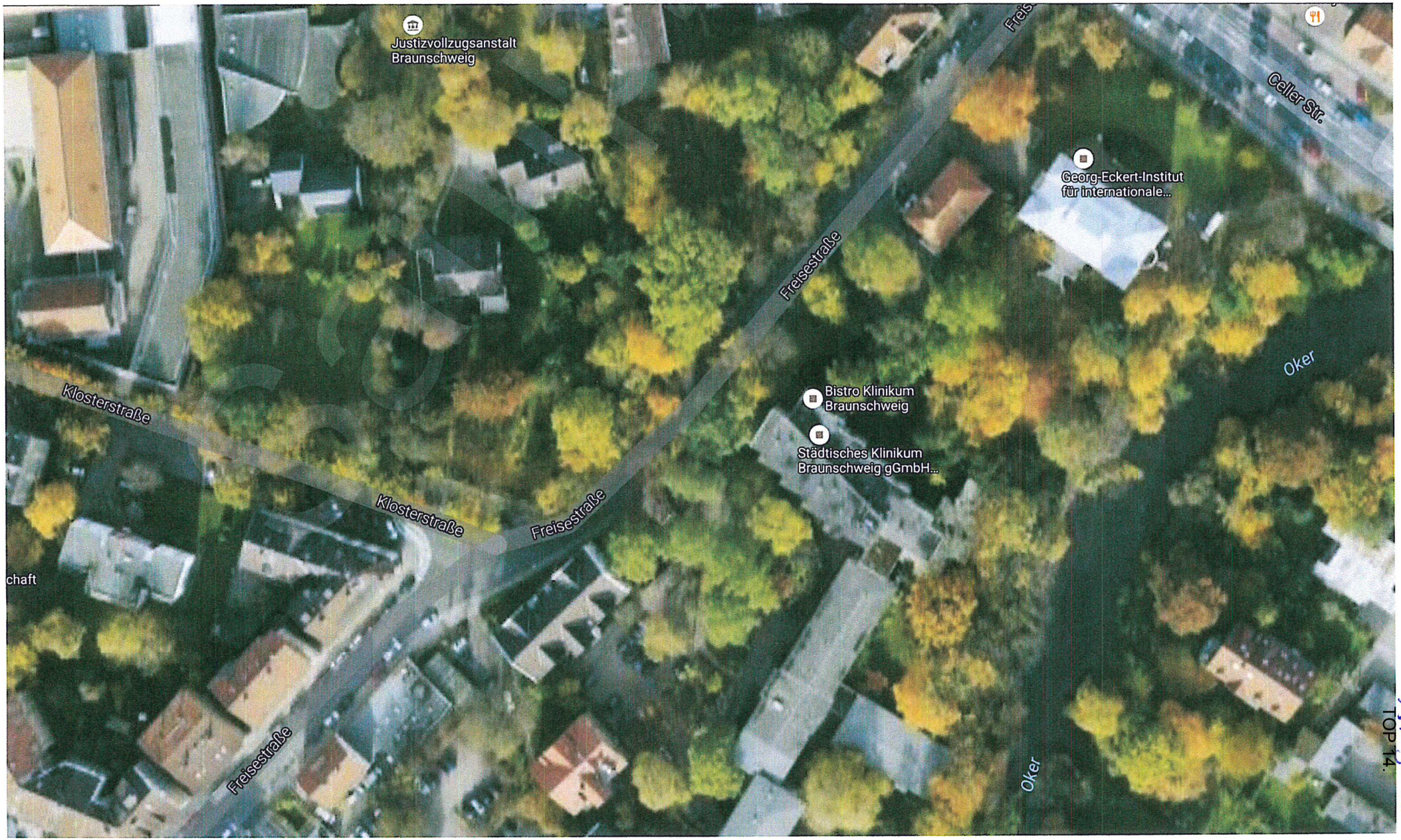
Der vorliegende Plan bietet zudem in der Ausgestaltung des Neubaus keinerlei Aspekte, die die in Kapitel 4 beschriebenen bereits vorliegenden Beeinträchtigungen (z. B. Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit, der chemisch und lufthygienisch stark belastet ist, und dessen Boden bereits durch Gebäude und Stellplätze teilweise versiegelt ist) oder mit der Umsetzung des Planes einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Zukunftsorientierte Architektur in der Stadt sollte geeignete Oberflächengestaltung mit Dach- und Fassadenbegrünung und Angebote von Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel, Fledermäuse und Insekten bieten.	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 detailierte 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.
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.	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.
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.	Die Baumaßnahme befindet sich im Innenbereich, da das Gelände von allen Seiten von sogenannten „bebauten Ortsteilen“ umgeben ist und lediglich von einer Grünfläche geringfügigen Ausmaßes umgeben ist. Daraus ergibt sich kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
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 Traufhöhe 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. In der aktuell vorliegenden Form sollte der Bebauungsplan daher nicht weiterverfolgt werden.	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.

	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> 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

Google Maps Celler Str. 1



Anlage 2
TOP 14.

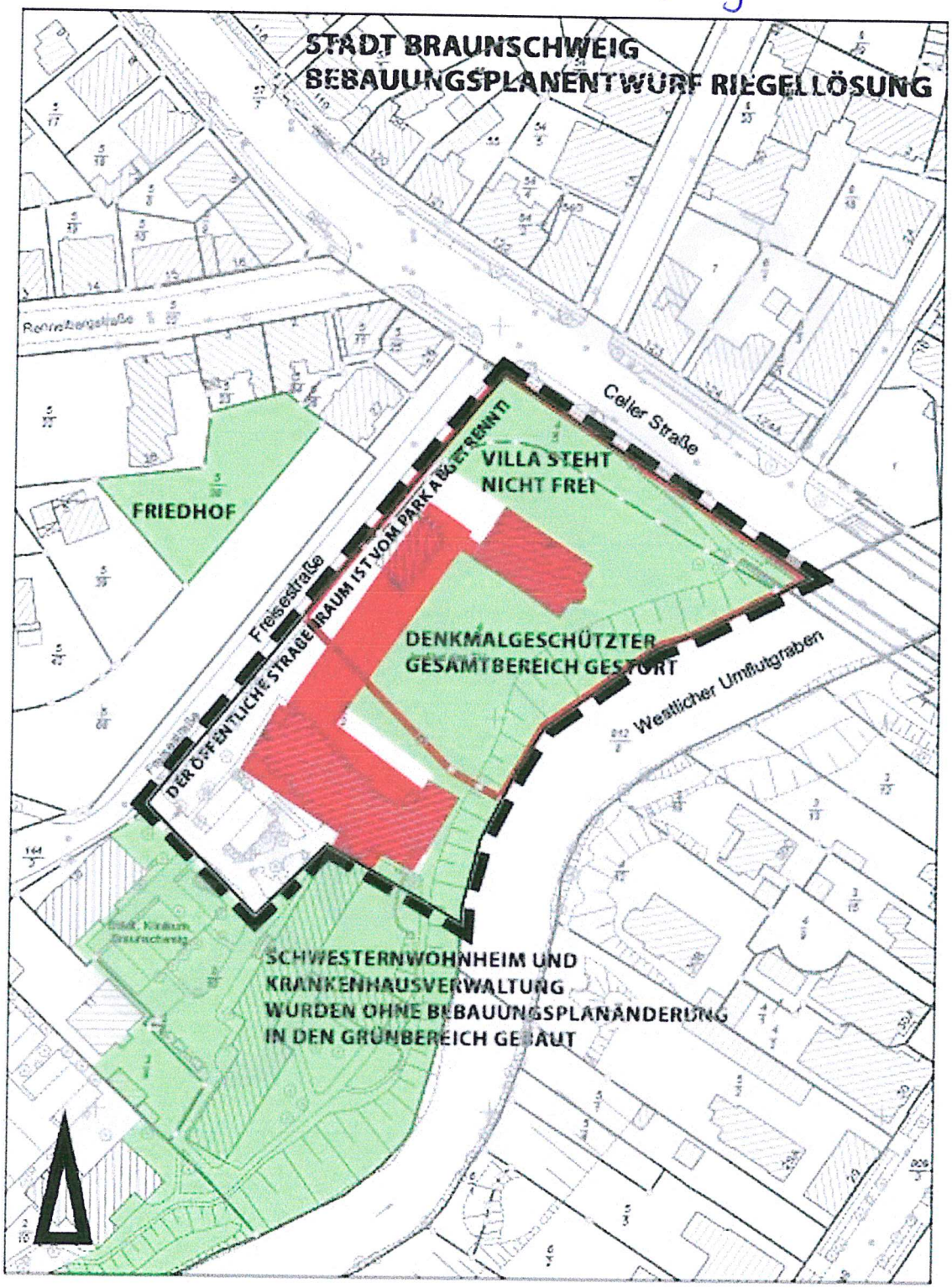
Stadt Braunschweig

~~Anlage 2~~

Perspektive zum Hochbauentwurf
Stand: 09/2016

Anlage 3

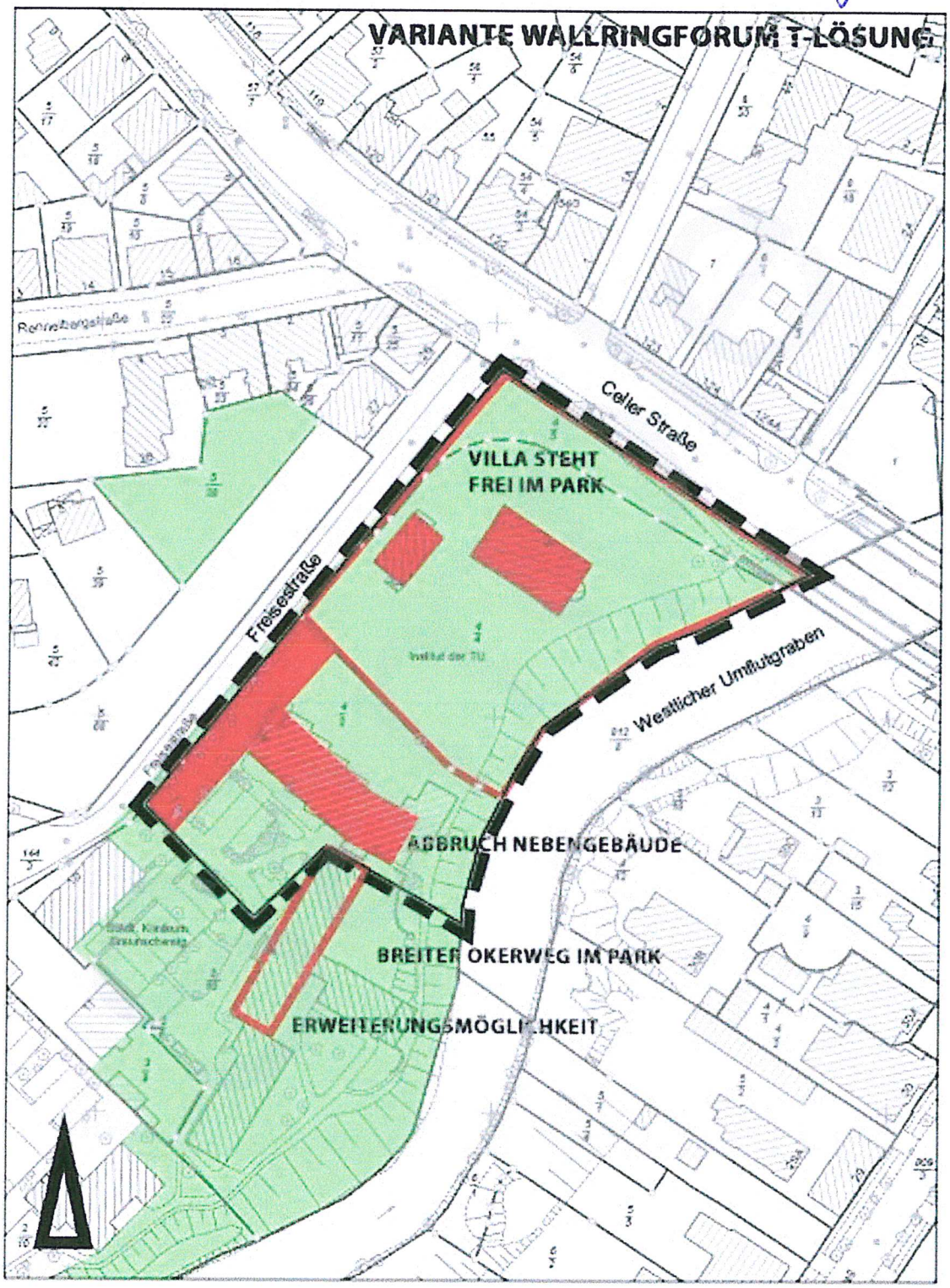
Anlage 4


STADT BRAUNSCHWEIG
BEBAUUNGSPLANENTWURF RIEGELLÖSUNG
Celler Straße
VILLA STEHT NICHT FREI
FRIEDHOF
Friesestraße
DER ÖFFENTLICHE STRAßENRAUM IST VOM PARK ABGETRENNT
DENKMALGESCHÜTZTER GESAMTBEREICH GESTÖRT
Westlicher Umflutgraben
SCHWESTERNWOHNHEIM UND KRANKENHAUSVERWALTUNG WURDEN OHNE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN DEN GRÜNBEREICH GEBAUT

Anlage 5

ZUR ZEIT GELTENDER BEBAUUNGSPLAN IN
Celler Straße
Freisestraße
Westlicher Umflutgraben
NUR GRÜNFLÄCHE UND BAUFLÄCHE
FÜR VILLA VON BÜLOW FESTGESETZT

Anlage 6


VARIANTE WALLRINGFORUM T-LÖSUNG
Celler Straße
VILLA STEHT
FREI IM PARK
Freisestraße
Westlicher Umflutgraben
ABBRUCH NEBENGEBÄUDE
BREITER OKERWEG IM PARK
ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT

Anlage 7

VARIANTE WALLRINGFORUM KOMPAKTLÖSUNG
Celler Straße
Freisestraße
Westlicher Umflutgraben
ABRISS EHEMALIGES SCHWESTERNWOHNHEIM
NEUBAU GEORG-ECKERT-INSTITUT
MIT TIEFGARAGE

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

15-01020-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Stadtumbau West "Nördliche Weststadt - Teilbereich Ilmweg", Zuschuss zum Neubau des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel / Haus der Talente

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.02.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	08.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:
Der Erhöhung der Städtebaufördermittel zur Mitfinanzierung des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel „Haus der Talente“ in Höhe von 22.195 € als Zuschuss an die Eigentümerin wird zugestimmt. Die Haushaltsmittel werden aus dem Projekt 45.6100020 „Förderprogramm Stadtumbau West“ zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz
Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1, § 58 Abs. 1 NKomVG und der Richtlinie des Rates gemäß § 58 Abs. 1 NKomVG zur Auslegung des Begriffes „Geschäfte der laufenden Verwaltung“.

Im Sinne dieser Zuständigkeitsnormen handelt es sich bei der Zuschussvergabe für diese Fördermaßnahme, deren Auftragssumme die Wertgrenze der Richtlinie des Rates gemäß § 58 Abs. 1 NKomVG zur Auslegung des Begriffes „Geschäfte der laufenden Verwaltung“ von 100.000 € überschreitet, um kein Geschäft der laufenden Verwaltung, für das der Oberbürgermeister zuständig wäre. Eine Zuständigkeit des Rates nach § 58 Abs. 1 NKomVG ist nicht gegeben. Daher bleibt es nach § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses, die nach § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung auf den Planungs- und Umweltausschuss übertragen worden ist.

Anlass und Ziel

Am 15. Dezember 2015 ist vom Verwaltungsausschluss beschlossen worden, den Neubau des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel „Haus der Talente“ aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 148.000 € mitzufinanzieren (Vorlage 15-01020).

Die jetzt vorliegenden Ausschreibungsergebnisse liegen über den bisher geschätzten Baukosten und führen zu deutlich höheren nicht rentierlichen Kosten für die Eigentümerin. Um sicherzustellen, dass das geplante öffentlich genutzte Nachbarschaftszentrum mit großer Bedeutung, für die Verstetigung des Stadtumbauprozesses, gebaut werden kann, ist eine Erhöhung des Zuschussbetrages aus Städtebaufördermitteln notwendig.

Finanzierung und Realisierung

Die bisher beschlossene Fördersumme von 148.000 € soll auf 170.195 € erhöht werden. Das entspricht einer Erhöhung um 22.195 € (1/3 Stadt = 7.398,33 €, 2/3 Bund und Land = 14.796,67 €).

Es stehen hierfür ausreichend Städtebaufördermittel zur Verfügung, unter anderem durch Einsparungen von Fördermitteln bei anderen Maßnahmen wie zum Beispiel beim Projekt Südhof. Diese Mittel würden ansonsten verfallen.

Die Finanzierung wird aus den bereits bewilligten Städtebaufördermitteln des Programms Stadtumbau West – Weststadt (Projekt-Nr.: 45.610020) finanziert. Die Mittel sollen entsprechend der Realisierung der Maßnahme im Jahr 2017 verausgabt werden.

Leuer

Anlage/n:
Keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03854
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	01.03.2017

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

Beschluss:
„Die als Anlage beigefügte Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet Braunschweig einschließlich des anliegenden Unterhaltungsrahmenplans (Muster) wird beschlossen."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dem Beschluss zur Gewässerunterhaltungsverordnung um eine Angelegenheit, über die der Rat zu beschließen hat.

Sachlage

Die aktuell gültige Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung (alle überörtlichen Gewässer mit Ausnahme des Mittellandkanals) für das Stadtgebiet Braunschweig stammt vom 13. Dezember 1977 und genügt weder den gültigen Rechtsvorschriften noch den Anforderungen an eine ökologische Gewässerunterhaltung.

Beigefügt ist eine aktualisierte Fassung, die sowohl den Anforderungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie als auch den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wassergesetzes entspricht. Bewährte Regelungen der alten Verordnung hinsichtlich der Duldungspflichten der Anlieger und der Pflichten zum Schutz der Gewässerböschungen werden übernommen.

Die Verordnung konkretisiert die gesetzlichen Grundsätze und Anforderungen an eine umweltverträgliche und abflusssichernde Gewässerunterhaltung. Inhaltlich wird die Unterhaltung entsprechend der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, um einen guten ökologischen Zustand der Gewässer II. Ordnung zu verwirklichen. Alle zur Wahrung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses und damit zum Hochwasserschutz erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen bleiben weiterhin zulässig.

…

Basierend auf dem Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 17.02.2015 hat die Verwaltung den Verordnungsentwurf mit den Unterhaltungspflichtigen (Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und Unterhaltungsverbände Schunter, Oker und Aue-Erse) sowie dem Wasserverbandstag als Interessenvertretung abgestimmt.

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken, die sich auf den Geräteeinsatz und die terminliche und umfängliche Festlegung von Unterhaltungsarbeiten bezogen, wurden erörtert und konnten einvernehmlich in die Verordnung eingearbeitet werden.

Was ist ein Gewässer II. Ordnung?

Gewässer II. Ordnung sind gemäß § 39 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die nicht zur I. Ordnung (das sind die Bundeswasserstraßen – in Braunschweig der Mittellandkanal) gehörenden Gewässer, die wegen ihrer überörtlichen Bedeutung für das Gebiet eines Unterhaltungsverbandes in einem Verzeichnis (Anlage zum NWG) aufgeführt sind.

Welche Gewässer II. Ordnung gibt es in Braunschweig und wer ist für die Unterhaltung zuständig?

Gewässer II. Ordnung	Unterhaltungspflichtig
Oker	Unterhaltungsverband Oker/Stadt Braunschweig
Schunter	Unterhaltungsverband Schunter/Stadt Braunschweig
Wabe	Unterhaltungsverband Schunter/Stadt Braunschweig
Mittelriede	Unterhaltungsverband Schunter/Stadt Braunschweig
Thiedebach	Unterhaltungsverband Oker
Fuhsekanal	Unterhaltungsverband Aue-Erse/Unterhaltungsverband Oker/Stadt Braunschweig
Weddeler Graben	Unterhaltungsverband Schunter/Stadt Braunschweig
Beberbach	Unterhaltungsverband Schunter/Stadt Braunschweig
Sandbach	Unterhaltungsverband Schunter
Reitlingsgraben	Unterhaltungsverband Schunter
Aue-Oker-Kanal	Stadt Braunschweig

Zuständig für die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen an eine umweltverträgliche und abflusssichernde Gewässerunterhaltung der o. g. Gewässer sind außerhalb der Stadtgrenze von 1974 die o. g. Unterhaltungsverbände und innerhalb dieser Grenze die Stadt Braunschweig, die die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH mit der Durchführung beauftragt hat.

Leuer

Anlage/n:
Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet Braunschweig
Unterhaltungsrahmenplan

Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet Braunschweig

(Gewässerunterhaltungsverordnung – GUVO)

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 aufgrund des § 79 Absatz 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt – Nds. GVBl. – Seite 64) und §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), jeweils in der derzeit geltenden Fassung folgende Verordnung beschlossen:

Präambel

Diese Verordnung konkretisiert die gesetzlichen Grundsätze und Anforderungen an eine nachhaltige, umweltverträgliche und abflusssichernde Gewässerunterhaltung und bietet so einen Rahmen für eine ökologische Gewässerunterhaltung und -entwicklung durch die Unterhaltungspflichtigen. Diese erhalten die Möglichkeit, die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten langfristig zu planen und rechtssicher umzusetzen.

§ 1
Geltungsbereich, Definitionen

(1) Diese Verordnung gilt für die Gewässer II. Ordnung im Gebiet der Stadt Braunschweig. Die Gewässer II. Ordnung sind die Gewässer, die in der Verordnung über das Verzeichnis der Gewässer II. Ordnung vom 10.05.1961 in der jeweils geltenden Fassung veröffentlicht sind.

(2) Der ordnungsgemäße Wasserabfluss im Sinne dieser Verordnung liegt dann vor, wenn der sich unter dem Regime des Gewässers gebildete und längere Zeit bestehende Zustand den ungehinderten und gefahrlosen Abfluss des Wassers gewährleistet. Maßgeblich ist der Abfluss, bei dem die dem Gewässer nach den natürlichen Bodenverhältnissen gewöhnlich zufließende Wassermenge gerade noch nicht ausufert (bordvoller Abfluss).

§ 2
Grundsätze der Unterhaltung

(1) Die Unterhaltungsarbeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und möglichst in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Die naturschutzrechtlichen Ausnahmeregelungen bleiben unberührt.

(2) Neben der Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses sind die Gewässer hinsichtlich ihres guten ökologischen und chemischen Zustands bzw. eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustands zu pflegen und zu entwickeln.

§ 3
Anforderungen an die Unterhaltung

(1) Die Sohle, Böschungen und Bermen dürfen nur dann gemäht werden, wenn es zur Wahrung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses oder zur Verwirklichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands bzw. eines guten ökologischen Potenzials und eines guten

chemischen Zustands erforderlich ist. Diesem Ziel dient eine Mahd, die grundsätzlich nur einseitig auf alternierenden Trassen erfolgt.

(2) Bei Durchführung von Unterhaltungsarbeiten sind für die in dem zu unterhaltenden Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schonende Geräte (z. B. Balkenmäher, Mähkorb mit Abstandshalter) zu verwenden, so dass die Pflanzen erst ab einer Höhe von ca. 10 cm über dem Boden bzw. der Sohle abgeschnitten werden.

(3) Bei Gewässern mit Vorkommen von streng und/oder europarechtlich geschützten Arten sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen vor Beginn der jeweiligen Unterhaltungsmaßnahme einzuholen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen können auch vorab für einen Zeitraum von fünf Jahren erteilt werden, wenn der Unterhaltungspflichtige für die entsprechenden Gewässer einen Unterhaltungsrahmenplan aufstellt, der den Anforderungen der Anlage 1 entspricht.

(4) Mähgut (z. B. Kraut und Gras) ist aus dem Abflussprofil des Gewässers zu entnehmen und darf oberhalb der Gewässerböschung abgelegt werden, wenn nicht zu besorgen ist, dass eine Hochwassergefährdung gegeben ist, die dazu führt, dass das Mähgut weggeschwemmt wird und so wieder in das Gewässer gelangt. Ist dies nicht möglich, ist das Mähgut umgehend abzufahren. Eine dauerhafte Lagerung des Mähgutes oberhalb der Gewässerböschung ist nur in nicht hochwassergefährdeten Bereichen oder dann gestattet, wenn aufgrund der Witterungsverhältnisse nicht mit einem Hochwasser zu rechnen ist und das abgelagerte Mähgut in diesem mit hinreichender Sicherheit absehbar hochwasserfreien Zeitfenster soweit verrottet, dass keine Gefahr des Abschwemmens besteht.

(5) Sohlverkrautungen dürfen nur beseitigt werden, wenn sie den ordnungsgemäßen Wasserabfluss behindern und sollen dann abschnittsweise entfernt werden. Wo es hydraulisch möglich ist, ist lediglich eine Stromstrichmahd durchzuführen. Eine Räumung der Sohle darf nur unter Belassung eines Ufersaumes auf in Fließrichtung längs verlaufenden, alternierenden Trassen und maximal bis zur natürlichen Sohltiefe unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange erfolgen.

(6) Anlandungen und Totholz dienen der Gewässerentwicklung und sind nur abzutragen bzw. zu entfernen, soweit sie den ordnungsgemäßen Wasserabfluss gefährden.

(7) Bäume und Sträucher dürfen so weit zurückgeschnitten werden, dass sie den ordnungsgemäßen Wasserabfluss oder die Funktionsfähigkeit von Anlagen in, an, über und unter dem Gewässer nicht behindern. Standortgerechte Bäume und Sträucher, die auf der Böschung eines Gewässers oder in einem Gewässer stehen, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden. Hingegen dürfen abgängige Bäume und Sträucher, die in das Gewässer zu fallen drohen, von dem Unterhaltungspflichtigen in eigener Verantwortung beseitigt werden. Die naturschutzrechtlichen Regelungen bleiben unberührt.

§ 4
Bauliche Anlagen

(1) Einfriedungen von Grundstücken sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass die maschinelle Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird.

(2) Einlauf-, Auslauf- und Dükerbauwerke von Leitungen und dergleichen sind so anzulegen, dass diese den ordnungsgemäßen Wasserabfluss nicht behindern und die Unterhaltung (auch unter Berücksichtigung des Einsatzes von Maschinen) sowie die eigendynamische Entwicklung des Gewässers nicht beeinträchtigen.

§ 5
Besondere Pflichten der Anlieger und Hinterlieger

(1) Das Anlegen und das Betreiben offener Tränkstellen im und am Gewässer sind untersagt. Viehtränken auf Weidegrundstücken einschließlich der zum Gewässer führenden Leitungen sind so anzulegen, dass die Böschungen nicht beschädigt werden und die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten nicht behindert wird. Vorgenannte Leitungen sind so zu verlegen, dass eine Beschädigung durch Gewässerunterhaltungsarbeiten ausgeschlossen ist. Innerhalb eines mindestens 1 m breiten Streifens ab der Böschungsoberkante darf keine viehkehrende Einzäunung errichtet werden.

(2) Acker- und Gartengrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Böschungen der Gewässer nicht beeinträchtigt werden. Keinesfalls dürfen die Böschungen beschädigt oder die Wurzelbildung an den Böschungen durch den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt werden.

(3) Die Anlieger – und bei weniger als 5 m tiefen Grundstücken auch die Hinterlieger – können verpflichtet werden, abgelagerte Stoffe und Gegenstände zu beseitigen, die die Standsicherheit der Böschungen gefährden oder die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen.

(4) Für Unterhaltungsgeräte ist bei auf das Gewässer zulaufenden Querzäunen eine Durchfahrtbreite von mindestens 4 m (beginnend 1 m ab der oberen Böschungskante) durch die Anlieger bzw. Hinterlieger zu gewährleisten. Verschlossene Gatter müssen während der Unterhaltungsarbeiten zur Durchfahrt geöffnet sein. Die Regelungen dieses Absatzes gelten nur, wenn nicht von der gegenüberliegenden Gewässerseite mit einem vertretbaren Aufwand unterhalten werden kann.

(5) Das Anlegen von Gewässerdurchquerungen – z. B. Furten – bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

§ 6
Ausnahmen und Unterhaltungsplan

(1) Die Untere Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Verordnung zulassen, wenn die Gewässerunterhaltung, die gewässerökologischen Belange und das Wohl der Allgemeinheit dadurch nicht beeinträchtigt werden.

(2) Wenn von einem Unterhaltungspflichtigen ein Unterhaltungsplan aufgestellt wird, können Ausnahmen auch pauschal zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des Absatz 1 erfüllt sind.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten oder Verboten der §§ 2 bis 5 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

§ 8
In-Kraft-Treten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet der Stadt Braunschweig vom 13.12.1977 außer Kraft.

Braunschweig, den

i. V.

Leuer
(Stadtbaurat)

Anlage 1 – Unterhaltungsrahmenplan (Muster)

Unterhaltungsrahmenplan (Muster)

Unterhaltungsverband _____

Unterhaltungsrahmenplan für die _____ **für den Zeitraum** _____

Gewässerstrecke von bis Länge	Nutzungsanforderungen Besonderheiten	Entwicklungsziele	Folgerungen für die Unterhaltung	Empfindlichkeit Artenschutz	Turnusmäßige Unterhaltungs-arbeiten	Unregelmäßige Unterhaltungs-arbeiten

Erläuterungen zur Anlage 1 der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung innerhalb des Stadtgebietes Braunschweig

Nachfolgend werden die einzelnen Tabellenspalten des Unterhaltungsrahmenplans erläutert. Der Unterhaltungsrahmenplan wird für einen Zeitraum von 5 Jahren vom Unterhaltungspflichtigen im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde erstellt. Die Untere Wasserbehörde führt die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch.

Der Unterhaltungsrahmenplan stellt die Grundlage für die nach den artenschutzrechtlichen Anforderungen erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Die darüber hinaus ungeplant erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen in/an Gewässern mit streng und/oder europarechtlich geschützten Arten sind im Rahmen der jährlichen Gewässerschauen mit der Unteren Wasserbehörde unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen bleiben unberührt. Sollten weitere Unterhaltungsmaßnahmen kurzfristig erforderlich werden, ist vom Unterhaltungspflichtigen auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Anforderungen eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Untere Wasserbehörde ist zu beteiligen.

Die Unterhaltungsrahmenpläne müssen mindestens die nachfolgenden Angaben enthalten und sind dem Stand der Technik in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Die Untere Naturschutzbehörde erstellt mit Unterstützung des jeweiligen Unterhaltungspflichtigen eine Karte für die Gewässer mit Vorkommen von streng und/oder europarechtlich geschützten Arten und stellt diese in geeigneter Form der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Gewässerstrecke von bis Länge

Die einzelnen Strecken sind in einer Karte mit einer Kilometrierung im Maßstab 1 : 10.000 darzustellen.

Mit der Kilometrierung ist an der Mündung zu beginnen.

Nutzungsanforderungen Besonderheiten

Es sind die Nutzungen der angrenzenden Flächen und weitere wasser- oder naturschutzrechtliche Anforderungen an den Gewässerabschnitt anzugeben (z. B. Acker, Grünland, Siedlungen, Abwassereinleitungen, Höhenlage von Drainagen, Biotope etc.)

Es sind alle für die Unterhaltung und Entwicklung bekannten, wichtigen Aspekte anzugeben (z. B. einengende Durchlässe, Leitungen, Vorkommen und Bestand geschützter Arten etc.).

Entwicklungsziele

Formulierung der Entwicklungsziele auf Grundlage der Fließgewässertypologie.

Beispiele für Entwicklungsziele sind: Ufergehölzsaum an der östlichen Seite erhalten/anlegen, Reduzierung von Verschlammungen etc.

Neben dem Gewässer sind auch für die zur Verfügung stehenden Randstreifen Entwicklungen zu betrachten (z. B. der westliche Randstreifen ist von Gehölzen freizuhalten, die östlichen Flächen sind der Sukzession zu überlassen).
Berücksichtigung der Ziele von ggf. vorhandenen Schutzgebietsverordnungen.

Folgerungen für die Unterhaltung

Klassifizierung der Unterhaltungsintensität[1].

Die sich aus den hydraulischen und ökologischen Anforderungen ergebenden Folgerungen können sein: das halbe Profil ist von Bewuchs freizuhalten, Sohlerhöhungen von max. 30 cm sind zulässig, Mahd nicht vor dem 1.8., das Mähgut ist abzufahren, MW-Abflussrinne durch Mähen freihalten etc.

Empfindlichkeit Artenschutz

Beurteilung der Empfindlichkeit von streng und/oder europarechtlich geschützten Arten gegenüber den Unterhaltungsarbeiten in einer dreistufigen Skala.

Die Erfassung der Bestände hat durch ein Fachbüro im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Nach Ablauf des „5-Jahres-Zeitraums“ sind die Bestände erneut zu erfassen und stellen die Grundlage für den folgenden Unterhaltungsrahmenplan dar.

Turnusmäßige Unterhaltungsarbeiten

Geplante jährliche Arbeiten (Art, Umfang, Zeitraum, Gerät).

Es sind die Arbeiten (Mahd, Räumung, Gehölzschnitt) im Gewässerbett und auf den zur Verfügung stehenden Randstreifen anzugeben.

Unregelmäßige Unterhaltungsarbeiten

Geplante unregelmäßig durchzuführende Arbeiten.

Es sind die Arbeiten (Mahd, Räumung, Gehölzschnitt, Baumfällung) im Gewässerbett und auf den zur Verfügung stehenden Randstreifen anzugeben.

[1] Nach Wasserverbandstag e.V. (2011): Gewässerunterhaltung in Niedersachsen – Teil A: Rechtlich-fachlicher Rahmen

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

16-03502
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Radweg Lamme-Wedtlenstedt

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	22.02.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	01.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:

„In einer Gemeinschaftsmaßnahme zwischen dem Landkreis Peine und der Stadt Braunschweig wird ein neuer Radweg auf der Südseite entlang der Kreisstraße K 12 (Stadt Braunschweig) und K 58 (Landkreis Peine) in einer Breite von 2,50 m hergestellt."

Sachverhalt:

Begründung der Vorlage:
Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i.V.m. § 6 Nr. 4 lit. a der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dem Bau eines Radweges um einen Beschluss über Planungen von Straßenmaßnahmen, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Aktuelle Situation:
Die Kreisstraße K 12 (im Landkreis Peine K 58) hat eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Landkreis Peine und der Stadt Braunschweig. Die Straße ist geprägt durch zwei lange gerade Abschnitte und eine leichte Kurve etwa auf halber Strecke. Die gefahrenen Geschwindigkeiten sind dementsprechend relativ hoch.

Planung:
Zur Verringerung der Verkehrsgefährdung aller Radfahrer, insbesondere der Schüler, wird beabsichtigt, zwischen den beiden Ortschaften Lamme und Wedtlenstedt einen Radweg neu herzustellen.
Im Übergangsbereich von der freien Stecke in die Ortslagen sind zur Verringerung der Verkehrsgefährdung beim „Fahrbahnseitenwechsel" mit dem Fahrrad Überquerungshilfen für den Radverkehr vorgesehen.
Die Südseite der Kreisstraße wird als geeignet angesehen, da sowohl in Lamme als auch in Wedtlenstedt eine einmündende Straße die Eingliederung in den fließenden Verkehr erleichtert. In Lamme liegen die Einkaufsziele der Radfahrer südlich der Kreisstraße, damit wird mehrfaches Queren der Fahrbahn vermieden.
Der Radweg soll als fahrbahnbegleitender gemeinsamer Geh- und Radweg außerhalb des Entwässerungsbereiches der Fahrbahn hergestellt werden. Er verläuft hinter einer Entwässerungsmulde bzw. dem abschnittsweise bestehenden Entwässerungsgraben.

Der Radweg wird an den Geländeverlauf der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen angepasst. Ein verstärkter Unterbau gewährleistet die uneingeschränkte Nutzung der bisherigen Acker- und Wirtschaftswegüberfahrten.
Die Breite beträgt 2,50 m und besteht aus Straßenbaubeton C 30/37 mit einer Neigung von 2,5 % zur Entwässerungsmulde.
Die Gesamtbaulänge an der K 12 (Stadt Braunschweig) beträgt ca. 700 m, die der K 58 (Landkreis Peine) ca. 775 m - davon innerorts ca. 190 m.
Der Radweg soll innerhalb der Ortschaften direkt an den Fahrbahnrand angebaut und mit einem Hochbord abgetrennt und aus Betonplatten bzw. -pflaster hergestellt werden.

Zusätzlich zu dem zu tätigenden Grunderwerb für den neuen Radweg werden als Lager- und Arbeitsbereiche in der Bauzeit Teile der hinterliegenden Ackerfläche für den Paralleltransport in Anspruch genommen. Damit können die Verkehrssicherungsmaßnahmen auf der Kreisstraße auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Im Abschnitt des Landkreises Peine befindet sich eine Hamsteransiedlungsfläche als Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Straßenbauprojekt. Diese Fläche ist zusätzlich auszugleichen. Mit der Ansiedlung von Hamstern in dem Bereich ist zu erwarten, dass auch im Braunschweiger Abschnitt ein Hamsteraufkommen vorhanden ist.
Daher sind eventuell zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine Erfassung der Hamster direkt vor Baubeginn wird dazu konkrete Erkenntnisse liefern.

Unmittelbar nach der Entscheidung im Planungs- und Umweltausschuss wird die Planfeststellung beantragt. Planfeststellungsbehörde ist vereinbarungsgemäß der Landkreis Peine.

Zeitplan:

Planfeststellungsverfahren	2017
Ausschreibung/Vergabe	ab Mai 2018
Bau des Radweges	ab August 2018

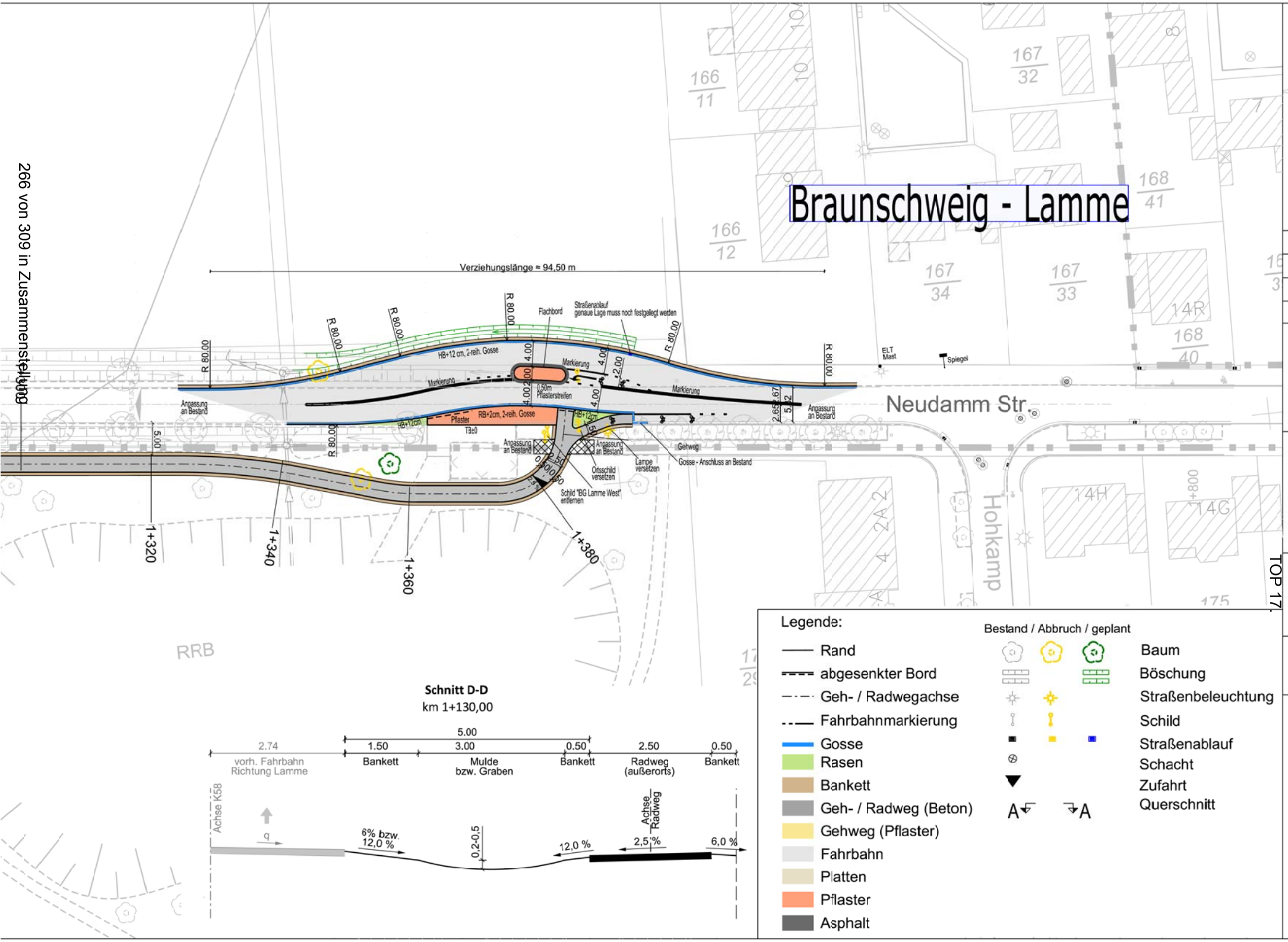
Kosten:
Die Gesamtkosten der Maßnahme werden auf eine Gesamtsumme von ca. 540.000 € geschätzt. Von diesen Gesamtkosten tragen die Stadt Braunschweig und der Landkreis Peine entsprechend ihres Eigentumsanteils einen Kostenanteil von jeweils etwa 50 %.

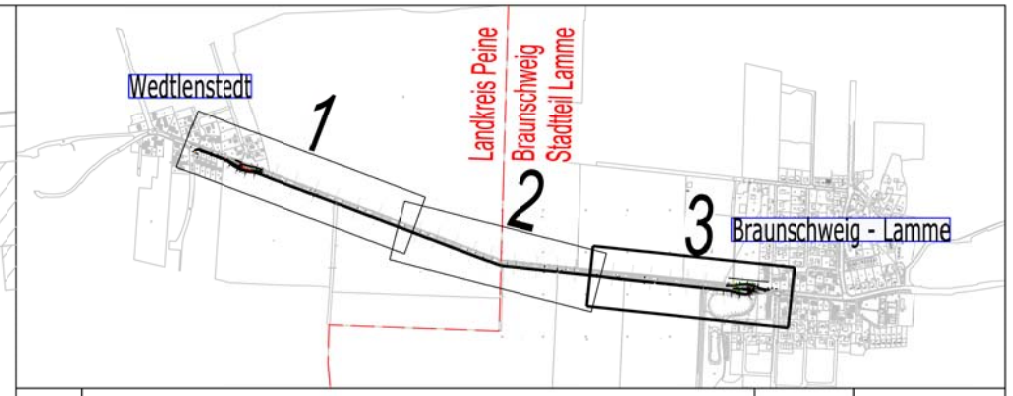
Finanzierung
Die Kosten der Baumaßnahme tragen vertragsgemäß jeweils die Stadt Braunschweig und der Landkreis Peine für den in ihrem Gebiet befindlichen Teil der Maßnahme. Die Maßnahme wurde vom Landkreis Peine und von der Stadt Braunschweig für ihren jeweiligen Anteil für das Mehrjahresprogramm 2016-2020 des Landes Niedersachsen zur „Bewilligung einer Landeszuwendung für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden“ angemeldet und ist auch nach Nr. 6 R-GVFG in das Mehrjahresprogramm aufgenommen worden. Danach ist seitens des Landes vorgesehen, das Vorhaben durch Zuwendung in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten zu fördern. Zur Finanzierung dieser Maßnahme ist vorgesehen, zum Haushalt 2018 die Haushaltsmittel durch Umschichtung aus anderen Projekten des Teilhaushaltes 66 haushaltsneutral bereitstellen zu lassen.

Leuer

Anlage/n:
Übersichtslageplan
Planausschnitt Ortseinfahrt Lamme

Anlage zur Beschlussvorlage 16-03502
(verkleinert, ohne Maßstab)





Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt
2.			
1.			

Entwurfsbearbeitung:
Kuhn+Partner DAS INGENIEURBÜRO
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	24.10.2016	shr
gezeichnet	24.10.2016	kga
geprüft: Braunschweig, den ...		

Kreisstraße 12 Stadt Braunschweig
Kreisstraße 58 Landkreis Peine
von km 1,700 bis km 3,250 (Bau-km 1+460 bis Bau-km 0+000)

Neubau Radweg Lamme nach Wedtlenstedt Südvariante

Lageplan VORABZUG

Maßstab 1:500
Unterlage: 1
Blatt: 3

Legende:

Rand	
abgesenkter Bord	
Geh- / Radwegachse	
Fahrbahnmarkierung	
Gosse	
Rasen	
Bankett	
Geh- / Radweg (Beton)	
Gehweg (Pflaster)	
Fahrbahn	
Platten	
Pflaster	
Asphalt	

Bestand / Abbruch / geplant

Baum	
Böschung	
Straßenbeleuchtung	
Schild	
Straßenablauf	
Schacht	
Zufahrt	
Querschnitt	A A

Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

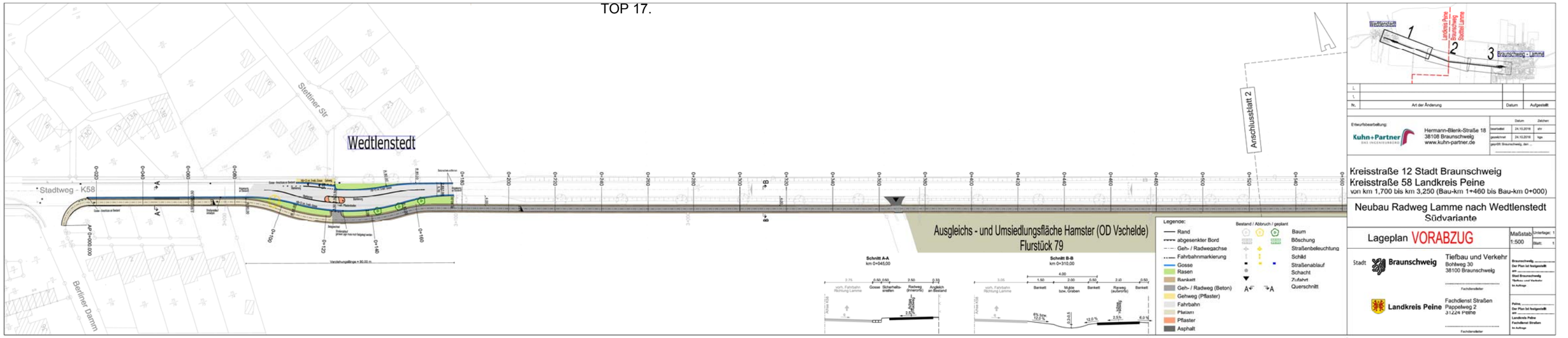
Fachdienstleiter

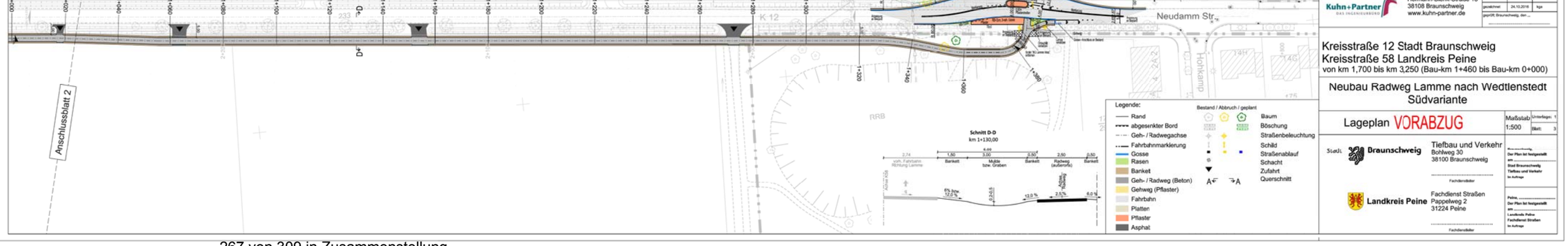
Braunschweig, ...
Der Plan ist festgestellt
am .....
Stad Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
im Auftrage

Landkreis Peine
Fachdienst Straßen
Pappelweg 2
31224 Peine

Fachdienstleiter

Peine, ...
Der Plan ist festgestellt
am .....
Landkreis Peine
Fachdienst Straßen
im Auftrage


Wedtlenstedt
Stettiner Str
Stadtweg - K58
Berliner Damm
Anschlussblatt 2
Ausgleichs - und Umsiedlungsfläche Hamster (OD Vechelde)
Flurstück 79
Schnitt A-A
km 0+045,00
Schnitt B-B
km 0+310,00
Legende:
Rand
abgesenkter Bord
Geh- / Radwegachse
Fahrbahnmarkierung
Gosse
Rasen
Bankett
Geh- / Radweg (Beton)
Gehweg (Pflaster)
Fahrbahn
Platten
Pflaster
Asphalt
Bestand / Abbruch / geplant
Baum
Böschung
Straßenbeleuchtung
Schild
Straßenablauf
Schacht
Zufahrt
Querschnitt
Landkreis Peine
Braunschweig
Stadtteil Lamme
Braunschweig - Lamme
Kuhn+Partner
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de
Kreisstraße 12 Stadt Braunschweig
Kreisstraße 58 Landkreis Peine
von km 1,700 bis km 3,250 (Bau-km 1+460 bis Bau-km 0+000)
Neubau Radweg Lamme nach Wedtlenstedt
Südvariante
Lageplan VORABZUG
Maßstab 1:500
Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig
Landkreis Peine
Fachdienst Straßen
Pappelweg 2
31224 Peine


Anschlussblatt 1
Ausgleichs - und Umsiedlungsfläche Hamster (OD Vechelde)
Flurstück 79
Anschlussblatt 3
Schnitt C-C
km 0+890,00
Legende:
Rand
abgesenkter Bord
Geh- / Radwegachse
Fahrbahnmarkierung
Gosse
Rasen
Bankett
Geh- / Radweg (Beton)
Gehweg (Pflaster)
Fahrbahn
Platten
Pflaster
Asphalt
Bestand / Abbruch / geplant
Baum
Böschung
Straßenbeleuchtung
Schild
Straßenablauf
Schacht
Zufahrt
Querschnitt
Landkreis Peine
Braunschweig
Stadtteil Lamme
Braunschweig - Lamme
Kuhn+Partner
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de
Kreisstraße 12 Stadt Braunschweig
Kreisstraße 58 Landkreis Peine
von km 1,700 bis km 3,250 (Bau-km 1+460 bis Bau-km 0+000)
Neubau Radweg Lamme nach Wedtlenstedt
Südvariante
Lageplan VORABZUG
Maßstab 1:500
Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig
Landkreis Peine
Fachdienst Straßen
Pappelweg 2
31224 Peine

Anschlussblatt 2
Braunschweig - Lamme
Neudamm Str.
Hohlamp
K 12
RRB
Schnitt D-D
km 1+130,00
Legende:
Rand
abgesenkter Bord
Geh- / Radwegachse
Fahrbahnmarkierung
Gosse
Rasen
Bankett
Geh- / Radweg (Beton)
Gehweg (Pflaster)
Fahrbahn
Platten
Pflaster
Asphalt
Bestand / Abbruch / geplant
Baum
Böschung
Straßenbeleuchtung
Schild
Straßenablauf
Schacht
Zufahrt
Querschnitt
Landkreis Peine
Braunschweig
Stadtteil Lamme
Kuhn+Partner
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de
Kreisstraße 12 Stadt Braunschweig
Kreisstraße 58 Landkreis Peine
von km 1,700 bis km 3,250 (Bau-km 1+460 bis Bau-km 0+000)
Neubau Radweg Lamme nach Wedtlenstedt
Südvariante
Lageplan VORABZUG
Maßstab 1:500
Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig
Landkreis Peine
Fachdienst Straßen
Pappelweg 2
31224 Peine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

16-03518
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Anpassung der Planung und des Ausbaus der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	02.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:

„Der Anpassung der Planung und des Ausbaus der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund (siehe Anlage 2) wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Begründung der Beschlussvorlage:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 (3) Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Ziff. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Planung und den Ausbau der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund um einen Beschluss über die Planung einer Straßenbaumaßnahme, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Anlass:

Mit der Drucksache 17556/15 vom 05.05.2015 wurde bereits die Planung der Salzdahlumer Straße/Fichtengrund (siehe Anlage 1) vorgelegt. Der Planungs- und Umweltausschuss hat diese daraufhin am 20.05.2015 beschlossen.

Aufgrund geänderter Eingangsdaten, u. a. Übernahme der Zentralen Notaufnahme und rd. 300 zusätzlicher Stellplätze am Klinikum, hat ein ergänzendes Verkehrsgutachten ergeben, dass die bisher geplante Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund den geänderten zukünftigen Verkehr nicht mehr abwickeln kann.

Planung:

Die bisherige Planung der Salzdahlumer Straße wird von Süden kommend um eine Rechtsabbiegespur ergänzt. Der Radweg stadteinwärts wird zwischen der Geradeaus- und Rechtsabbiegespur als Radfahrstreifen geführt. Der westliche Radweg wird aufgrund der engen Innenkurve baulich mit einer Hochbordanlage gesichert. Hierfür und für die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens entfallen zwei Parkplätze und drei Bäume müssen zusätzlich gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung von Bäumen ist vorgesehen.

Zur leistungsfähigen Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag muss an allen Verkehrsarmen des Knotenpunktes Salzdahlumer Straße/Fichtengrund eine Lichtsignalanlage eingerichtet werden.

Diese zusätzlichen Maßnahmen gewährleisten einen leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf an der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund.

Die Baumaßnahmen werden in enger zeitlicher Abstimmung mit dem Bau des Klinikums durchgeführt. Eine genaue Terminierung steht noch aus.

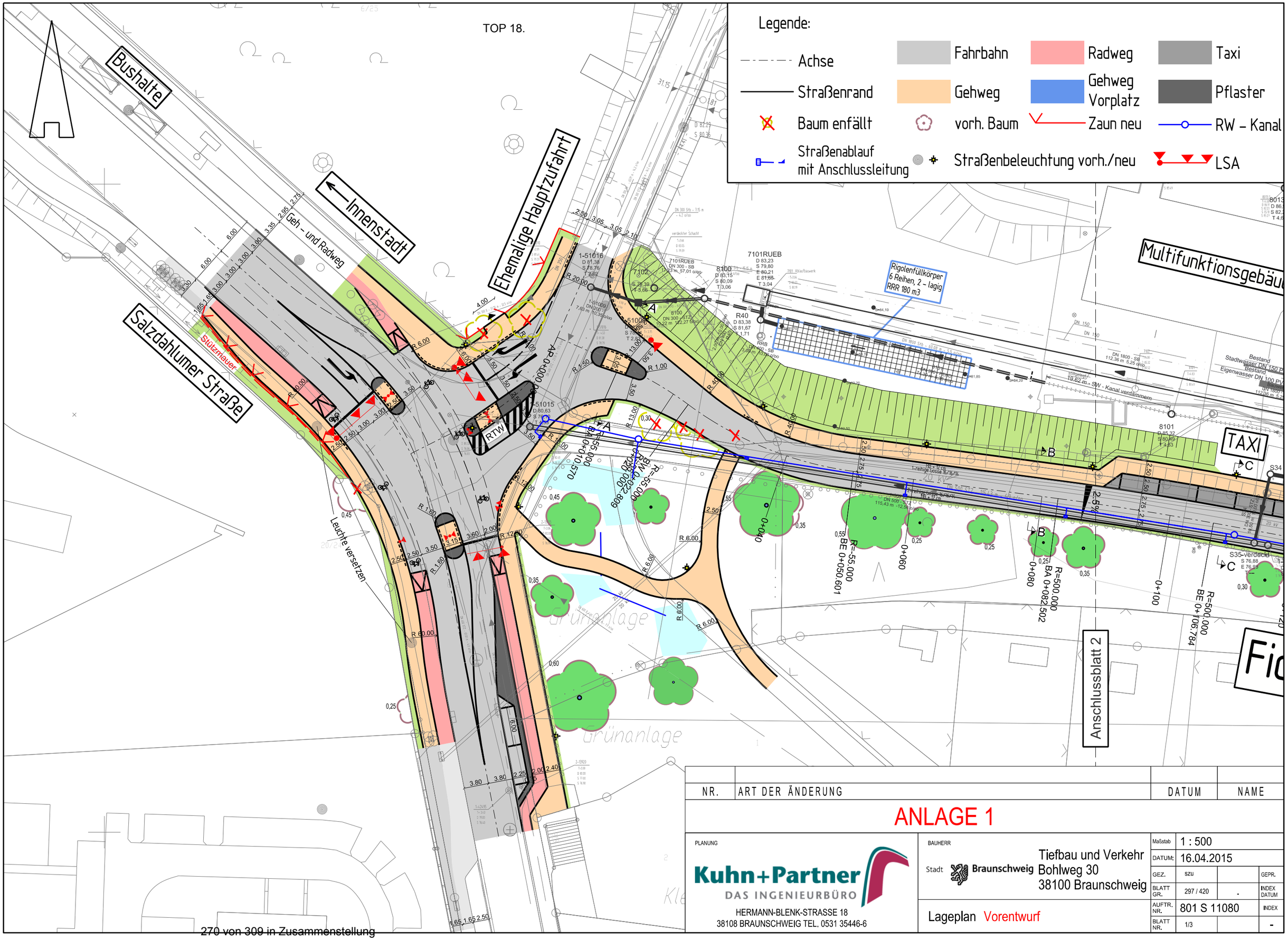
Finanzierung:

Die Gesamtkosten für die Maßnahme Salzdahlumer Straße/Fichtengrund betragen ca. 1.670.000 €. Die erforderlichen Finanzierungsmittel stehen im Haushalt unter Position 5E.660128 zur Verfügung.

Die Städtische Klinikum Braunschweig gGmbH trägt die Kosten zu einem großen Teil, eine entsprechende Kostenteilungsvereinbarung wird mit dem Klinikum noch abgeschlossen.

Leuer

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan 2015
Anlage 2: Lageplan 2017



NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME

ANLAGE 1

PLANUNG

Kuhn+Partner
DAS INGENIEURBÜRO
HERMANN-BLENK-STRASSE 18
38108 BRAUNSCHWEIG TEL. 0531 35446-6

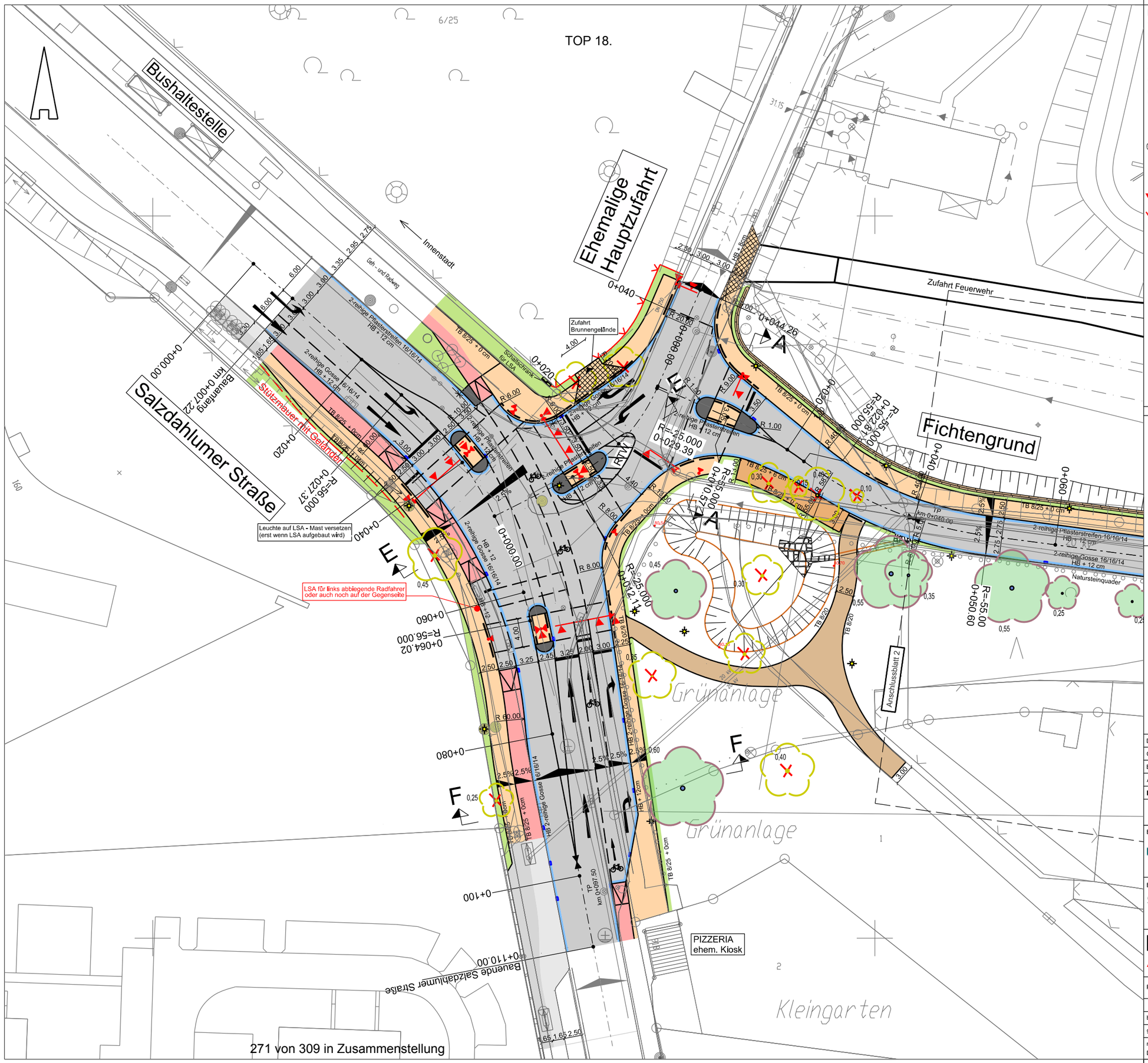
BAUHERR

Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

Lageplan Vorentwurf

Maßstab	1 : 500		
DATUM:	16.04.2015		
GEZ.	SZU		GEPR.
BLATT GR.	297 / 420	-	INDEX DATUM
AUFTR. NR.	801 S 11080		INDEX
BLATT NR.	1/3		-

TOP 18.



271 von 309 in Zusammenstellung

Legende:

- Achse - Planung
- Achse - Bestand
- Gefällekeil - Planung
- Gefällekeil - Bestand
- Straßenrand
- Furt
- Haltelinie
- 2-reihige Gosse 16/16/14
- Pflasterstreifen
- Mulde
- vorh. Baum mit Durchmesser
- Baum entfällt
- LSA schwarz/rot
- LSA für Geh/Rad und Kfz
- Zaun neu
- Fahrbahn Asphalt
- Gehweg / Betonplatten grau 30/30
- Taxi Betonplatten anthrazit 30/30
- Verstärkter Unterbau Verbundsteinpflaster 10/20/10 grau
- Rasen
- Radweg Asphalt
- Aufpflasterung Natursteine
- wassergebundene Deckschicht
- Rasengittersteine
- Beleuchtung vorh.
- Beleuchtung Abbruch
- Beleuchtung versetzt
- Beleuchtung neu
- Hochpunkt
- Tiefpunkt
- RW - Schacht neu
- Straßenablauf neu

Anlage 2

Index:	Datum:	Name:	Art der Änderung:
D	23.01.2017	ssc	Radwegflächen angepasst
C	07.01.2017	ssc	Verkehrsinsel Hauptzufahrt, Radwegflächen angepasst
B	06.12.2016	kja	Radwegführung vor Wellenakademie
A	27.10.2016	ssc	Verkehrsführung Einmündung angepasst

Planungsstand 23.01.2017

Entwurfsverfasser:
Kuhn+Partner DAS INGENIEURBÜRO
Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig
www.kuhn-partner.de

Bauherr:
Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

Fichtengrund

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:500

Planart:	Lageplan - Straßenbau	Unterlage: 3.1	Blatt Nr.: 1

	Datum:	Name:	
bearbeitet:	12.10.2015	Lippert / Szulc	geprüft: Braunschweig, den . . . . .
gezeichnet:	12.10.2015	Szulc	
mitgez.: Datum, Name:			

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

17-04178
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Anpassung der Planung und des Ausbaus der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund

Änderungsantrag zur Vorlage 16-03518

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	14.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Der Anpassung der Planung und des Ausbaus der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund (siehe Anlage 2) wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Verwaltung auf der Salzdahlumer Straße stadtauswärts eine Fahrbahnbreite von jeweils 3,50 m durchgehend (mindestens jedoch 3,25 m) einplant.

Dieser Änderungsantrag bezieht sich auf folgende Vorlage: Anpassung der Planung und des Ausbaus der Kreuzungsanlage Salzdahlumer Straße/Fichtengrund

https://ratsinfo.braunschweig.de/ri/vo020.asp?VOLFDNR=1004628&noCache=1

Sachverhalt:
Begründung erfolgt mündlich

Anlagen:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03992
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Planung und Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckener Straße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	09.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	13.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckenerstraße/Lilienthalplatz wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Begründung der Beschlussvorlage:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 (3) Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Ziff. 4 lit a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Planung und den Ausbau der Hermann-Blenk-Straße um einen Beschluss über die Planung einer Straßenbaumaßnahme, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Anlass:

Die Braunschweiger Parken GmbH plant, an der Hermann-Blenk-Straße ein Parkhaus mit ca. 675 Parkplätzen zu errichten. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen, Ein- und Ausfahrten ins Parkhaus, abwickeln zu können, ist der Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckenerstraße notwendig. Es ist vorgesehen, das Parkhaus noch in diesem Jahr in Betrieb zu nehmen, so dass auch die von der Antragstellerin durchzuführenden Erschließungsarbeiten in diesem Jahr erfolgen müssen.

Planung:

Im vorgenannten Bereich der Hermann-Blenk-Straße ist zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs der Einbau einer Linksabbiegespur und einer Fußgängerquerungshilfe vorgesehen. Hierfür ist es erforderlich, den südlich der Fahrbahn verlaufenden kombinierten Geh- und Radweg nach Süden zu verschieben, den südlichen Straßenseitengraben zu verrohren und die Fahrbahn im Bereich der Linksabbiegespur und Querungshilfe um ca. 3 m zu verbreitern. Der nördliche Gehweg bleibt erhalten, die nördliche Fahrbahn wird in der Asphaltoberfläche angepasst und der neue südliche Geh- und Radweg wird mit Betonsteinpflaster hergestellt.

Eine Änderung der heutigen Radverkehrsführung ist derzeit nicht geplant.

Ein im Bereich der Einmündung Hermann-Blenk-Straße/Eckenerstraße planerisch möglicher Kreisverkehr einschließlich der Verbesserung der Bushaltestellensituation und ein eventueller Umbau der Anschlussstelle der Bundesautobahn (beides farblich schwach dargestellt) zeigen auf, dass der geplante Ausbau der Hermann-Blenk-Straße in ein späteres evtl. Ausbaukonzept integriert werden kann. Konkrete Bauabsichten liegen hierfür nicht vor.

Die angrenzenden Grundstückseigentümer (Strukturförderung Braunschweig, DLR), die Volksbank BraWo GmbH als Investor für das Lilienthalhaus und Mitgesellschafter der Braunschweiger Parken GmbH, die Forschungsflughafen Braunschweig GmbH als Ansprechpartnerin für das Mobility Cluster am Forschungsflughafen und die Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH sind über die Planung informiert. Da keine Beitragspflicht entsteht und die von der Planung im Besonderen tangierten o.g. Einrichtungen, informiert sind, wurde auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet.

Finanzierung:

Die Kosten für den Ausbau der Hermann-Blenk-Straße in dem o. g. Streckenabschnitt werden von der Braunschweiger Parken GmbH getragen.

Leuer

Anlage/n:
Lageplan

ANLAGE

TOP 19.

Boulevard

Lilienthal

Einfahrt DLR

Eckener Straße

Kleiner Kreisverkehr
Außendurchmesser D=32m

vorh. Gehweg

optional

1-reih. Pflasterstreifen

2-reih. Gosse

1-reihige Gosse

komb. Geh- und Radweg

Graben verrohren

vorh. Schacht versetzen

Anpassung an Bestand

Schlitzrinne

Ortsnetzstation

PW
SE-BS

RRB

RRB
neu

Parkhaus 1
ca 675 Stellplätze
6 Geschosse

2-reih. Pflasterrinne

2-reih. Gosse

Bauverbotszone

Poller

MSC Löwenring
RC-Bahn

Zeichenerklärung

Planung

- Fahrbahn - Erneuerung der Oberfläche
- Fahrbahn - grundhafte Erneuerung / Neubau
- Parkplätze
- Gehweg
- gemeinsamer Geh- und Radweg
- Fahrbahnteiler / Insel
- Gosse
- Parkhaus
- verstärkter Aufbau
- Achse
- abgesenkter Bord
- Zugang
- Zufahrt
- vorh. Bushaltestellen

Sonstiges

- Bauverbotszone

VORENTWURF

PLANUNG
Kuhn+Partner
DAS INGENIEURBÜRO
HERMANN-BLENK-STRASSE 18
38108 BRAUNSCHWEIG TEL. +49 531 35446-6

Parkhaus am Forschungsflughafen - Zufahrt / Linksabbieger Hermann-Blenk-Str.

Lageplan Verkehrsanlage

M.	1 : 750		
DATUM:	08.03.2017		
GEZ.	kga	shr	GEPR.
BLATT GR.	297 / 420		INDEX DATUM
AUFTR. NR.	802 S 16052		INDEX
			-

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03992-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Planung und Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckener Straße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	15.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:

„Der Planung und dem Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckenerstraße/Lilienthalplatz wird zugestimmt."

Sachverhalt:

1. Anlass:

Der Stadtbezirksrat 112 - Wabe-Schunter-Beberbach - hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Beschlussvorlage beraten und einen vom Beschlussvorschlag der Verwaltung abweichenden Beschluss gefasst:

„Der Planung und dem Ausbau der Hermann-Blenk-Straße zwischen der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Flughafen und der Eckener Straße/Lilienthalplatz wird mit dem beigefügten Antrag zugestimmt."

Antrag CDU-Fraktion:

Bei der Umsetzung und Ausführung der Straßenausbaumaßnahme ist hierbei auch die Neuanlage der zwei Bushaltestellensituationen niederflurgerecht und mit Wetterschutz zeitgleich mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen auszuführen, mindestens jedoch die auf der südlichen Seite der Hermann-Blenk-Straße befindliche Bushaltestelle. Des Weiteren ist die nicht vorhandene Beleuchtung in dem genannten Abschnitt zu ergänzen. Bei den neu einzurichtenden Bushaltestellen soll eine Querungshilfe eingeplant werden.

Begründung des Antrages:

Da die Bushaltestellen laut Plan baulich nicht zwingend im Zusammenhang mit der planerisch späteren Umsetzung eines möglichen Kreisverkehrs gesehen werden können, können diese Bushaltestellen, ohne die spätere Planung und Umsetzung eines Kreisverkehrs zu behindern, an den geplanten Orten schon jetzt realisiert werden. Gerade in dem geplanten Bereich ist keine Straßenbeleuchtung vorhanden.

.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Bushaltestellen

Da die Haltestellen für die Erschließung des Parkhauses nicht erforderlich sind, werden Sie nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein und sind auch nicht vom Investor zu finanzieren.

Das zeitgleiche Bauen der Bushaltestellen wäre dennoch grundsätzlich möglich. Die Mehrkosten für die Haltestellen (bei gleichzeitiger Realisierung mit der Erschließung ca. 50.000 €) wären dann von der Stadt zu tragen. Die Bushaltestellen sind grundsätzlich förderfähig. Eine Förderung in Höhe von 60 bis 75 % der zuwendungsfähigen Kosten wäre bei sofortiger Antragstellung frühestens für 2018 möglich. Der Bau der Erschließung des Parkhauses muss aber zu der noch für dieses Jahr geplanten Inbetriebnahme des Parkhauses bereits abgeschlossen sein. Würden die Bushaltestellen im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme mitgebaut, müsste die Stadt somit die Kosten vollständig alleine tragen. Eine nachträgliche Förderung ist nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung nicht vorgesehen, die Haltetellen jetzt mit zu bauen. Da für den Bau der Bushaltestellen im Übrigen keine besondere Dringlichkeit besteht, hat die Verwaltung auch nicht vorgesehen, die Haltestellen jetzt zur Förderung anzumelden und dann in 2018 mit einer erneuten Baustelle in der Hermann-Blenk-Straße zu bauen.

Beleuchtung

Angesichts der Entwicklungsperspektive für diesen Bereich ist es mittelfristig grundsätzlich sinnvoll, in diesem bisher wenig von Fußgängern genutzten Bereich zukünftig eine Beleuchtung vorzusehen. Dies ist aber für die Erschließung des Parkhauses nicht zwingend erforderlich und kann daher nicht dem Investor auferlegt werden. Vorsorglich war in diesem Bereich bereits bei einem früheren Ausbau ein Leerrohr für eine mögliche spätere Beleuchtung verlegt worden.

Querungshilfe

Planerisch ist die Einrichtung einer weiteren Querungsstelle im unmittelbaren Bereich der Bushaltestelle nicht erforderlich, da alle von Westen kommenden Fahrgäste die Querungshilfe im Bereich des Parkhauses und alle von Osten kommenden Fahrgäste die vorhandene Querungshilfe in der Einmündung der Hermann-Blenk-Straße in die Eckener Straße nutzen können und damit sicher eine zukünftig im Bereich der Hermann-Blenk-Straße vorgesehene Bushaltestelle erreichen können.

3. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt die Planung - wie vorgeschlagen - zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03961
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Planung für eine Querungshilfe über die Schapenstraße in Höhe Seikenkamp

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	08.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Bau der Querungshilfe in der Schapenstraße nördlich des Knotenpunktes Seikenkamp/Birkenheg gemäß Anlage 1 wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Begründung der Beschlussvorlage

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage zum Bau der Querungshilfe um einen Beschluss über Planungen, deren Bedeutung wesentlich über den Stadtbezirk hinausgeht, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Anlass

Der Stadtbezirksrat 114 Volkmarode forderte am 08.11.2012 die Verwaltung der Stadt Braunschweig auf, an der Kreuzung Seikenkamp/Schapenstraße eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger durch einen Kreisverkehr oder eine Verkehrsinsel zu schaffen. Die Querung über die Schapenstraße in Höhe Seikenkamp ist im Schulwegplan der Grundschule Volkmarode als Schulweg eingetragen. Die derzeitige Situation ohne Querung im Bereich der Ortsein- und -ausfahrt stellt eine unbefriedigende Situation für querende Schulkinder, aber auch andere Verkehrsteilnehmer dar. Zwischenzeitlich konnte eine Finanzierung für diese aus Sicht der Verwaltung sinnvolle Maßnahme sichergestellt werden.
Die Baumaßnahme wird im 2. Halbjahr 2017 umgesetzt werden.

Planung

Die Verwaltung wurde im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2013 beauftragt, eine Planung für eine Querungshilfe über die Schapenstraße in Höhe Seikenkamp zu veranlassen. Die Querung der Schapenstraße wurde dabei zunächst südlich der Einmündung Seikenkamp vorgesehen (siehe Mitteilung 13434/13 vom 27.12.2013).

Weitergehende Untersuchungen haben ergeben, dass der Schwerpunkt der querenden Wegebeziehungen auf der Nordseite des Knotenpunkts liegt. Daher ist eine Anordnung auf dieser Seite sinnvoll. Die Planung wurde entsprechend überarbeitet.

Nach Untersuchung verschiedener Varianten stellt eine Beibehaltung des östlichen Fahrbahnrandes und eine Verbreiterung der Straße nach Westen die insgesamt günstigste Lösung dar.
Eine Verschwenkung nach Osten, die zu einer größeren Geschwindigkeitsdämpfung des in den Ort einfahrenden Verkehrs führen würde, ist mit verhältnismäßigen Mitteln nicht zu erzielen, da dieses u. a. Grunderwerb in Hausgärten zur Folge hätte.

Bei der vorliegenden Planung werden keine privaten Grundstücke in Anspruch genommen, eine ausreichende Aufstellfläche wird durch die Verrohrung des Grabens erreicht, der Einmündungsbereich Birkenheg und die östliche Fahrbahn der Schapenstraße bleiben weitgehend unverändert.

Auf der Westseite wird die Schapenstraße verbreitert und der Einmündungsbereich des Seikenkamps, die Bordanlagen sowie der Gehweg werden entsprechend angepasst.
Von diesen baulichen Änderungen ist auch die unmittelbar nördlich angrenzende Bushaltestelle betroffen, die noch nicht niederflurgerecht ausgebaut ist.
Die zusätzlichen Kosten für einen barrierefreien Ausbau der Haltestelle im Zuge dieser Planung werden - in Betrachtung späterer Umbaukosten - als wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar angesehen. Auf den Einbau eines Wetterschutzes wird aufgrund sehr geringer Einsteigerzahlen verzichtet. Eine Nachrüstung ist möglich.

Informationsveranstaltung

Am 13.12.2016 wurde die Planung in einem Ortstermin Vertretern des Stadtbezirksrates Volkmarode vorgestellt.

Eine Informationsveranstaltung ist am 14.03.2017 um 18:30 Uhr im Feuerwehrhaus Volkmarode, Ziegelkamp 7 vorgesehen, sodass Ergebnisse und Anregungen bei der anschließenden Stadtbezirksratssitzung berücksichtigt werden können.

Finanzierung

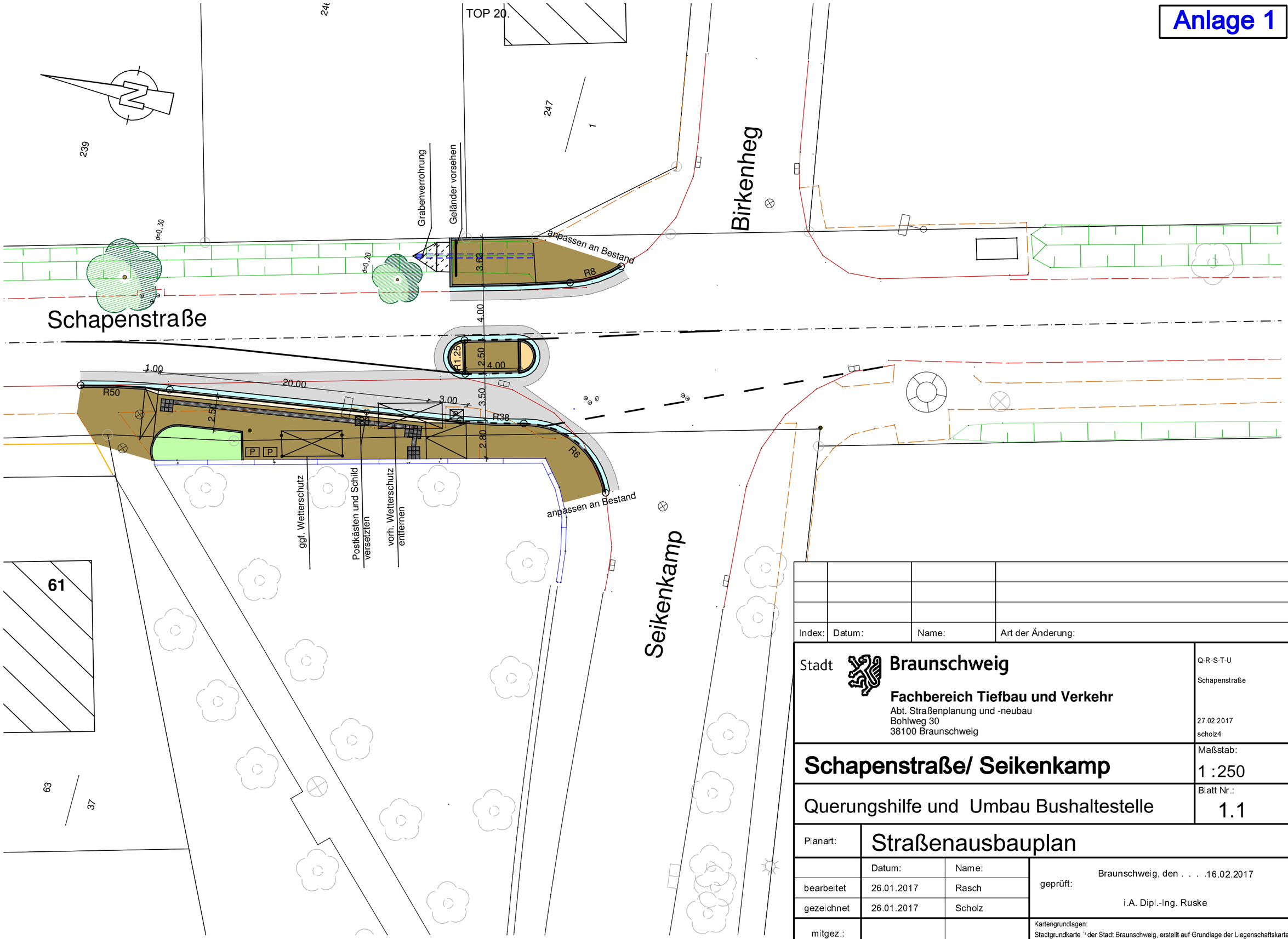
Die Ausbaukosten für die Herstellung der Querungshilfe und den Umbau der Haltestelle betragen ca. 55.000 €. Die erforderlichen Finanzmittel stehen unter den Finanzpositionen 4S.660020 und 5S.660067 im Haushalt 2017 vorbehaltlich der Rechtskraft zur Verfügung.

Der Bushaltestellenbereich muss zum Bau der Querungshilfe neu angelegt werden. Der Mehraufwand, die Haltestelle dabei barrierefrei auszubauen, ist gering. Wegen der geringen Höhe ist die Maßnahme nach derzeitigen Förderrichtlinien nicht förderfähig.

Leuer

Anlage:
Straßenausbauplan

Anlage 1



Index:	Datum:	Name:	Art der Änderung:

Stadt **Braunschweig**

Fachbereich Tiefbau und Verkehr
Abt. Straßenplanung und -neubau
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

Q-R-S-T-U
Schapenstraße
27.02.2017
scholz4

Schapenstraße/ Seikenkamp

Maßstab: 1 :250

Querungshilfe und Umbau Bushaltestelle

Blatt Nr.: 1.1

Planart: Straßenausbauplan

	Datum:	Name:
bearbeitet	26.01.2017	Rasch
gezeichnet	26.01.2017	Scholz
mitgez.:		

geprüft: Braunschweig, den 16.02.2017
i.A. Dipl.-Ing. Ruske

Kartengrundlagen:
Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]
[1] © 2017 Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation [2] © 2017 LGLN

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-03815
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Luftreinhaltung auf dem Bohlweg

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	07.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Vorberatung)	14.03.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschluss:

„Zur Verbesserung der Luftqualität auf dem Bohlweg wird der vom Hagenmarkt kommende Verkehr - wie in den vergangenen Monaten - auf einem reinen Geradeausfahrstreifen über die Kreuzung Bohlweg/Steinweg/Dankwardstraße geführt. Hinter der Kreuzung wird der Bohlweg unverändert zweistreifig weitergeführt.

Die Umweltdaten und der Verkehr werden weiter beobachtet. Die Verwaltung wird in ca. einem Jahr nach weiterer Beobachtung des Verkehrsablaufs und nach Auswertung der Messdaten aus 2017 erneut berichten."

Sachverhalt:

Anlass

Im letzten Jahr wurde der Gleisbereich auf der Stobenstraße zwischen Waisenhausdamm und Kennedy-Platz grunderneuert. Für die Arbeiten wurde auch in die Fahrbahnen eingegriffen. Der Kraftfahrzeugverkehr wurde in beiden Richtungen einspurig geführt. Durch die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Stobenstraße hätten sich Rückstaus ansonsten im Kraftfahrzeugverkehr ergeben, die voraussichtlich über die Kreuzung Bohlweg/Steinweg/ Dankwardstraße zurückgereicht hätten.

Davon betroffen gewesen wäre auch die Stickoxidmessstelle auf dem Bohlweg zwischen der Stadtbahnhaltestelle Rathaus und den Kolonaden des Rathaus-Neubaus. An dieser ist wiederholt die Überschreitung des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid festgestellt worden. Staus und zähfließender Verkehr im Zulauf zur Baustelle Stobenstraße sowie wiederholte Anfahrvorgänge ließen eine dauerhafte Überschreitung des Grenzwertes erwarten. Maßnahmen zur Verkehrslenkung waren deshalb erforderlich.

Die Ausweichstrecke über die Georg-Eckert-Straße und die Leonhardstraße zum östlichen Ring, auf der auch ein großer Teil der Stadtbahnen umgeleitet wurde, war aber nicht so leistungsfähig, dass die Leistungsfähigkeitseinschränkung auf der Stobenstraße hätte vollständig ausgeglichen werden können. Es war deshalb eine geeignete Maßnahme zu finden, den Verkehr zwischen Dankwardstraße und Langer Hof flüssig zu halten.

Lösung

- Vom Hagenmarkt kommend wurde die Spuraufteilung in einmal links, einmal geradeaus und einmal rechts geändert.

- Damit diese geänderte Spuraufteilung von allen Verkehrsteilnehmern beachtet und aus der Rechtsabbiegespur nicht geradeaus gefahren wird, wurde südlich der Einmündung der Dankwardstraße die Zufahrt in die rechte Spur mit einer Sperrfläche und Baken verhindert.

Mit dieser Maßnahme wurde der Verkehr weitgehend flüssig gehalten.

Auswirkungen auf die Luftqualität

Gleichzeitig konnte nach Auswertung der Messstelle (siehe Anlage) festgestellt werden, dass mit der geänderten Verkehrsführung und dem baustellenbedingten Ausweichverkehr einhergehend ein nennenswerter Rückgang der Stickoxidbelastungen erfolgte und der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid – NO_2 - zum ersten Mal am Bohlweg eingehalten wurde.

Der Jahresgrenzwert für NO_2 liegt bei 40 µg/m³. Das Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim hat den vorläufigen - noch nicht abschließend validierten - NO_2-Jahresmittelwert für den Bohlweg in Höhe von 39 µg/m³ für das Jahr 2016 mitgeteilt.

Durch die vielfältigen Bemühungen der Stadtverwaltung (u. a. Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, Umgestaltung des Bohlwegs, Sperrung der Innenstadt für Lkw, Modernisierung des städtischen Fuhrparks und der Verkehrs GmbH) ist es in den vergangenen Jahren gelungen, die Jahresmittelwerte für NO_2 am Bohlweg deutlich zu senken. Zu Beginn der Messungen am Bohlweg im Jahre 1994 wurde ein Jahresmittelwert von 73 µg/m³ festgestellt, im Jahre 2004, vor dem Umbau des Bohlwegs, wurden noch 60 µg/m³ gemessen, aktuell liegen die Jahresmittelwerte der letzten 3 Jahre bei 39 - 43 µg/m³.

Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Klärung, ob der punktuell einspurige Geradeauszulauf von Norden ausreichend ist, wurden vom 19.12. bis 23.12.2016, also in einer höchst nachfragestarken Verkehrswoche, sowie vom 09.01. bis zum 13.01.2017 die Rückstaulänge und der Verkehrsfluss zwischen Hagenmarkt und Kreuzung Bohlweg/Steinweg erfasst. Bei der Geradeausspur dauert die Grünphase zwischen 26 und 42 Sekunden. Die Rückstaulänge lag bei 75 bis 90 % der Umläufe in einer Größenordnung, die in der Regel in einer Grünphase abgebaut wird.

Einzig in der Vorweihnachtswoche sind die Rückstaus sowohl auf der Linksabbieger- als auch auf der Geradeausspur nachmittags länger gewesen. Aber auch hier hat nach örtlicher Beobachtung jedes Fahrzeug spätestens nach dem zweiten Umlauf, also nach ca. 95 Sekunden, die Kreuzung passieren können.

Einige Geradeausfahrer haben trotz Markierung und Beschilderung erst an der Kreuzung gemerkt, dass die rechte Spur ausschließlich den Rechtsabbiegern vorbehalten ist. Der Versuch, sich dann in den links von ihnen verkehrenden Geradeausverkehr einzufädeln, führte zu Behinderungen im Verkehrsfluss. Dennoch war ein Vorankommen aller Fahrzeuge auf der Geradeausspur gewährleistet.

Ausblick

Die derzeitige Verkehrsführung auf dem Bohlweg hat positive Auswirkungen auf den Stickoxidgehalt der Luft im Bereich der Messstelle am Bohlweg. Die Leistungsfähigkeit für den Verkehr, der diese Strecke befährt, ist dennoch ausreichend. Durch diese sehr moderate Maßnahme konnten und können aus heutiger Sicht, weitergehende und einschneidendere Maßnahmen wie zum Beispiel Verkehrsbeschränkungen oder Verkehrsverbote bis dato vermieden werden.

Die Verkehrsregelung soll deshalb auch in 2017 beibehalten werden.

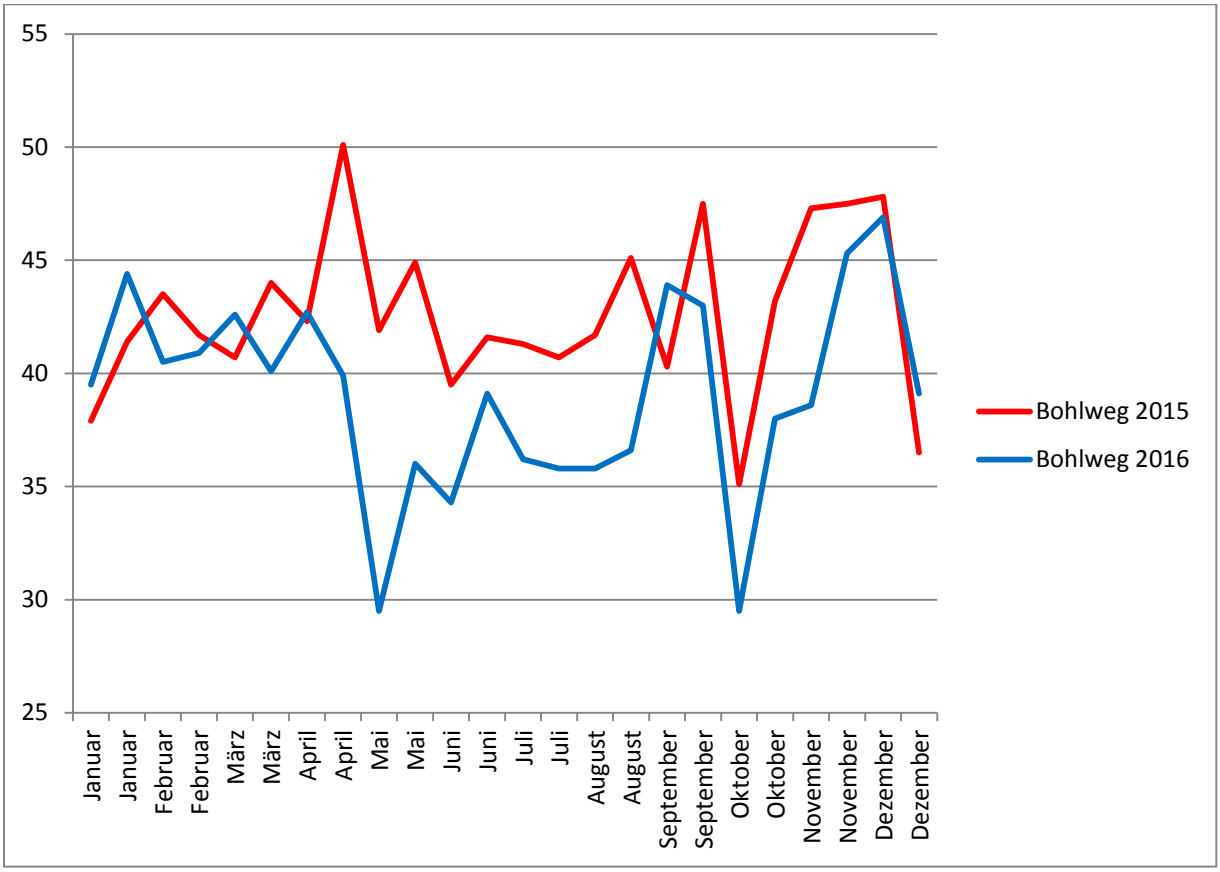
Die Verkehrsteilnehmer haben sich inzwischen an die neue Verkehrsführung gewöhnt. Auf

Baken zur Unterstützung der Sperrflächenmarkierung wird daher verzichtet. Sollte eine bauliche Sperrung des rechten Fahrstreifens doch noch weiterhin erforderlich sein, würden nachträglich Baken vor Ort fest installiert.

Ob eine dauerhafte bauliche Umgestaltung (Vorziehen der Fußgängerwartefläche an dieser Stelle) sinnvoll ist, hängt von der weiteren Entwicklung ab. Die Umweltdaten und der Verkehr werden weiter beobachtet. Die Verwaltung wird in ca. einem Jahr nach Auswertung der Messdaten aus 2017 erneut berichten.

Leuer

Anlage/n:
Auswertung der Messstelle Bohlweg


55
50
45
40
35
30
25
Januar
Januar
Februar
Februar
März
März
April
April
Mai
Mai
Juni
Juni
Juli
Juli
August
August
September
September
Oktober
Oktober
November
November
Dezember
Dezember
Bohlweg 2015
Bohlweg 2016

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

17-04172
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Luftreinhaltung auf dem Bohlweg - natürlich ja, aber nicht zu Lasten der Innenstadt!
Änderungsantrag zur Vorlage 17-03815

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	10.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Die Reduktion des vom Hagenmarkt kommenden Verkehrs auf einen reinen Geradeausfahrstreifen über die Kreuzung Bohlweg/Steinweg/Dankwardstraße wird **sofort** beendet.
Die Verwaltung tritt in Verhandlungen mit dem Land Niedersachsen mit dem Ziel ein, dass die Stickoxidmessstelle vom Bohlweg an einen geeigneteren Ort innerhalb der Innenstadt verlegt wird.

Dieser Änderungsantrag bezieht sich auf folgende Vorlage: Luftreinhaltung auf dem Bohlweg

https://ratsinfo.braunschweig.de/ri/vo020.asp?VOLFDNR=1005007&noCache=1

Sachverhalt:
Mit der Ursprungsvorlage schlägt die Verwaltung vor, die im Zuge der Grunderneuerung der Straßenbahngleise auf der Stobenstraße eingeführte einspurige Führung über die Kreuzung Bohlweg/Steinweg/Dankwardstraße für mindestens ein weiteres Jahr beizubehalten. Als Grund hierfür werden gesunkene Stickstoffdioxid-Werte angeführt, welche an der Messstelle des Landes (in Höhe des Rathaus-Neubaus) erfasst werden. Darüber hinaus soll diese Maßnahme nur zu geringen Auswirkungen auf den Verkehr geführt haben.

Die Verwaltung irrt aber insofern, dass es natürlich lange Rückstaus gegeben hat, nur eben nicht an der Stickoxidmessstelle, sondern weiter nördlich auf dem Bohlweg ab Höhe der Landesvertretung - oftmals bis zum Hagenmarkt und über die Hagenbrücke hinaus. Glücklicherweise gibt es an diesem Ort keine Messstelle, denn sonst würden dort ständige Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden. Gerade in der Vorweihnachtszeit - und damit während des für den Innenstadthandel so wichtigen Weihnachtsgeschäfts - führte das zu vielen genervten Autofahrern.

Wer zum Einkaufen ins Umland fahren und dort auf der sprichwörtlichen "grünen Wiese" parken kann, wird die Gängelung der Autofahrer in Braunschweig zukünftig nicht mehr akzeptieren. Das im letzten Jahr eingeführte und richtigerweise kurze Zeit später (an den meisten Stellen) wieder abgeschaffte Pförtnern ist Paradebeispiel für diese Gängelung. Man kann sicherlich mit geeigneten Maßnahmen versuchen, eine bestimmte Form der Mobilität zu stärken, aber nicht zu Lasten einer anderen (hier der MIV).

Man kann ablehnen, dass auch heute noch viele Autos in die Innenstädte rollen. Man muss aber akzeptieren, dass jeder Teilnehmer am Straßenverkehr eine bewusste Entscheidung getroffen hat, ob er nun mit dem Auto, dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß sein jeweiliges Ziel erreichen will. Wenn Verwaltung und Politik anfangen zu versuchen, die Verkehrsteilnehmer zu erziehen, ist das von Anfang an zum Scheitern verurteilt.

Es geht hier aber nicht um Symbolpolitik und, wie in einigen Stellungnahmen zu lesen war, um einfache Maßnahmen. Die Last, nämlich ausbleibende Kunden, haben am Ende die Innenstadtkaufleute zu tragen. Bevor nun eine unsinnige Maßnahme weitergeführt wird, nur um an einer bestimmten Stelle in der Stadt Grenzwerte einzuhalten - vermutlich aber mit katastrophalen

Auswirkungen auf den Innenstadthandel -, muss die Gängelung der Autofahrer aufhören. Und dafür gibt es eine einfache Lösung: Gespräche mit dem Land, um die Messstelle an einen anderen - für die Stadt Braunschweig repräsentativeren - Ort in der Stadt zu verlegen und Beenden der einspurigen Verkehrsführung. Im Übrigen sorgen das ständige Bremsen und Wiederanfahren in Rückstaus für eine zusätzliche Umweltbelastung - auch wenn sie nicht gemessen wird.
Die Verwaltung gibt nämlich in ihrer Beschlussvorlage zu, dass der Auslöser für die Regelung im letzten Jahr die befürchtete Überschreitung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid an der Messstelle auf dem Bohlweg war. Die Verwaltung sollte dann aber gleichermaßen zugeben, dass der Stau auf dem Bohlweg nur in Richtung Norden verlagert wurde und nicht behaupten, dass der Verkehr weitgehend flüssig gehalten worden wäre.

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang

17-04190
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu 17-03815: Luftreinhaltung auf dem Bohlweg

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	15.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
„Zur Verbesserung der Luftqualität auf dem Bohlweg wird der vom Hagenmarkt kommende Verkehr - wie in den vergangenen Monaten - auf einem reinen Geradeausfahrstreifen über die Kreuzung Bohlweg/Steinweg/Dankwardstraße geführt. Hinter der Kreuzung wird der Bohlweg unverändert zweistreifig weitergeführt.

Nördlich und südlich der Kreuzung Dankwardstraße/Steinweg werden Umweltdaten und der Verkehr beobachtet. Die Verwaltung wird in ca. einem Jahr nach weiterer Beobachtung des Verkehrsablaufs und nach Auswertung der Messdaten aus 2017 erneut berichten. **Die Verwaltung wird beauftragt, als zusätzliche weitere Maßnahme zur Verbesserung der Luftreinhaltung einen so genannten „City Tree“ (eine die Luft reinigende Mooswand) im Bereich Bohlweg/Steinweg/Dankwardtstraße aufzustellen. Des Weiteren soll die Verwaltung einen Maßnahmenkatalog erarbeiten, wie von der Stadt künftig stickoxidneutralisierende Dacheindeckungen gefördert werden können.“**

Begründung:erfolgt mündlich

Anlagen: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04087
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Quartier St. Leonhard - Teilbaugenehmigung Haus 4 (Internat) - Abbruchgenehmigung südliches Stallgebäude

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 0610 Stadtbild und Denkmalpflege	08.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)	15.03.2017	Ö

Beschluss:
Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren zur Anwendung des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

Sachverhalt:
Im August 2016 wurde mit der Vorlage 16-02714 dem städtebaulichen Vertrag zum Quartier St. Leonhard im Stadtbezirksrat 132 Viewegsgarten-Bebelhof und im Planungs- und Umweltausschuss jeweils mit großer Mehrheit zugestimmt. In der Vorlage zum städtebaulichen Vertrag war der Entwurf zum Quartier St. Leonhard und die geplante Vorgehensweise der Verwaltung zur Genehmigung ausführlich beschrieben.

Im weiteren Verlauf gingen im Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) und im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) zwei Eingaben der BiBS-Fraktion Braunschweig ein, die das in der Vorlage aufgezeigte, von der Verwaltung geplante Verfahren hinsichtlich der denkmalrechtlichen Genehmigungen (MWK) und hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB(MS) beanstandeten und in denen jeweils um Überprüfung der Rechtmäßigkeit gebeten wurde.

Der Bauverwaltung liegen nun von beiden Ministerien Rückmeldungen vor, die dem von der Verwaltung geplanten Handeln die Rechtmäßigkeit attestieren. Die in der Vorlage 16-02714 aufgezeigte Vorgehensweise der Verwaltung ist damit von den Aufsichtsbehörden nun im Voraus bestätigt worden.

Aktueller Bauantrag – aktueller Antrag auf Abbruch des südlichen Stallgebäudes

Der Bauverwaltung liegen aktuell ein Bauantrag zum Haus 4 (Internatsgebäude) und ein Abbruchantrag zum südlichen Stallgebäude vor.

Da ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in engen Zeitfenstern (April oder September) erfolgen kann und das Internatsgebäude für das Gesamtprojekt die höchste zeitliche Priorität hat, hat der Projektträger diese Anträge vorgezogen.

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass vor Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude der rechtswirksame Abschluss der Mietverträge sowie die rechtswirksame Baugenehmigung für die Neubauten vorliegen muss. Bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages gingen die Vertragspartner jedoch noch von einem einzigen Bauantrag für das Gesamtprojekt aus.

Nun ist aber aus oben genannten Gründen der zeitlichen Priorisierung für das Internat eine Aufteilung in unterschiedliche Bauanträge für einzelne Bauabschnitte vorgenommen worden, was bei einem Bauprojekt dieser Größenordnung ein nicht ungewöhnlicher Vorgang ist.
Der Bauherr beantragt aktuell eine Teilbaugenehmigung für das Kellergeschoss von Haus 4 (Internatsgebäude). Die Voraussetzungen für die Erteilung der Teilbaugenehmigung sind erfüllt.

Der Bauverwaltung sind bisher (Stand 03.03. 2017) folgende Unterlagen vom Bauherrn zur Kenntnis vorgelegt worden:

- Mietvertrag mit dem Christlichen Jugenddorf Deutschland (CJD) vom März 2017
  Das CJD ist Pächter und Betreiber des beantragten Internats.

- Vorvertrag mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode (ESN) vom November 2015
  Der abschließende Mietvertrag mit ESN kann aus ESN-internen Gründen aktuell noch nicht abgeschlossen werden. ESN ist aber inhaltlich nicht an dem beantragten Internat beteiligt, insofern ist die Verwaltung der Ansicht, dass der abschließende Mietvertrag jetzt noch nicht vorliegen muss.

Nachfolgende Unterlagen werden Bestandteil der Abbruchgenehmigung:

- Ausführliche Dokumentation der beiden zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, Ruine Reithalle und eingeschossiges Stallgebäude im Süden gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG.

- Zwei Schreiben, die einmal aus dem Baudezernat und einmal aus dem Sozialdezernat das besondere öffentliche Interesse anderer Art nach § 7 Abs. 2 NDSchG am Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude dokumentieren.

Verfahrensvorschlag

Die Bauverwaltung sieht diese Unterlagen als ausreichend an, um die beantragte Teilbaugenehmigung und die Abbruchgenehmigung für das südliche Stallgebäude auszusprechen. Ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes ist vom Projektträger dann im April 2017 vorgesehen.

Da eine zeitlich gestaffelte Bauantragsstellung im städtebaulichen Vertrag bisher unerwähnt geblieben war, ist ein politischer Beschluss der zuständigen Gremien zu der nun aufgezeigten Verfahrensweise – sonst ein Geschäft der laufenden Verwaltung - erforderlich.

Für einen Abbruch der Ruine Reithalle wären dann folgerichtig weitere Baugenehmigungen und der abschließende Mietvertrag mit ESN vom Projektträger vorzulegen.

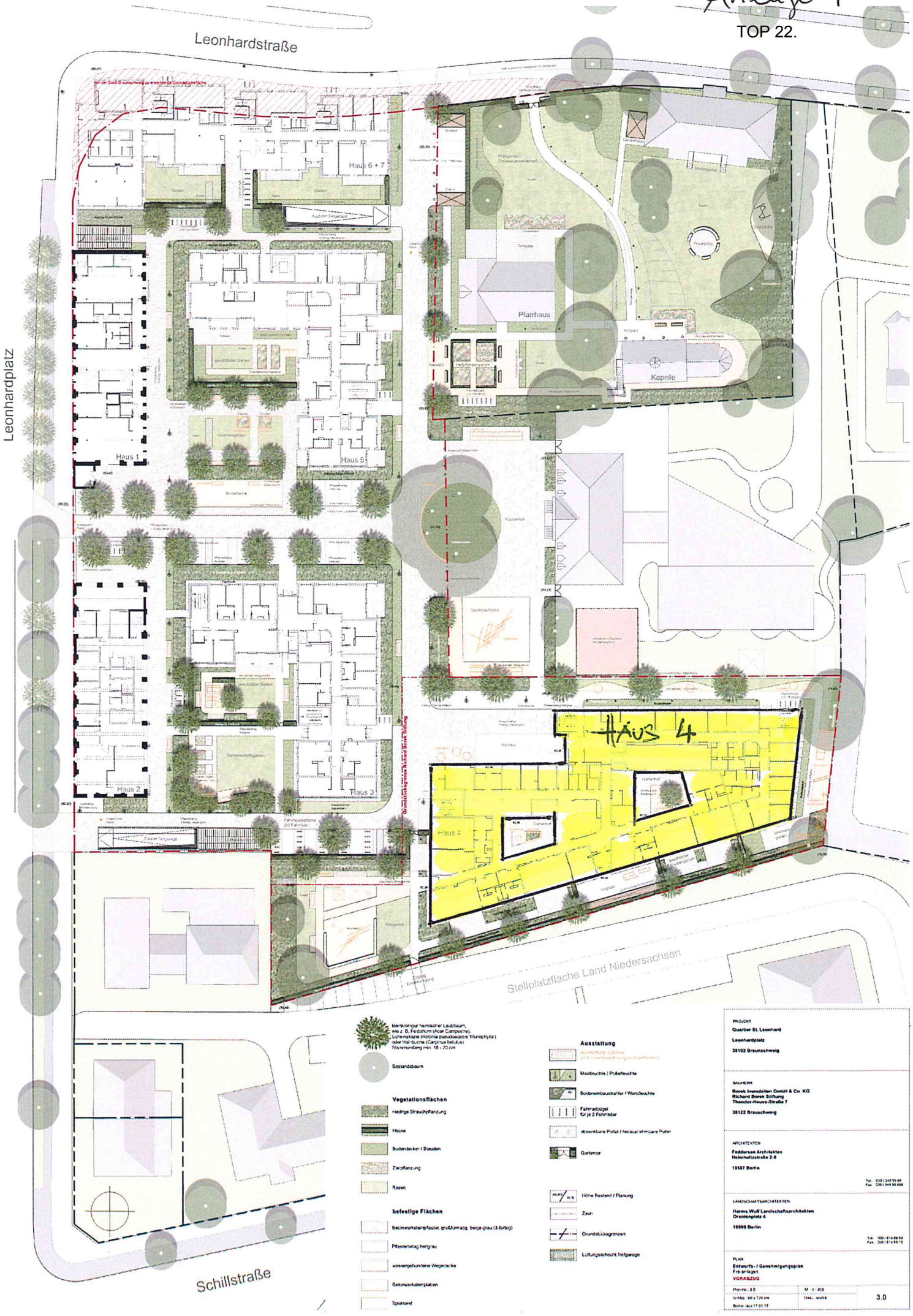
Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum aufgezeigten Verfahren, um einen Projektfortschritt des Quartiers St. Leonhard nicht zu gefährden.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1 Lageplan mit beantragtem Internatsgebäude
Anlage 2 Lageplan mit zum Abbruch vorgesehenen Stallgebäude

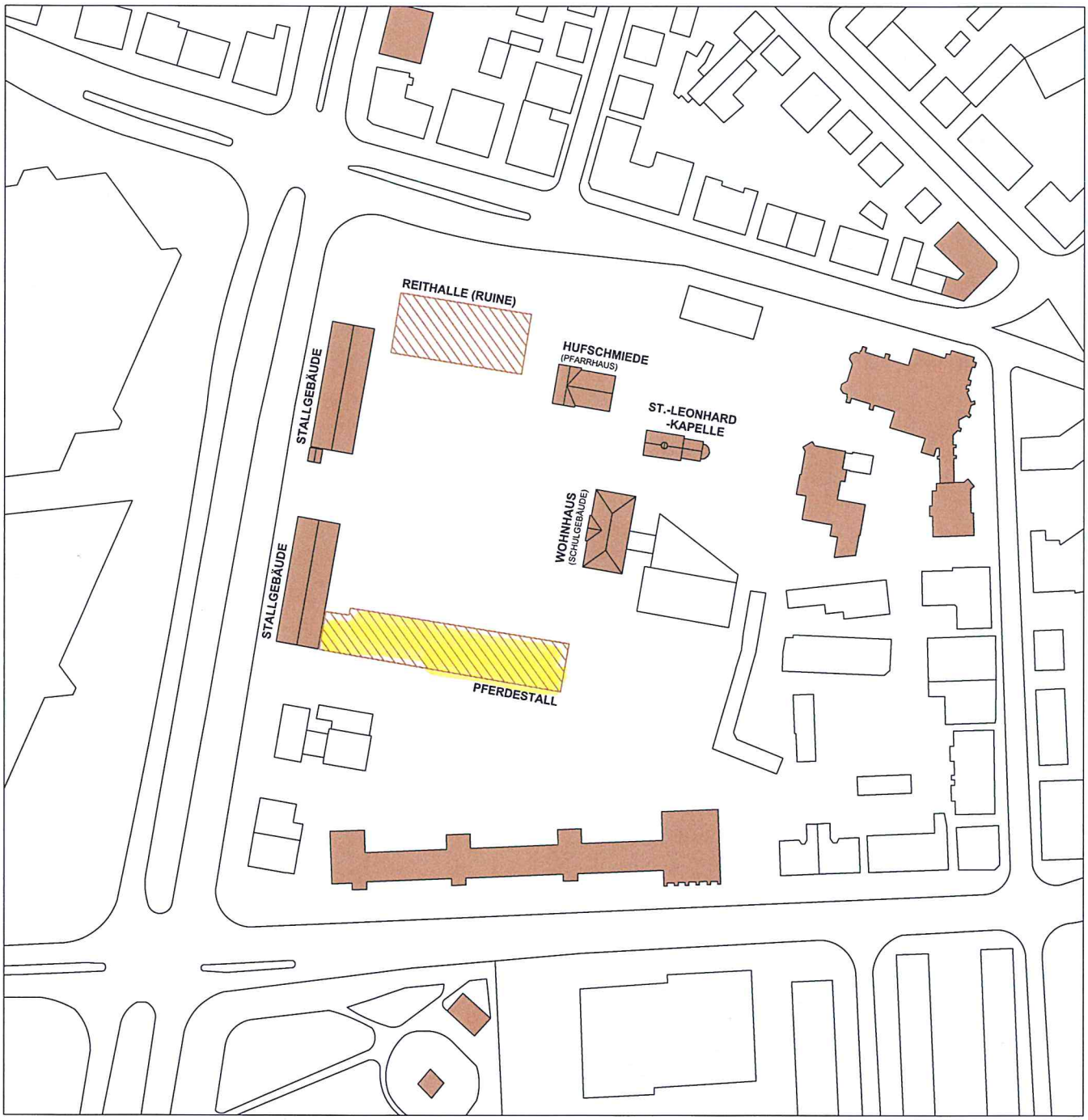
Anlage 1

TOP 22.



QUARTIER LEONHARDPLATZ - BRAUNSCHWEIG

FEDDERSEN
ARCHITEKTEN



BAUDENKMALE

ABRISS BAUDENKMAL

ÜBERSICHTSPLAN - ERHALT UND ABRISS DENKMÄLER

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang

17-04191
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Quartier St. Leonhard

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	15.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Änderungsantrag PlUA zu TOP 22, Vorlage 17-04087; Antrag Rat
Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dass die Bauarbeiten (Abriss- und Neubau) für das Projekt erst begonnen werden sollen, wenn gewährleistet ist, dass die Grundschüler, Lehrerinnen und Betreuerinnen der Hans-Georg-Karg Grundschule unter **zumutbaren Umständen** den Unterricht und ihre Erholungspausen durchführen können. Sollte das von der Bauverwaltung nicht gewährleistet werden können, ist der Unterricht an einen alternativen Standort mit zumutbaren Unterrichtsbedingungen zu verlagern. Zum Wohle der Kinder mögen der Bauherrin die entsprechenden Auflagen für das Bauprojekt auferlegt werden.

Sachverhalt:
Eltern von Schülern der Hans-Georg Karg Grundschule riefen gestern bei der Fraktion an, weil sie sich schlecht bis gar nicht über die Umstände informiert fühlen, unter denen Ihre Kinder während der Bauzeit Ihren Unterricht durchführen sollen. Die Schule ist nur ca. 20 m vom Baugelände entfernt und die BIBS Fraktion stellt in Frage, ob die Bauverwaltung sichergestellt hat, dass die Grundschüler genügend und sicher vor den Baustellenemissionen geschützt werden: Lärm, Staub, Vibrationen, Hitze (nachdem dort der kühlend-klimatisierende Bewuchs entfernt wurde). Wenn und solange dort während der Bauphase das Wohl der Kinder nicht sichergestellt ist, darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

gez. Dr. Dr. Wolfgang Büchs,
(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen: keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der StadtBuchholz, Astrid

17-03807
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Überprüfung der gewerblichen Genehmigung zur Konditionierung von radioaktiven Abfällen in Braunschweig-Thune

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	26.01.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.02.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.02.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
"Die Verwaltung der Stadt Braunschweig wird gebeten, gemeinsam mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz zu klären, ob für die industrielle Konditionierung von radioaktiven Abfällen am Standort Braunschweig-Thune durch die Firma Eckert & Ziegler Umweltdienste eine gültige und ausreichende gewerbliche Genehmigung vorliegt."

Begründung:

Laut Mitteilung der Verwaltung vom 11.8.2015 wird die Konditionierungsanlage für radioaktive Abfälle in Braunschweig Thune auf Basis einer Genehmigung nach Strahlenschutzverordnung von 1975 betrieben. Ausgestellt wurde diese für die Firma Amersham Buchler, die die „Rückläufer" der von ihnen vertriebenen medizinischen Präparate konditionierte. Mehrere Besitzerwechsel später konditioniert aktuell die Firma Eckert & Ziegler Umweltdienste nun auch radioaktive Abfälle Dritter, u.a. Konradcontainer für andere Bundesländer. Laut oben genannter Mitteilung „existiert [hierfür] keine separate Umgangsgenehmigung nach Strahlenschutzverordnung. Die vorliegende Umgangsgenehmigung umfasst den gesamten Betrieb […] und beinhaltet auch die Konditionierungsanlage."

Auch der niedersächsische Umweltminister Stefan Wenzel teilte per Schreiben vom 4.11.2015 zu diesem Thema mit, „dass sich die Befugnis zur Konditionierung von Abfällen am Standort aus der am 12.05.1975 von dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt erteilten Genehmigung herleitet."

Es ist fraglich, ob eine „hergeleitete Befugnis" für eine Konditionierung im industriellen Maßstab ausreichend ist. Eine explizite Genehmigung konnte das Ministerium bis heute nicht vorweisen. Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob die ursprüngliche Genehmigung von 1975 nicht längst durch das Verhalten der Firma Amersham Buchler verwirkt ist. Diese hatte kurz vor Schließung der ASSE dort noch illegal Fässer einlagern wollen, die mit Blei ausgekleidet waren, um die unzulässige Befüllung mit hochstrahlendem Material zu vertuschen (siehe Drucksache des Bundestages 17/310). Eine Genehmigung ist nach §9 Strahlenschutzverordnung aber immer auch an die Zuverlässigkeit des Antragstellers geknüpft, die hier offensichtlich nicht gegeben war.

Da die Verwaltung nach dem Urteil des OVG Lüneburg zum Bebauungsplan TH22 womöglich in naher Zukunft über den derzeit ruhenden Bauantrag der Firma Eckert & Ziegler Umweltdienste für eine neue Halle zur Konditionierung von radioaktiven Abfällen zu befinden hat, ist eine Klärung der Genehmigungslage nicht nur unerlässlich, sondern sie muss auch umgehend erfolgen.

Anlagen:

Absender:
SPD-Fraktion im Rat der Stadt

17-03967
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu TOP 5.2 (17-03807): Überprüfung der gewerblichen Genehmigung zur Konditionierung von radioaktiven Abfällen in Braunschweig-Thune

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	21.02.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Der Beschlussvorschlag der Vorlage 17-03807 wird um Folgendes ergänzt:

Die Verwaltung wird gebeten,

1. die Gespräche mit dem Niedersächsischen Umweltministerium zu intensivieren, mit dem Ziel, die in der Umgangsgenehmigung der Firma Eckert & Ziegler Nuclitec GmbH festgelegten Grenzwerte deutlich zu reduzieren, und

2. dazu beim Niedersächsischen Umweltministerium darauf hinzuwirken, dass zeitnah ein Stresstest unter Berücksichtigung der spezifischen Situation am Standort Thune durchgeführt wird.

Sachverhalt:

Das Urteil des OVG Lüneburg hat deutlich gemacht, dass der gemeinsame Versuch von Politik und Verwaltung, den Nutzungskonflikt zwischen den Gewerbebetrieben, die mit radioaktiven Materialien umgehen, auf der einen Seite und der Wohnbebauung in den angrenzenden Ortsteilen auf der anderen Seite zu reduzieren, gescheitert ist. Das OVG Lüneburg hat in seiner Urteilsbegründung genau die Frage unentschieden gelassen, ob seitens der Stadt Braunschweig der Versuch unternommen werden kann, über einen Bebauungsplan das unterhalb der Regelungsmechanismen der Strahlenschutzverodnung liegende "Restrisiko" weiter zu minimieren. Insofern kann fußend auf dem Urteil festgestellt werden, dass die Stadt Braunschweig keine Möglichkeit hat, über das Planungsrecht dem Ziel des besseren Schutzes der Bevölkerung und einer besseren Vereinbarkeit zwischen Gewerbenutzung und Wohnbebauung näher zu kommen. In der Diskussion ist immer wieder darauf hingewiesen worden, dass es Aufgabe des Niedersächsischen Umweltministeriums ist, zum einen die Genehmigungslage nachvollziehbar zu dokumentieren (vgl. Antrag Nr. 17-03807, der ebenfalls in dieser Ratssitzung zur Beschlussfassung vorliegt) und zum anderen zeitnah zu prüfen, in welchem Umfang eine Reduzierung der Umgangsgenehmigung erfolgen kann. Dazu soll nicht nur, wie im Moment in Vorbereitung, eine detaillierte Störfallanalyse am Standort Thune durchgeführt werden, sondern vielmehr ein Stresstest, der die explizit am Standort Thune vorhandene spezifische Situation des Nebeneinanders von Betrieben, die mit radioaktiven Stoffen umgehen, und einer Wohnsiedlung bewertet.

Anlagen: Keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang

17-03887
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu 17-03809: E-Busse in Braunschweig

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	14.02.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.02.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
„Die Verwaltung beauftragt die Verkehrs GmbH, eine Machbarkeitsstudie zur Umstellung der Braunschweiger Buslinien auf Elektrobusse bis 2030 durchzuführen und die Ergebnisse den Gremien zeitnah vorzustellen."

Sachverhalt:
Begründung erfolgt mündlich.

Anlagen: keine

Absender:
SPD-Fraktion im Rat der Stadt

17-03888
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu Vorlage 17-03809: E-Busse in Braunschweig

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	14.02.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.02.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH wird gebeten, ein Konzept zu entwickeln, das parallel zu den Planungen zum Stadtbahnkonzept Stadt-Bahn-Plus, die Umstellung des Busverkehrs auf Elektrobusse bis zum Jahr 2030 vorsieht bzw. aus dem ersichtlich wird, welche Streckenabschnitte für eine Umstellung auf Elektrobusse im Sinne einer erhöhten CO2-Einsparung in Frage kommen. Zielsetzung ist es, Buslinien als sinnvolle Zubringer- oder Ergänzungslinien zu konzipieren und auf diesen Linien Elektrobusse einzusetzen.

Sachverhalt: Begründung erfolgt mündlich.

Anlagen: keine

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

17-03924
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Busse mit alternativen Antriebstechnologien

Änderungsantrag zum Antrag 17-03809

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	16.02.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
Die Verwaltung wird gebeten, in Zusammenarbeit mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH, der Technischen Universität Braunschweig, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt und anderen geeigneten Partnern zeitnah eine Ermittlung der möglichen Antriebssysteme für Busse im ÖPNV durchzuführen.

Dabei soll untersucht werden, welche Konzepte für alternative Antriebstechnologien in naher Zukunft umsetzbar sein werden (z. B. Brennstoffzellenantrieb, Wasserstoffantrieb, induktive Aufladung wie beim EMIL, Hybridantrieb u.a.).

Weiterhin ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Umsetzung eines alternativen Buskonzeptes für das Stadtbahn(ausbau)konzept mit sich bringt und inwieweit das Stadtbahnkonzept zusammen mit einem überarbeiteten Bus-Konzept in ein “Braunschweiger ÖPNV-Konzept” als ganzheitliches Modell einfließen kann.

Dieser Änderungsantrag bezieht sich auf folgenden Antrag: E-Busse in Braunschweig

https://ratsinfo.braunschweig.de/ri/vo020.asp?VOLFDNR=1004997&noCache=1

Sachverhalt:
Neben dem Einsatz von Elektrobussen werden in Feldversuchen derzeit vielerlei alternative Antriebstechnologien getestet, die alle das Potenzial entwickeln könnten, die derzeit mit fossilen Brennstoffen betriebenen Busse zu ersetzen. Im Moment ist jedoch noch nicht abzusehen, welche diese Technologien sich schlussendlich durchsetzt, so dass eine Vorfestlegung ausschließlich auf elektrisch betriebene Fahrzeuge fahrlässig wäre.

Darüber hinaus soll bei dem beantragten Konzept beleuchtet werden, ob die dann (vermutlich in frühestens zehn bis 15 Jahren) in Serienreife vorhandenen Fahrzeuge nicht nur ergänzende, sondern auch ersetzende Wirkung für das derzeitige Stadtbahnkonzept haben.

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

17-04117
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Langer Tag der StadtNatur in Braunschweig

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

Beschlussvorschlag:
„Die Verwaltung lädt Braunschweiger Umweltverbände, Einrichtungen und Interessierte zu einem Runden Tisch „StadtNatur in Braunschweig“ ein, der sich zum Ziel setzt, die Voraussetzungen zu schaffen, im Jahre 2018 einen ‚Langen Tag der StadtNatur‘ in Braunschweig durchzuführen.“

Sachverhalt:

Seit 2007 veranstaltet die Stiftung Naturschutz Berlin einmal im Jahr den „Langen Tag der StadtNatur“ und stellt dabei die Artenvielfalt Berlins in den Blickpunkt. Hierbei finden 400 bis 500 Veranstaltungen an mehr als 150 Orten im ganzen Stadtgebiet statt, die von über 20.000 Besuchern jährlich besucht werden.
Auch die Stadt Bochum hat seit 2013 bereits dreimal einen „Langen Tag der StadtNatur“ ausgerichtet. Um die Schönheit und Bedeutung der Natur in der Stadt stärker in den Fokus der Bevölkerung zu rücken, wurden in beinahe allen Bochumer Stadtteilen diverse Angebote zum Forschen und Entdecken, Führungen, naturkundliche Wanderungen, Radtouren und eine Umwelt-Rally angeboten. Die meist kostenfreien Veranstaltungen richten sich vor allem an Jüngere und an Familien.
Bisher wurde das erfolgreiche Konzept in Deutschland von weiteren Städten wie Bremen, Hamburg, Dresden und Nürnberg übernommen, die es an ihre ökologischen regionalen Besonderheiten und Bedürfnisse angepasst haben.
Als Leitfaden für die Durchführung einer solchen Veranstaltung gibt es bereits ein Handbuch für Organisatoren.
http://www.stadtnatur-bundesweit.de/Downloads/LTdSN_Bw_Handbuch.pdf

Anlagen: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04117-01
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Langer Tag der StadtNatur in Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	13.03.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung begrüßt grundsätzlich alle Anregungen, die wie ein langer Tag der StadtNatur dem Ziel dienen, das Thema biologische Vielfalt und Natur in der Stadt im Bewusstsein einer breiteren Öffentlichkeit zu verankern.

In Braunschweig gibt es zum Thema „Naturschutzbewusstsein/Naturschutzbildung“ seitens der Verwaltung bereits seit Jahren eigene Anstrengungen und Erfahrungen bei der Planung und Organisation von ähnlichen Veranstaltungen bzw. bei aktiver Teilnahme an Veranstaltungen anderer Organisatoren, die sich ebenfalls diesem Thema widmen. Beispielhaft seien genannt:

Seit 2007 werden im Naturschutzgebiet Riddagshausen von der Stadt monatlich naturkundliche Führungen angeboten, die die Besucher nichts kosten, ihnen aber die besondere biologische Vielfalt von Braunschweig nahebringen sollen.

2008 wurde in Braunschweig die zentrale Auftaktveranstaltung für Niedersachsen der UN-Artenschutzkonferenz in Bonn organisiert. Dazu gehörte eine zweitägige Messe zur „Biologischen Vielfalt in Niedersachsen“, bei der sich viele Gruppen, Vereine und Institutionen mit ihren Artenschutzprojekten präsentierten.

Gleichzeitig mit Auftaktveranstaltung und Messe startete die Öffentlichkeitskampagne der Stadt zum Thema biologische Vielfalt in und um Braunschweig. Die Umweltmesse, Öffentlichkeitskampagne sowie die Gesamtorganisation wurden im Wesentlichen von der Stadt umgesetzt. Das Budget für Umweltmesse und Öffentlichkeitskampagne lag bei 60.000 € und wurde vollständig benötigt.

Aufgrund der durchweg positiven Bilanz von Umweltmesse und Öffentlichkeitskampagne zur Biologischen Vielfalt in Braunschweig wurde 2009 im Regionalen Umweltbildungszentrum Dowesee eine zweitägige Umweltmesse mit regionalen Partnern durchgeführt und außerdem auch wieder ein gemeinsames Veranstaltungsprogramm zur biologischen Vielfalt in Braunschweig und Umgebung aufgelegt. Das Veranstaltungsprogramm wurde zusammen mit der Braunschweigischen Landschaft e. V. als Sponsor umgesetzt.

Daraus entstand schließlich die bis heute angebotene Online-Plattform www.naturkalender-online.de - der grüne Veranstaltungskalender für die Region auf der Seite der Braunschweigischen Landschaft e. V., auf der alle Veranstalter ihre Aktivitäten einstellen und alle Nutzer sich einen umfassenden Überblick verschaffen können.

Eine Umweltmesse im ursprünglichen Sinn fand trotz positiver Resonanz und gut angenommenem Konzept in den Folgejahren – entgegen der ursprünglichen Absicht - nicht mehr statt. Grund dafür war vor allem, dass sich kein hauptverantwortlicher Organisator fand. Auch wenn Finanzmittel über Sponsoren akquiriert werden können, ist der Personalaufwand für die Organisation von Großveranstaltungen enorm. Dies wird auch durch die Erfahrungen anderer Städte, wie sie im Handbuch „Langer Tag der StadtNatur“ zusammengefasst sind, bestätigt.

Als weitere Aktivitäten in diesem Zusammenhang sind die Eröffnung des „Natur erleben Pfades“ in Riddagshausen zu nennen (2009); der Tag der Braunschweigischen Landschaft in Wolfenbüttel (2010); die Teilnahme an der „European Research Night“ des Hauses der Wissenschaft e.V. (2015); die Eröffnung des Naturerlebniszentrums Haus Entenfang (2015); die Aktionstage „Natur zum Anfassen“ (2007, 2008 und 2016).

2016 betrug das Budget für die letztgenannte Veranstaltung 4.200 €, das die Braunschweigische Landschaft zur Verfügung stellte und das hauptsächlich für Werbemittel ausgegeben wurde. Die enorme Organisationsarbeit wurde im Wesentlichen von den Mitarbeitern des Naturerlebniszentrums Haus Entenfang, Stadt Braunschweig, geleistet. Die Veranstaltung wurde sehr gut angenommen, eine Wiederholung wird angestrebt, muss aber wegen des hohen Personalaufwandes von unterschiedlichen Organisationen abwechselnd übernommen werden.

Hinzuweisen ist beispielhaft zudem auf das „Waldinformationszentrum“ des Nds. Forstamtes Wolfenbüttel, das ca. 26.000 Besucher pro Jahr begrüßt, die sich hier über alle Fragen rund um den „Wald“ informieren können.

Nach Auffassung der Verwaltung wird aus den aufgeführten Beispielen deutlich, dass es bereits ein umfangreiches Angebot zur Naturschutzbildung gibt. Sicher bietet ein „Langer Tag der StadtNatur“ Chancen für eine zusätzliche Aufmerksamkeit und Wirkung.
Die Erfahrungen mit den zuvor beschriebenen Veranstaltungen lehren allerdings, dass die Ressourcen insbesondere auch bei den ehrenamtlich tätigen Organisationen nicht unerschöpflich sind.

Die vorlaufende Abhaltung eines „Runden Tisches“ zur Abfrage der Bereitschaft für eine Beteiligung wird begrüßt. Eine sich daran tatsächlich anschließende Durchführung eines „Langen Tages der StadtNatur“ wäre dann aber mit einem hohem Personalaufwand und auch entsprechend hohen Kosten verbunden, die verwaltungsseitig aus den laufenden Mitteln nicht bestritten werden könnten.

Leuer

Anlage/n:
keine

Absender:
Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt

17-04064
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Nitrat Belastung des Grundwassers

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	28.02.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:
Aus der Braunschweiger Zeitung konnte man erfahren, dass Wissenschaftler der TU Braunschweig in 9 von 30 Messstellen im Stadtgebiet teils stark überhöhte Nitrat-Werte festgestellt haben, in einem Fall auch in der Innenstadt.
Eine Verunreinigung des Grundwassers ist eine ernste Angelegenheit, auch wenn sich dadurch keine Gefährdung der Braunschweiger Trinkwasserversorgung ableiten lässt. Deshalb wüssten wir gerne, welchen Kenntnisstand die Verwaltung zu der Thematik hat, und fragen:

1. Wo genau liegen die Messstellen (auch "IN-096"), in denen die Nitratwerte überschritten wurden, und wie hoch sind die einzelnen Werte?

2. Wo in den betroffenen Gebieten existieren Entnahmebrunnen (Trinkwasserbrunnen, Kleingärten, Bewässerung)?

3. Was genau wird unternommen, um die Ursache(n) der Verunreinigung festzustellen?

Anlagen: keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

17-04110
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Baumfällungen an der Hamburger Straße

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:
Am 01.02.2017 teilte die Verwaltung bezüglich des derzeit gültigen Bebauungsplans „Hamburger Straße-Süd“, HA 117 mit, der Vorhabenträger für die Neuentwicklung des ehemaligen „BZ-Geländes“ habe am 18. Januar 2017 bei der Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf Fällung von Bäumen auf dem Gelände der ehemaligen Braunschweiger Zeitung gestellt (siehe Ds. 17-03798).
Am 22.02.2017 teilte die Verwaltung schließlich mit, dass eine entsprechende Überprüfung nun vorläge (siehe Ds. 17-03798-01). Die 24 Bäume wurden dann 28.02.2017 gefällt, obwohl sie im gültigen Bebauungsplan HA 117 per Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzung „auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen“ sind.
Das hinderte die Verwaltung offenbar nicht daran, die Fällgenehmigung für die 24 Bäume, in denen bis zu 17 verschiedene Vogelarten kartiert wurden, zwecks „Baugrundverbesserung“ und „Baufeldvorbereitung“ zu erteilen.
Vor diesem Hintergrund wollen wir wissen:

1. Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die in diesem Fall vom Vorhabenträger beantragte und offenbar von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erteilte Ausnahmegenehmigung (Bitte um Übermittlung der Genehmigung im Wortlaut)?
2. Auf Grund welcher rechtlichen Grundlage können grundsätzlich und im Allgemeinen Ausnahmen von textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß §1a und §9 BauGB erteilt werden?
3. Wie rechtfertigt die Verwaltung die Bedeutung textlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen, wenn sie jederzeit per Ausnahmegenehmigung von der Stadt selbst außer Kraft gesetzt werden können?

Anlagen: keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt
Mühlnickel, Rainer

17-04112
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Baugebiet Im Holzmoor

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25. März 2016 den Aufstellungsbeschluss zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Holzmoor-Nord“, GL 51, mit dem Ziel gefasst, Wohnbauflächen zu schaffen und die vorhandene Klimaachse zu sichern. Einen Auslegungsbeschluss für dieses Baugebiet existiert noch nicht. Ein Rahmenplan wurde den Gremien vorgestellt.

In verschiedenen politischen Abstimmungsprozessen mit dem Vorhabenträger wurde für die Bewohnerinnen und Bewohnern eine einvernehmliche und sozial verträgliche Lösung vereinbart. U. a. sollen Ersatzgärten und/oder Ersatzwohnungen angeboten werden. Angedacht war auch für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner auf einer östlichen Teilfläche Ersatzwohnungen errichten zu lassen. In der Mitteilung vom 25.11.2015 der Verwaltung heißt es u. a., dass Bäume und Büsche so erhalten bleiben, damit die Grundstücke ihren grünen Charakter behalten. Außerdem sollte die vorhandene Grünfläche südlich der Wuppertaler Str. in Querum erhalten und nicht bebaut werden.

Die Verwaltung wurde gebeten, den Planungs- und Umweltausschuss über den aktuellen Sachstand des Baugebietes Holzmoor-Nord einschließlich des erweiterten Geländes der Polizei-Reiterstaffel, ehemaligen Studienseminars und der Gewerbetreibenden laufend zu informieren.

Aus gegebenem Anlass bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele und wie lange werden die Bewohner noch in diesem Plangebiet bleiben

2. Wie viele Bewohner und Bewohnerinnen warten auf eine Wohnung in dem geplanten Neubau auf dem Gelände?

3. Wird die im Rahmenplan Holzmoor-Nord geforderte Luftleitbahn und Biotopverbundachse von 80 bis 110 m als Verbindung zwischen der Wabe und Schunteraue (nördlich von Querum) in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten?

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt
Mühlnickel, Rainer

17-04113
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Erhalt ungeschützter Kleingärten

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö
Grünflächenausschuss (zur Beantwortung)	26.04.2017	Ö

Sachverhalt:

Alte Kleingartenanlagen, die in Bereichen entstanden sind, in denen städtische Planungen (wie Nord- oder Osttangente) über sehr viele Jahre nicht verwirklicht worden sind, weisen oft ein sehr hohes Maß an biologischer Vielfalt auf und sind dadurch für die Stadt sehr wertvoll. Planungsrechtlich haben sie keinen Schutzstatus, gerade weil die Flächen ja für zukünftige Projekte bereitgehalten werden sollen. Leider sind etliche solcher Kleingärten in den letzten Jahren durch Bauprojekte vernichtet und deren ökologische Qualität verloren worden. Für zukünftige Planungen erscheint es gerade vor dem Hintergrund, dass die Stadt durch notwendige Baumaßnahmen immer mehr verdichtet wird, sinnvoll, diese bereits vorhandenen wertvollen Grünflächen in die Bauleitplanung zu integrieren.
Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche bisher ungesicherten Kleingartenanlagen (Grabeland) gibt es zurzeit noch in der Stadt Braunschweig?
2. Welche dieser Kleingartenanlagen sind in ihrem Bestand teilweise oder vollständig durch die Planung von Baugebieten beeinträchtigt oder gefährdet?
3. Welche Planungen der Verwaltung gibt es, derartige Anlagen in neue Baugebiete zu integrieren, z.B. in Form von Kleingartenparks?

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt
Mühlnickel, Rainer

17-04115
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Fördermittel für den Radverkehr

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Der niedersächsische Landtag hat mit der rot-grünen Mehrheit Ende Dezember 2016 einen Doppelhaushalt 2017/18 beschlossen, der insgesamt 32,5 Millionen Euro für den Radverkehr enthält. Mit einem Sonderprogramm über 12,3 Millionen Euro soll der Bau von Radschnellwegen in den Kommunen unterstützt werden. 75 % der Investitionssumme trägt dabei das Land Niedersachsen. Zusätzlich sollen neue Radwege gebaut und vorhandene Radwege erhalten werden. In der Regel ist eine anteilige Finanzierung durch das Land und die Kommune notwendig. Im Braunschweiger Haushalt muss der Eigenanteil entsprechend berücksichtigt sein.

Wir bitten die Verwaltung, folgende Fragen zu beantworten:

1. Werden die neuen Radwege von Timmerlah in die Weststadt und von Hondelage zum Flughafen aus diesen Landesmitteln finanziert und konkret gebaut?

2. Welche Radwege darüber hinaus sollen nach Planung der Verwaltung aus diesen Fördermitteln im Stadtgebiet gebaut, saniert bzw. ausgebessert werden?

3. Welche konzeptionellen Radschnellwegeverbindungen können in Braunschweig aus dem Sonderprogramm finanziert werden?

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang

17-04116
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Standorte von "Hundestationen"

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Der Stadtbezirksrat 132 hat auf seiner Sitzung am 11.01.2017 mehrheitlich angeregt, die Aufstellung einer Hundestation im Bezirk zu veranlassen, um die Hundehalter bei der Reinhaltung des Bezirks von Hundekot zu unterstützen (nur die CDU stimmte dagegen).

Mit Mitteilung vom 30.01.2017 (Anlage) teilt die Verwaltung zur Bezirksratssitzung vom 1.03.2017 mit, dass sie der Anregung des Bezirksrat nicht nachkommen wolle – die bisher 50 Hundestationen würden nur “an besonders stark frequentierten Bereichen in Grün- und Parkanlagen“ aufgestellt, so die Begründung. Die BIBS-Fraktion denkt, dass sie nicht nur in Parks und an Grünflächen aufgestellt werden sollten.

Der Bezirk 132 ist gerade im Bereich der Salzdahlumer Straße / Ecke Schefflerstraße dicht besiedelt und stark frequentiert auch von vielen Hundehaltern. Zudem ist Hundekot in Grün- und Parkanlagen eher weniger störend als in großenteils versiegelten Stadtvierteln. Dies vorausgeschickt, stellt die BIBS-Fraktion folgende Fragen:

1.) In welchen Bezirken sind je wieviel Hundestationen aufgestellt und an welchen Stellen dort?

2.) In wieweit spielen soziale Gesichtspunkte für die Auswahl der Aufstellungsorte eine Rolle, in wieweit ästhetische und hygienische - konkret: warum werden Hundehalter nur bei Spaziergängen in Parks und auf Grünflächen mit dem Service von Hundestationen unterstützt, nicht aber beim Gassi-Gehen im Bezirk?

3.) Als Steuer ist die Hundesteuer zwar nicht zweckgebunden, sondern frei verwendbar. Das schließt aber nicht aus, dass sie auch zur Prävention und Beseitigung von Hundekot verwendet wird. In wieweit können die Kosten der Aufstellung von Hundestationen durch den Einsatz der Hundesteuer gedeckt werden?

gez. Dr. Dr. Wolfgang Büchs
(BIBS-Fraktionsvorsitzender)

Anlagen: Stellungnahme 16-03206-01

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

16-03206-01
Stellungnahme
öffentlich

Betreff:
Aufstellung einer Hundestation

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VII 67 Fachbereich Stadtgrün und Sport	30.01.2017

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)	01.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Beschluss des Stadtbezirksrates 132 vom 11.01.2017:

„Für nachfolgende Straße wird die Aufstellung einer Hundestation beantragt:
Schefflerstraße“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit in der Stadt Braunschweig sind Hundehalter verpflichtet, die durch die von ihnen geführten Hunde verursachten Verunreinigungen durch Hundekot unverzüglich zu beseitigen.

Als besonderer Service für Hundehalter wurden durch die Stadt Braunschweig an rund 50 besonders stark frequentierten Bereichen in Grün- und Parkanlagen sogenannte „Hundestationen“ aufgestellt.

Für die Aufstellung und Unterhaltung weiterer Stationen stehen kein Budget und keine personellen Ressourcen zur Verfügung. Da jeder Hundebesitzer sich eigenständig mit Kotbeuteln versorgen kann und diese Beutel auch in öffentliche Abfallbehälter entsorgen darf, wird seitens der Verwaltung von einem weiteren Aufstellen von Hundestationen abgesehen.

Loose

Anlage/n:
keine

Absender:
SPD-Fraktion im Rat der Stadt

17-04118
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Geplantes interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet Stiddien-Beddingen der Städte Braunschweig und Salzgitter

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Veranstaltung im Stadtbezirk 222 am 21.02.2017 wurde die Befürchtung geäußert, dass sich im geplanten interkommunalen Gewerbe-/ Industriegebiet Stiddien-Beddingen atommüllverarbeitende Betriebe ansiedeln könnten, dass eine überdimensionierte Verkehrsbelastung in den Stadtteilen Stiddien und Geitelde eintreten und dass unerträgliche Lärmbelastungen auf die Bewohner dieser beiden Stadtteile zukommen könnten.

Die SPD-Fraktion nimmt die Sorgen der Bürgerinnen und Bürger sehr ernst und möchte deshalb dafür sorgen, dass bestehende Vorbehalte gegen die Entwicklung des geplanten interkommunalen Gewerbe-/Industriegebietes abgebaut bzw. geklärt werden und die Entwicklungspotenziale, die die Erschließung dieses Bereiches sowohl für Braunschweig, aber auch für Salzgitter bietet, stärker in den Fokus der Diskussion rücken. Nach unserer Auffassung hat die Verwaltung bereits im Zuge der Diskussion zur Vorbereitung des Ratsbeschlusses deutlich gemacht, dass an der Ansiedlung atommüllverarbeitender Betriebe in diesem Bereich kein Interesse besteht. Das Gebiet liegt hinter dem zehngleisigen Verschiebebahnhof Beddingen, den wir als starken Puffer ansehen und über den kaum Lärmemissionen in die beiden Ortsteile vordringen dürften. Auch die Verkehrsbelastung schätzen wir als minimal ein, da die Betriebe allesamt über den Autobahnanschluss Salzgitter-Thiede oder in Richtung Salzgitter-Üfingen oder Groß Gleidingen an- und abfahren werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Dürfen sich atommüllverarbeitende, -erzeugende oder -behandelnde Betriebe später in diesem Bereich ansiedeln bzw. geht die Verwaltung davon aus, dass durch die räumliche Nähe zu Schacht Konrad diese Gefahr bestehen könnte?

2. Wird das Gewerbegebiet nach Einschätzung der Verwaltung größere verkehrliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in Stiddien und Geitelde haben?

3. Wie beurteilt die Verwaltung die Frage, dass mit der Errichtung des Gewerbegebiets eine zusätzliche Lärmbelastung von Stiddien und Geitelde verbunden ist?

Anlagen: keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt
Mühlnickel, Rainer

17-04120
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Fördermittel nachhaltige Mobilität

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	02.03.2017

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	15.03.2017	Ö

Sachverhalt:

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt im Rahmen der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentliche Einrichtungen „ (kurz Kommunalrichtlinie) Ansatzpunkte für die Förderung nachhaltiger Mobilität. Der Radverkehr in Städten soll gefördert und dadurch klimaschädliche Treibhausgase reduziert werden. Dazu zählen beispielsweise die Errichtung von Radabstellanlagen, verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstationen sowie der Bau von Radwegen inklusive der LED-Beleuchtung. Mobilitätskonzepte und die Öffentlichkeitsarbeit können ebenfalls gefördert werden. Antragsmöglichkeiten bestehen bis 31. März 2017 und im Zeitraum vom 1. Juli bis 30. September 2017 beim Projektträger Jülich. Weiterhin besteht die Möglichkeit für Kommunen, aber auch Hochschulen, finanzielle Mittel über den Bundeswettbewerb „Klimaschutz durch Radverkehr“ einzuwerben. Die Infrastruktur von Ladestationen für E-Bikes und E-Pedelecs aber auch Lastenfahrräder für den Einzelhandel in der Innenstadt können bis zu 70 Prozent der Investitionen gefördert werden. Um den Umweltverbund und hier den Radverkehr zukünftig weiter zu stärken, können die Förderprogramme sehr hilfreich sein.

Wir fragen hierzu die Verwaltung:

1. Sind die Programme des Bundesministeriums zur Förderung des Radverkehrs bekannt und wurden bisher finanzielle Mittel beantragt oder geplant zu beantragen?
2. Welcher konkrete Handlungsbedarf besteht in der Verwaltung, um Fördergelder auf der Bundesebene einzuwerben?

Ist es geplant, ein Mobilitätskonzept fördern zu lassen, um notwendige Maßnahmen Ziel gerecht umzusetzen?

Anlagen:
keine