

Betreff:

**Soziokulturelles Zentrum, Westbahnhof 13, Information zum
laufenden Baugenehmigungsverfahren**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Bauverwaltung berichtet regelmäßig vor der Genehmigung von großen und politisch relevanten Bauvorhaben an den Planungs- und Umweltausschuss.

Zu dem kurz vor der Erteilung der Baugenehmigung stehenden Antragsverfahren Soziokulturelles Zentrum, Westbahnhof 13, wird wie folgt informiert:

Auf dem Grundstück Westbahnhof 13 plant die WESTand GmbH ein Veranstaltungszentrum von insgesamt ca. 3.200 m² Nettofläche zu erstellen. Auf gut 1.700 m² soll von der GmbH eine Veranstaltungshalle mit Nebenräumen betrieben werden, knapp 1.500 m² werden von der Stadt Braunschweig angemietet, um ein Soziokulturelles Zentrum zu schaffen. In Umsetzung des Ratsbeschlusses v. 13.07.2016 (DS.-Nr. 16-02633) soll für dessen Betrieb mit dem Verein KufA e.V. ein Vertrag abgeschlossen werden.

Der Bauantrag für das Projekt wurde im Dezember 2016 eingereicht. Nachträgliche Planänderungen haben dazu geführt, dass wesentliche Genehmigungsunterlagen erst Anfang April nachgereicht wurden bzw. erst vor kurzem eingegangen sind. Trotzdem wird vom Fachbereich Bauordnung und Brandschutz versucht, zeitnah alle erforderlichen Stellungnahmen zu erhalten, um die Genehmigung erteilen zu können. Die erforderlichen Stellplätze für das Veranstaltungszentrum werden von der WESTand GmbH auf benachbarten Grundstücken durch Anmietung zur Verfügung gestellt. Die zugehörigen Baulasteintragungen sind eine Voraussetzung für die Genehmigung des Vorhabens.

Der markante Giebel des auf dem Grundstück noch stehenden ehemaligen Lagergebäudes bleibt erhalten und wird in die Fassade des Neubaus integriert. Derzeit werden auf dem Gelände die Sicherung dieses Giebels und der Abriss des restlichen Gebäudes vorbereitet.

Es ist geplant, das Projekt in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses kurz anhand einiger Pläne vorzustellen.

Der Ausschuss für Kultur und Wissenschaft erhält diese Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n: keine

| |
|---|
| <i>Betreff:</i> Luftreinhaltung auf dem Bohlweg |
|---|

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i> 24.05.2017 |
|--|-----------------------------|

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| <i>Beratungsfolge</i> Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis) | <i>Sitzungstermin</i> 07.06.2017 | <i>Status</i> Ö |
|---|-------------------------------------|--------------------|

Sachverhalt:

Durch den beschlossenen Änderungsantrag (17-04190) zur Vorlage 17-03815 „Luftreinhaltung am Bohlweg“ wurde die Verwaltung wie folgt beauftragt:

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, als zusätzliche weitere Maßnahme zur Verbesserung der Luftreinhaltung, wie z. B. einen so genannten „CityTree“ (eine die Luft reinigende Mooswand), im Bereich Bohlweg/Steinweg/Dankwardstraße aufzustellen.

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Viele Online und Print Medien berichten zurzeit über die Möglichkeiten der CityTrees des StartUp Unternehmens Green City Solutions zur Verbesserung der Stadtluft.

Das Unternehmen bietet laut Werbeunterlagen eine freistehende Vertikalbegrünung an. Die mit Moosen und anderen Deckpflanzen bepflanzte Wand soll nach Firmenangaben einen Beitrag zur Reduzierung der Luftverschmutzung leisten.

Die Pflanzwand besteht demnach aus einer Stahlkonstruktion und kann etwa 1600 Pflanzentöpfe aufnehmen. Die Abmessungen betragen 3,95 m x 2,90 m x 0,65 m (mit integrierten Sitzbänken 2,10 m Tiefe). Die Anlage kann aufgrund des Gewichtes ohne Bodenverankerung aufgestellt werden. Durch die Nutzung von Regenwasser und solarer Stromerzeugung soll die Anlage weitestgehend autark funktionieren. Die Wand wird über Sensoren gesteuert, die permanent die Feuchtigkeit in den Töpfen messen. Ein 1000-Liter-Tank sorgt für die Wasserversorgung. Die Stahlkonstruktion kann mit Holz, Aluminium, Streckmetall oder Kunststoff verkleidet werden (Bild siehe Anlage).

Wirkung Luftreinhaltung

Werbeaussage der Firma Green City Solutions:

Das Konzept besteht nach Aussage des Unternehmens darin, dass die Eigenschaften von Pflanzen zur Filterung von Feinstaub (PM) aus der Luft und zur Aufnahme von Stickstoff und CO₂ durch den natürlichen Stoffwechsel genutzt werden. Die Mooskulturen bilden eine geschlossene Filteroberfläche und sollen auch im Winter Stäube abscheiden. Durch einen Bakterienfilm sollen anorganische Verbindungen wie Salze aufgenommen werden. Aufgrund des erheblich größeren Blattflächenindex (Verhältnis Gesamtsumme der Blattflächen zur Bodenoberfläche) von Moosen gegenüber Laubbäumen wird eine sehr hohe Filterwirkung von Moosen postuliert.

Die Firma Green City Solutions gibt an, dass ein CityTree den Feinstaub von bis zu 417 Pkw binden könne und über die Umweltleistung von 275 herkömmlich gepflanzten urbanen Bäumen verfüge. Jeder der vertikalen Pflanzenfilter könne die lokale Luftverschmutzung in einem Umkreis von bis zu 50 Metern um bis zu 30 % reduzieren. Innerhalb eines Tages solle der CityTree zu einer Feinstaub-Reduktion von bis zu 25 % und zu einer NO_x-Verminderung um bis zu 15% beitragen, jährlich würde eine Anlage bis zu 150 kg CO₂ direkt binden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Filterleistung von Pflanzen bezüglich Feinstäuben sowie die Veratmung von CO₂ durch Photosynthese ist allgemein anerkannt. Aus Sicht der Verwaltung basieren die o. g. Angaben jedoch auf Ergebnissen von Laborversuchen und theoretischen Berechnungen. Die Wirkung einzelner CityTrees ist im Feldversuch nur äußerst schwierig nachzuweisen. Ergebnisse aus Laborversuchen, wonach die Pflanzenfilter die Luftverschmutzung um bis zu 30 Prozent verringern, lassen sich nicht direkt auf den Straßenraum übertragen, da die Bedingungen je nach Standort, Meteorologie und weiteren Randbedingungen erheblich variieren.

Wirkung Stadtklima

Werbeaussage der Firma Green City Solutions:

Nach Angaben von Green City Solutions kann in unmittelbarer Umgebung der CityTrees die Temperatur um bis zu 17°C gesenkt werden. Pflanzen sorgten mit ihrer Verdunstungs- und Verschattungsleistung während sommerlicher Hitzeperioden für einen erträglicheren Aufenthalt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Pflanzwände können sicherlich in stark versiegelten Bereichen durch ihre Verdunstungsrate und als Schattenspende zu einer Wohlfahrtswirkung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen.

Kosten

Das Unternehmen bietet verschiedene Finanzierungsmodelle zum CityTree an. Kauf (Preis ca. 25.000 €, optional mit Wartungsvertrag 1.990 €/a) oder Miete ab 1.250 €/Monat bei einer Mindestdauer von 48 Monaten (Wartung und Instandhaltung eingeschlossen).

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass während sommerlichen Trockenperioden der Wassertank aktiv nachgefüllt werden muss und somit weitere Kosten entstehen.

Erfahrungen

Die Firma Green Solutions verweist auf Installationen in den Städten Oslo, Paris, Berlin, München, Dresden, Hannover, Erfurt, Jena, Halle und Krefeld.

Erfahrungswerte zur Wirkung der CityTrees aus deutschen Städten konnten über eine Recherche nicht ermittelt werden. Die meisten nachvollziehbaren Installationen von CityTrees waren temporär aufgestellte Anlagen im Rahmen von Messen (z. B. Cebit Hannover, Internet-Konferenz DLD München), kulturellen Veranstaltungen (z. B. Krefeld Kultur findet Stadt(t)) oder aber es handelte sich um Marketing Aktionen.

Auf telefonische Nachfrage beim Umweltamt der Stadt Dresden konnte in Erfahrung gebracht werden, dass entgegen der Werbemaßnahmen der Firma Green City Solutions die Stadt Dresden keine CityTrees einsetzt. Die in den Veröffentlichungen und Medien als Referenzen aufgeführten CityTrees in Dresden wurden im Rahmen des „Dresden Concept“ als Ausstellungstücke temporär durch die Firma Green City Solutions aufgestellt. Eine Auswertung der Wirksamkeit erfolgte nicht. Die Zusage an die Stadt Dresden, Messergebnisse bzgl. Wirkung der CityTrees bereit zu stellen, wurde bislang von dem Unternehmen nicht erfüllt.

Die Stadt Stuttgart stellt aktuell eine 100 m lange begrünte Mooswand (keine CityTrees) entlang der starkbefahrenen Straße B14 zur Reduktion von sehr hohen Feinstaubwerten auf. Da auch dort die feinstaubreduzierende Wirkung bislang nur im Labor nachgewiesen wurde, wird dieser Pilotversuch messtechnisch begleitet. Die Kosten von 388.000 € teilen sich die Stadt und das Land Baden-Württemberg (170.000 €).

Fazit

Die Angaben des Startup Green Solutions basieren auf den Ergebnissen aus Laborversuchen und theoretischen Berechnungen. Das angegebene Wirkungspotential, wonach die Pflanzenfilter die Luftverschmutzung um bis zu 30 Prozent verringern soll, lässt sich nicht direkt auf den Straßenraum übertragen. Ein messtechnisch belegtes Wirkungspotenzial im Realbetrieb ist bislang nicht bekannt.

Da die erwartete Umweltleistung der Mooswände vornehmlich im Bereich der lokalen Feinstaubreduzierung und in der Temperaturniedrigung im direkten Umfeld liegt, ist selbst bei Annahme der von Green Solutions postulierten Luftschadstoffreduzierungsleistung ein nennenswerter Einfluss auf die NO₂-Problematik im Bereich des Bohlwegs unsicher.

Aufgrund der eher zu erwartenden geringen NO₂-Minderung, der relativ hohen Kosten und der schwierigen Fragen zum Aufstellort (Stadtgestaltung, Barrierewirkung, Verschattung etc.) empfiehlt die Stadtverwaltung, keine CityTrees am Bohlweg zu installieren.

Leuer

Anlage/n:

Foto CityTree

Der CityTree



Betreff:

**Bebauungsplan "Cyriaksring 55", WI 106 - Beschluss
Normenkontrollverfahren des Nieders. Obergerichts
Lüneburg**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.06.2017

07.06.2017

Status

Ö

Ö

Sachverhalt:

Eine Nachbarin des Grundstücks Cyriaksring 55 hatte am 9. März 2017 beim Niedersächsischen Obergericht (OVG) in Lüneburg einen Antrag auf ein Normenkontrollverfahren (Akz: 1 MN 41/17) gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Cyriaksring 55", WI 106, gestellt. Ziel des Antrages war die einstweilige Außervollziehung des Bebauungsplanes.

Mit Beschluss des OVG vom 8. Mai 2017 wurde der Antrag abgelehnt. Der Beschluss ist unanfechtbar.

Als wesentliche Gründe werden dabei vom Gericht angeführt, dass sich aus dem strittigen Bebauungsplan keine „besonders ins Gewicht fallenden Nachteile für die Antragstellerin ergeben“. Weiterhin ließe sich „nicht erkennen, dass der angegriffene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig ist.“

Leuer

Anlage/n:

Keine

Betreff:

Moratorium zu einem neuen Bebauungsplan TH 24, Abstimmungen mit den Beteiligten

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.06.2017

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

07.06.2017

Ö

Sachverhalt:

Der Rat hat den Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan „Gieselweg/ Harxbütteler Straße – neu“, TH 24, sowie den Erlass einer Veränderungssperre (DS 17-03863) in seiner Sitzung am 21.02.2017 zurück in den Planungs- und Umweltausschuss verwiesen. Anlass war ein Schreiben der Eckert & Ziegler Strahlen- und Medizintechnik AG vom 17.02.2017. Darin hat das Unternehmen ein zeitlich befristetes Moratorium angeboten, während dessen kein Vollzug des laufenden Vollstreckungsverfahrens für die streitige und anlassgebende Halle erfolgen und keine neuen Genehmigungsanträge gestellt werden sollen.

Die politischen Gremien haben die Verwaltung beauftragt, den Zeitraum des Moratoriums zu nutzen, um eine Lösung zwischen den Unternehmen, der Stadt, der örtlichen Bevölkerung und dem Niedersächsischen Umweltministerium (MU) als Genehmigungsbehörde herbeizuführen, die der Verbesserung der Situation insgesamt dient.

Die Verwaltung hat daher in den letzten Wochen Gespräche mit der Buchler GmbH, den Firmen Eckert & Ziegler und GE Healthcare, der BISS und dem MU geführt. Neben grundsätzlichen Überlegungen zum Inhalt eines neuen Bebauungsplans TH 24 wurden die Positionen der einzelnen Beteiligten erörtert und die offenen Erfordernisse besprochen. Dem lag die erklärte Absicht der Verwaltung zu grunde, auf planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausschluss von Betrieben nach der Strahlenschutzverordnung in einem neuen Bebauungsplan zu verzichten und die im Eigentum der Unternehmen stehenden Flächen vollständig in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gespräch mit der Fa. Buchler

Die Buchler GmbH hat ihre Ansprüche an die zukünftige Entwicklung am Standort dargelegt. Sie richten sich im Kern auf die Beibehaltung einer Festsetzung als Industriegebiet, auf eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Lärmkontingente und auf eine Erweiterung der Höhenfestsetzung. Im Abstimmungsgespräch konnte vermittelt werden, dass nicht allen Forderungen des Unternehmens uneingeschränkt gefolgt werden kann. Allerdings zeigten sich für die strittigen Themenfelder, insbesondere zur Gebietsfestsetzung, zum Lärm und zur Erschließung, Lösungsmöglichkeiten auf. Zur Gebietsfestsetzung besteht Konsens, dass ein Gewerbegebiet mit einer Fremdkörperfestsetzung für die Anlage der Firma Buchler festgesetzt werden soll. Konsens ist ebenfalls, dass ein Lärmgutachten mit der Berücksichtigung der Wohnbebauung als „allgemeines Wohngebiet“ erstellt werden soll. Die Verwaltung geht davon aus, dass mit dem Unternehmen im Rahmen der weiteren Abstimmung eine Lösung gefunden werden kann.

Gespräch mit den Firmen Eckert & Ziegler und GE Healthcare

Die Firmen Eckert & Ziegler und GE Healthcare sind vor allem am Verzicht auf Regelungen zu Betrieben nach der Strahlenschutzverordnung interessiert. Um parallel zu einem neuen Bebauungsplan eine weitere Verbesserung der strahlenschutzrechtlichen Situation in Braunschweig-Thune zu erreichen, wurden mit den Firmen Eckert & Ziegler und GE Healthcare Inhalte einer möglichen vertraglichen Vereinbarung erörtert.

- Verzicht auf die Behandlung von Asse-Müll am Standort Braunschweig-Thune

Unter der Prämisse, dass eine für alle Beteiligten konsensfähige Lösung gefunden wird, hat Eckert & Ziegler seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, auf eine Behandlung von radioaktiven Abfällen aus der Asse am Standort Braunschweig-Thune zu verzichten. Eine entsprechende Regelung kann in eine vertragliche Vereinbarung einfließen.

- Verzicht auf die Behandlung von Abfällen aus dem Rückbau von Kernkraftwerken am Standort Braunschweig-Thune

Unter der Prämisse, dass eine für alle Beteiligten konsensfähige Lösung gefunden wird, hat Eckert & Ziegler seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, auf eine Behandlung von radioaktiven Abfällen aus dem Rückbau von Kernkraftwerken am Standort Braunschweig-Thune zu verzichten. Eine entsprechende Regelung kann in eine vertragliche Vereinbarung einfließen.

- Reduzierung der Umgangsgenehmigung

Im Gespräch hat Eckert & Ziegler seine Bereitschaft erklärt, eine Reduzierung der Umgangsgenehmigung um ca. 50 Prozent zu akzeptieren. Die Aufrechterhaltung der bisher durchgeführten Tätigkeiten am Standort Braunschweig-Thune soll aber sichergestellt bleiben. Darüber hinaus soll die 2000h-Regelung in den Bereichen, die öffentlich zugänglich sind, entfallen.

Mit den angestrebten Regelungen wird die Genehmigungsebene tangiert. Entsprechende atomrechtliche Entscheidungen obliegen dem MU als zuständige Behörde. Die genaue Ausformulierung einer solchen Reduzierung sowie die verwaltungsrechtliche Umsetzung kann daher nur in Abstimmung mit dem MU erfolgen. Hierzu bleiben weitere Abstimmungen erforderlich.

Soweit in der weiteren Abstimmung zwischen dem Unternehmen, der Stadt und dem MU eine Einigung erzielt werde, stellt Eckert & Ziegler in Aussicht, den streitigen Bauantrag über die Halle zurückzuziehen und zeitgleich einen neuen Antrag für eine Halle zu stellen, die allein zu Lagerzwecken genutzt wird.

Offene Punkte mit Eckert & Ziegler

Das MU ist in laufender Abstimmung mit dem Unternehmen im Hinblick auf die Durchführung bzw. den Abschluss einer Störfallanalyse. Hierzu bestehen noch offene Fragestellungen sowie unterschiedliche Standpunkte zwischen den jeweils beauftragten Gutachtern. Die Verwaltung hat daher in einem trilateralen Gespräch mit MU und den genannten Firmen die formalen Erfordernisse erörtert und die vertretbaren Kompromisslinien ausgelotet.

- Umfang und Dauer der Prüfungen für eine Strahlenschutzgenehmigung

Eckert & Ziegler hat in den Gesprächen erklärt, dass es nach einer Lösung im Gesamtpaket strebt, d.h. die Abstimmung einer vertraglichen Vereinbarung mit Klärung der Genehmigungserfordernisse für eine neu zu beantragende Halle einhergeht. Unterschiedliche Auffassungen bestehen noch hinsichtlich des Umfangs und der Dauer der Prüfungen für eine Strahlenschutzgenehmigung für die Halle.

Mitbestimmend für die Entscheidung der Verfahrensdauer ist nach Aussage des MU das Ergebnis der noch nicht abgeschlossenen Prüfung der Störfallanalyse. Die offenen Fragestellungen müssen noch zusammengeführt werden.

- Lagerflächen für Container

Mit Errichtung einer neuen Halle sollen die derzeit freistehenden Container dorthin verbracht werden. Derzeit läuft für die noch nicht genehmigten Lagerflächen ein Bauantragsverfahren. Um die dauerhaft genehmigten Lagerflächen mit Realisierung einer neuen Halle nicht zu verdoppeln, beabsichtigt die Verwaltung, die Freiflächen nur befristet zu genehmigen. Eckert & Ziegler wünscht dagegen eine dauerhafte Genehmigung, auch um flexibel auf An- und Abtransporte reagieren zu können. Ein Kompromiss ist noch zu erarbeiten.

- Vertragliche Vereinbarung

Die Verwaltung ist derzeit auf Basis eines ersten Entwurfes für eine Vereinbarung in Abstimmung mit dem Unternehmen und dem MU. Da für verschiedene Fragestellungen noch kein abschließendes Einvernehmen erreicht werden konnte, nimmt die Abstimmung weitere Zeit in Anspruch.

Das Unternehmen hat in den Gesprächen deutlich gemacht, dass es nur einem Gesamtpaket zustimmen wolle, das neben dem Verzicht auf Behandlung bestimmter Abfälle und einer Reduzierung der Umgangsgenehmigung auch eine Lösung für eine kurzfristige Genehmigungsfähigkeit einer neuen Halle umfassen müsse.

Eckert & Ziegler hat daher auf Bitten der Verwaltung geprüft, ob eine Verlängerung des Moratoriums in Frage kommt. Per Email vom 29.05.2017 wurde eine Verlängerung des Moratoriums bis Ende August 2017 bestätigt.

Leuer

Anlage/n:
Keine

Betreff:

Förderzusage der NBank zur Bodensanierung "Feldstraße"

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

01.06.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.06.2017

Status

Ö

07.06.2017

Ö

Sachverhalt:

Auf dem Gelände der ehemaligen Sportanlage an der Feldstraße arbeitet die Verwaltung intensiv an der Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit rund 500 neuen Wohneinheiten. Mit der Förderzusage des Landes über 3 Millionen Euro ist dieses Projekt nun einen großen Schritt vorangekommen.

Da sich auf den künftigen Wohnbauflächen Auffüllungen mit belastetem Bodenmaterial befinden, sind zunächst entsprechende Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. Dafür hat die Stadt im Herbst 2016 einen Förderantrag im Programm „Brachflächenrecycling – Sanierung von verschmutzten Flächen“ bei der NBank des Landes Niedersachsen gestellt. Das Förderprogramm unterstützt Städte dabei, brachliegende Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Grundlage bildet ein abgestimmtes Nachnutzungskonzept für das geplante Wohngebiet, das mit den städtischen Entwicklungszielen und der regionalen Handlungsstrategie übereinstimmt.

Gefördert wird die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen mit 50 % der förderfähigen Ausgaben aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Hierfür hat die Stadt nun einen Förderbescheid über rund 3 Mio. € erhalten.

Die Stadt wird die Maßnahmen zur Vorbereitung der Bodensanierung jetzt zügig einleiten. Dazu erfolgen zunächst die Ausschreibung und Vergabe der eigentlichen Sanierungsmaßnahme, die von einem zertifizierten Bodengutachterbüro begleitet wird. Ein Beginn der Sanierung ist nach der Vegetationsperiode ab Anfang November 2017 möglich. Die vorgesehene Baustraße für den Bodentransport verläuft unmittelbar östlich der Autobahn zum Madamenweg und dann weiter stadtauswärts Richtung Raffteichbad zur B 1. Durch diese Streckenführung sollen die Beeinträchtigungen für die Anwohner so gering wie möglich gehalten werden.

Parallel wird an der Aufstellung des Bebauungsplanes gearbeitet. Derzeit werden die Unterlagen für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) Baugesetzbuch erstellt. Nach Auswertung der in der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen wird eine Teilfläche für einen hochbaulichen Wettbewerb ausgelobt. Mit Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens ist eine weitere Bürgerbeteiligung geplant, um die Öffentlichkeit intensiv in die Planung mit einzubinden.

Leuer

Anlage/n:

Keine

TOP 3.5

Betreff:

Sachstand zum Braunschweiger Förderprogramm für regenerative Energien

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Braunschweig hatte am 28. Februar 2012 das Braunschweiger Förderprogramm für regenerative Energien mit einem Gesamtbudget von 370.000 Euro beschlossen. Aufgrund des hohen Interesses an der für dieses Jahr neu geschaffenen Möglichkeit der Förderung von Energiespeichern ist es aktuell zu einem unerwartet hohen Anstieg des Antragsvolumens gekommen, so dass die für dieses Jahr letztmalig zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in Höhe von 79.100 Euro bereits ausgeschöpft sind. Da die haushaltsrechtlichen Vorgaben für eine überplanmäßige Ausgabe (sachlich zwingend und zeitlich unabwendbar) bei der hier vorliegenden freiwilligen Leistung leider nicht gegeben sind, können daher bereits jetzt nicht mehr alle vorliegenden Anträge gefördert werden.

Zu dem Förderprogramm selbst kann rückblickend festgehalten werden, dass es ein geeignetes Instrument war, um klimaförderliche Projekte von engagierten Braunschweigerinnen und Braunschweigern zu unterstützen, womit ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Braunschweig formulierten Klimaschutzziele geleistet wurde.

Im Rahmen zweier Novellen und einer Ergänzung (Ratsbeschlüsse 30. September 2014, 21. Juli 2015 und 6. Dezember 2016) wurde ein attraktives Förderportfolio geschaffen, welches den für die Stadt Braunschweig wichtigen Ausbau der Photovoltaik deutlich voranbrachte. Über die Stadtgrenzen hinaus sorgte das Förderprogramm in Fachkreisen stets für eine positive Wahrnehmung der städtischen Klimaschutzaktivitäten. In vielen Gesprächen mit der Braunschweiger Bevölkerung wurde das Förderprogramm gewürdigt und positiv wahrgenommen.

Insgesamt wurden mit Hilfe des Förderprogrammes 1,8 Mio. Euro in Solarstrom innerhalb der Stadtgrenzen Braunschweigs investiert. Es wurden insgesamt 93 PV-Anlagen, 17 PV-Stromspeicher und zehn PV-Carports bezuschusst. Es wurden dadurch eine Leistung von 790 kWpeak installiert mit denen jährlich etwa 600.000 Kilowattstunden Strom erzeugt werden kann. Dies entspricht einer jährlichen Einsparung von ca. 250 Tonnen CO₂. Nicht zuletzt auch aufgrund von weit über 100 durchgeführten hydraulischen Abgleichen und Solarberatungen stellte das Förderprogramm damit auch ein attraktives Wirtschaftsförderungsinstrument dar.

Leuer

Anlage/n: keine

Betreff:

**Landschaftswerte Förderrichtlinie des Landes
Sonderförderung für Biologische Vielfalt in urbanen Räumen
Gemeinsamer Antrag der Fachbereiche 61 und 67**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Urbane und dörfliche Räume bieten einer Fülle von Tier- und Pflanzenarten Ersatzlebensräume und Rückzugsflächen und weisen oftmals auch wertvolle Biotopstrukturen und Sonderstandorte auf. Sie haben daher für die Erhaltung der biologischen Vielfalt und damit für den Naturschutz eine besondere Bedeutung.

Seitens des Landes besteht ein besonderes Interesse daran, Impulse für den Erhalt und die Förderung dieser Vielfalt zu setzen und durch Förderung von beispielgebenden Initiativen und Maßnahmen Anregungen für weitere Projekte zu schaffen.

Zur Finanzierung stehen in diesem Jahr zusätzliche Mittel zur Verfügung. Von dieser Möglichkeit wurde die Verwaltung erst Mitte April unterrichtet. Diese Mittel können für Projekte im Sinne des Fördergegenstandes 2.3.4 der Richtlinie „Landschaftswerte“ beantragt werden. Fördergegenstand ist die Anlage und Aufwertung naturnaher Biotope und Landschaftselemente u. a. in urbanen Bereichen, die die Biodiversität im Siedlungsraum fördern sowie den Wasserhaushalt und das Stadtklima verbessern. Neben den Landesmitteln werden dafür auch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eingesetzt.

Die Förderung richtet sich insbesondere an Kommunen, Verbände/Vereine, Stiftungen oder Unternehmen, die ihre Freiflächen (z. B. Betriebsgelände, Universitätscampus) im Sinne der Biologischen Vielfalt umgestalten und aufwerten wollen. Der Zuschuss kann bei Kommunen bis zu 80 % der förderfähigen Ausgaben beantragen.

Der aktuelle Antragsstichtag war der 31.05.2017. Bis dahin mussten Förderanträge bei der NBank vorgelegt werden.

In einer gemeinsamen Kraftanstrengung haben die Fachbereiche 61 (Stadtplanung und Umweltschutz) und 67 (Stadtgrün und Sport) in dem vorgegebenen Zeitrahmen die nachfolgenden Projekte entworfen, kalkuliert und ausgearbeitet. Sie alle nehmen Bezug auf die vorab genanntenwendungszwecke.

Konkret wurden im Rahmen Förderantrages die Projekte (A – K) – in Modulen zusammengefasst - bei der NBank beantragt:

| Module | Maßnahmen |
|---|--|
| Modul I Park- und Grünanlagen | A Herstellung artenreicher Wiesen |
| | B Anlage von Blühstreifen |
| Modul II Auen | C Pflanzen von Kopfweiden |
| Modul III ungenutzte Flächen | D Anlage von Streuobstwiesen |
| Modul IV historische Parkanlagen | E Teichentschlammung |
| Modul V Kleingärten | F „urban gardening“ |
| Modul VI Schutzgebiete | G Fischteichentschlammung und Entkusselung |
| Modul VII Schulgarten | H Trockenmauern |
| Modul VIII Artenschutz | I Schaffung von Quartieren für Fledermäuse |
| | J Maßnahmen zum Schutz von Amphibien und zur Vernetzung von Biotopen |
| | K Gestaltung der Außenanlagen des Naturerlebnis zentrums „Haus Entenfang“ |

Das Gesamtvolumen des Förderantrages beläuft sich auf ca. 3,67 Millionen € (brutto).

Die Verwaltung war bestrebt, die zeitlich überaus eng begrenzte Gelegenheit für die Antragstellung und damit die Chance zu nutzen, in erheblichem Umfang Drittmittel für Projekte zur Verbesserung der Biodiversität in der Stadt einzuwerben. Dies ist durch die fristgerechte Abgabe des gemeinsamen Antrages am 31.05.2017 bei der Filiale der NBank in Braunschweig gelungen.

Ob und inwieweit der Förderantrag positiv beschieden wird bleibt der Prüfung durch die zuständigen Stellen vorbehalten.

Leuer

Anlage/n:
Keine

Betreff:

Planfeststellungsverfahren A 39, 7. Bauabschnitt, ergänzendes Anhörungsverfahren

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr führt zur Zeit ein ergänzendes Anhörungsverfahren zum Weiterbau der A 39 im 7. Bauabschnitt von Wolfsburg bis Ehra durch. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Braunschweig zur Stellungnahme bis zum 20.6.2017 aufgefordert worden.

Gegenstand des ergänzenden Anhörungsverfahrens ist neben diversen Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Trassenbereich das Ergebnis der aktualisierten Verkehrsmengenprognose. Bisher bezog sich die Verkehrsmengenprognose auf die erwarteten Verkehrsmengen im Jahre 2025 und auf dieser Basis hatte die Stadt Braunschweig bereits im Jahre 2015 eine Stellungnahme abgegeben (vgl. Drs. 17367/15).

Die aktualisierte Verkehrsmengenprognose bezieht sich jetzt auf die erwarteten Verkehrsmengen des Jahres 2030. Es wird erwartet, dass zu diesem Zeitpunkt die A 39 in voller Länge befahrbar sein wird und damit auch die positiven und negativen Auswirkungen in Braunschweig spürbar sein werden.

Grundlage für eine abschließende Stellungnahme der Stadt Braunschweig wird die Frage sein, ob durch das erhöhte Fahrzeugaufkommen die Lärmimmissionen und die Verkehrsbelastung im nachgeordneten Netz zu einer relevanten Belastung führen wird, die Überprüfung dauert noch an.

Die Zuständigkeit des PIUA ergibt sich aus der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig § 6 Abs. 4b. Danach ist die Zustimmung zu Planfeststellungsverfahren auf den PIUA übertragen. Eine abschließende Stellungnahme kann zur aktuellen Sitzung des PIUA nicht vorgelegt werden, die Frist zur Stellungnahme gegenüber der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr läuft am 20.6.2017 ab. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Stellungnahme durch die Verwaltung vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den PIUA erfolgt. Die Behandlung der Stellungnahme wäre dann in der nächsten regulären Sitzung des PIUA am 9.8.2017 möglich.

Leuer

Anlage/n:

Keine

| |
|--|
| <i>Betreff:</i> Sachstand zum geplanten "Görge-Markt" im Kanzlerfeld |
|--|

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i> 06.06.2017 |
|--|-----------------------------|

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| <i>Beratungsfolge</i> Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis) | <i>Sitzungstermin</i> 07.06.2017 | <i>Status</i> Ö |
|---|-------------------------------------|--------------------|

Sachverhalt:

Das derzeit laufende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Kanzlerfeld wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das 13a-Verfahren darf u. a. nur angewandt werden, wenn das Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben. Sofern das Prüfungsergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellt, ist eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Für den Nahversorgungsmarkt ist die vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde kein Erfordernis für eine UVP festgestellt.

Im Rahmen der im Januar dieses Jahres durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung sind wiederum zahlreiche Einwendungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Dabei wurde auf die aktuelle Rechtsprechung u. a. des OVG Niedersachsen zur Anwendung des 13a-Verfahrens hingewiesen. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage stellt sich die Sachlage wie folgt dar:

Die aktuelle Rechtsprechung hat in einem ähnlichen Fall die Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen anders interpretiert. Damit ergab sich das Erfordernis zur Durchführung einer formalen Umweltverträglichkeitsprüfung, wodurch die Anwendung eines 13a-Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen ist. Für das Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass das Planverfahren nicht rechtssicher auf der Grundlage von § 13a BauGB beendet werden kann.

Die Verwaltung hat daher das Gespräch mit dem Investor, dem potentiellen Mieter sowie deren Rechtsbeistand gesucht. Danach sind alle Seiten gewillt, an dem Verfahren festzuhalten. Um den Anforderungen aus der Rechtsprechung gerecht zu werden, ist der Bebauungsplan aus dem bisherigen 13a-Verfahren in das Normalverfahren zu überführen. Wesentliche Änderungen sind die Erweiterung der Begründung um einen Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Mit den vorzunehmenden Änderungen wird ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich. Die Beteiligten haben die Absicht, unter Berücksichtigung aller Aspekte auch eine Optimierung der vorgesehenen architektonischen Ausgestaltung mit in die Aktualisierung einfließen zu lassen.

Im Rahmen der Plananpassungen sollen auch die bisherigen Festsetzungen und die Gutachten überprüft und ggfs. aktualisiert werden.

Bezüglich des Altstandortes hat der Betreiber gegenüber der Verwaltung seine Absicht bekräftigt, zur Vermeidung von Leerstand einen Getränkemarkt zu betreiben. Bezüglich des Standortes Lehdorf besteht die Zusage, diesen mindestens 10 Jahre ab Eröffnung des neuen Marktes weiter zu betreiben.

Die Verwaltung bedauert die sich mit der Überarbeitung des 13a-Verfahrens in ein Normalverfahren und das damit verbundene Beteiligungsverfahren ergebene Verzögerung. Sie sieht aber in dem Bekenntnis des Investors und Betreibers zum Projekt mit einer Optimierung der Architektur und zum Betrieb eines Getränkemarktes am Altstandort eine Chance für den Gesamtstandort.

Der Stadtbezirksrat 321 Lehdorf-Watenbüttel erhält diese Mitteilung als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n:

Keine

Betreff:

Bebauungsplanverfahren TH 24; Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zur Störfallanalyse und zum Stresstest

Organisationseinheit:

Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Als Anlage ist ein Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU) vom 6. Juni 2017 beigelegt.

Wie in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 3. Mai 2017 zugesagt, erfolgen in dem Schreiben Ausführungen zur Störfallanalyse und zum Stresstest.

Der Stadtbezirksrat 323 Wenden –Thune –Harxbüttel erhält das Schreiben als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n:

Schreiben des MU vom 6. Juni 2017



Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Postfach 41 07, 30041 Hannover

**Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie und Klimaschutz**

Stadt Braunschweig
Referat Bauordnung
Postfach 3309

38023 Braunschweig

Bearbeitet von
Dr. Astrid Lange

E-Mail-Adresse:
Astrid.Lange
@mu.niedersachsen.de*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
43 - 40326/15

Durchwahl (0511) 120-
3577

Hannover
06.06.17

Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Braunschweig am 23.05.2017

Sehr geehrter Damen und Herren,

auf der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Braunschweig am 23.05.2017 wurde das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz gebeten, Ausführungen zur Störfallanalyse und zum Stresstest zu geben. Dieser in der o. g. Sitzung geäußerten Bitte komme ich hiermit nach.

Störfallanalyse

Als Störfall wird ein Ereignisablauf bezeichnet, bei dessen Eintreten der Betrieb der Anlage oder die Tätigkeit aus sicherheitstechnischen Gründen nicht fortgeführt werden kann und für den die Anlage auszulegen ist oder für den bei der Tätigkeit vorsorglich Schutzvorkehrungen vorzusehen sind (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 28 StrlSchV).

Das Störfallspektrum, d. h. die für die jeweilige Anlage zu unterstellenden Störfälle sind anlagenspezifisch festzulegen. Zum Störfallspektrum zählen beispielsweise der Brand in Gebäuden, der Gebindeabsturz, das Erdbeben, das Versagen von Behältern und der Absturz eines Kleinflugzeugs. Die Genehmigungsbehörde legt unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere des Gefährdungspotenzials der Anlage und der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Störfalls Art und Umfang der Schutzmaßnahmen fest.

Dienstgebäude
Archivstr. 2
30169 Hannover

U-Bahn
Linie 3, 7 und 9
H Waterloo
Bus 120
H Waterlooplatz

Telefon
(0511) 120-0
Telefax
(0511) 120-3399

E-Mail
poststelle@mu.niedersachsen.de*
*nicht zugelassen für digital signierte
und verschlüsselte Dokumente
Internet
www.umwelt.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00)
Konto-Nr. 106 025 182
IBAN: DE10 2505 0000 0106 0251 82
BIC: NOLADE2H

Stresstest

Als Konsequenz aus den Vorkommnissen in Fukushima hielt das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit es für erforderlich, nicht nur eine Robustheitsprüfung für deutsche Kernkraftwerke, sondern auch einen Stresstest für die Anlagen und Einrichtungen zur Entsorgung bestrahlter Brennelemente und radioaktiver Abfälle in Deutschland durchzuführen. In dem von der Entsorgungskommission (ESK) durchgeführten Stresstest sollte geprüft werden, wie sich die Anlagen und Einrichtungen bei ausgewählten Ereignissen verhalten und ob bei diesen ein sprunghafter Anstieg der radiologischen Auswirkungen außerhalb der Anlage (cliff-edge-Effekt) absehbar ist. Als Basis hat die ESK typisierte Schadensbilder definiert. Dabei wurde grundsätzlich nach drei Arten von Einwirkungen unterschieden:

Hierbei handelt es sich insbesondere um

- thermische Einwirkungen durch einen länger andauernden Brand,
- mechanische Einwirkungen auf Abfallgebinde, wobei hier zwischen einer punktförmigen und einer großflächigen Einwirkung mit unterschiedlichem Energieeintrag unterschieden wird,
- Einwirkungen von Wasser infolge einer Flutwelle oder Überflutung, wobei auch der Ausfall von Medien wie der Stromversorgung in die Untersuchungen einzubeziehen ist.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



Dr. Lange

Betreff:

Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderprogramm

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
31.05.2017

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschluss:

1. Die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ im Rahmen des vom Rat verabschiedeten Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig wird beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.
3. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie treten bisherige städtische Richtlinien zur Wohnbauförderung außer Kraft.

1. Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum (Drs.-Nr.: 17-03839) beschlossen.
Darüber hinaus wurden die Änderungsanträge der SPD und Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04218) sowie der Änderungsantrag der CDU-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04273) beschlossen.

Die Schaffung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms wird als ein geeignetes Instrument im Kommunalen Handlungskonzept bewertet. Mit dem Konzept wurde auch beschlossen, den Gremien vor der Sommerpause die erforderliche Richtlinie für ein kommunales Wohnraumförderprogramm vorzulegen.

Sofern die im Rat am 28. März 2017 beschlossenen Anträge inhaltlich Auswirkungen auf diese Richtlinie haben, wurden diese entsprechend berücksichtigt. Dies gilt auch für die Novellierung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes, die rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist.

Dem in diesem Kontext beschlossenen Änderungsantrag der CDU-Fraktion wird in der Richtlinie unter § 1 letzter Absatz ebenfalls Rechnung getragen.

2. Inhalte der Richtlinie

Der Richtlinie liegen folgende inhaltliche Überlegungen zugrunde:

2.1 Subsidiarität

Wie bereits in der Mitteilung zum Rat (Drs.-Nr. 17-04233) dargelegt, ist die Bewilligung einer Landesförderung Voraussetzung für eine städtische Förderung, die nur solange und soweit gewährt werden soll, als die Landesförderung nicht ausreicht. Die Förderung soll analog der

Landesförderung für Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und private Investoren gelten.

2.2 Ausgestaltung der Förderung

Gefördert werden soll der Mietwohnungsneubau sowie die Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau, Umbau oder die Erweiterung von Mietwohnraum im Rahmen einer Nutzungsänderung.

2.3 Eigentumsförderung

Anders als in der Landesförderung soll keine Eigentumsförderung erfolgen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Bei dem Verkauf von städtischen Grundstücken gibt es bereits eine kommunale Förderung durch einen so genannten Kinderrabatt über die GGB (zurzeit 5 €/m²/Kind).
- Der Eigenheimbau wie auch der Kauf von Bestandsimmobilien bringt keine (nennenswerte) Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

2.4 Keine Förderung nach Richtlinie innerhalb der 20 %-Quote

Das kommunale Handlungskonzept sieht vor, dass bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden. Die Investoren können hierfür Landesmittel entsprechend der Bestimmungen als zinsloses Darlehen mit Tilgungszuschuss beantragen. Ein städtischer Zuschuss soll jedoch nicht gewährt werden für Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Dies bedeutet, dass ein städtischer Zuschuss erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird.

2.5 „indirekte Förderung“

Der beschlossene Antrag von SPD- und Bündnis90/Die Grünen-Fraktion sieht auch „indirekte Elemente“ vor. Die genannten Beispiele „Infrastrukturmaßnahmen“ oder „Vergabe städtischer Grundstücke“ zu niedrigen Preisen sieht das Handlungskonzept bereits als eigenständige Instrumente vor.

Allerdings sind sie nicht geeignet, in eine Förderrichtlinie einzugehen. Sie sind im Einzelfall z. B. über den Abschluss städtebaulicher Verträge zu verhandeln, können aber nicht über eine Richtlinie „geregelt“ werden.

2.6 Förderung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Analog der Landesförderung soll auch die Modernisierung/Sanierung unter bestimmten Voraussetzungen mit Zuschüssen gefördert werden. Der Antrag der SPD- und der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion sieht hierbei explizit eine Förderung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Förderung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen über die Richtlinie zum Ankauf von Belegungsbindungen zu ermöglichen und über die anliegende Richtlinie auszuschließen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- eine Doppelförderung durch Anwendung beider Richtlinien wird grds. ausgeschlossen und damit auch die Vermeidung eines höheren Verwaltungsaufwands durch entsprechend einzurichtende Prüfinstanzen
- die Attraktivität eines Modernisierungszuschusses ist beim Verkauf einer Belegungsbindung durch den geringeren Bindungszeitraum von 10 Jahren sowie die finanzielle Gegenleistung (ca. 13.000 €) mit geringem Verwaltungsaufwand (u.a. kein aufwändiger Verwendungsnachweis) wesentlich höher als die Inanspruchnahme eines finanziellen Zuschusses über das kommunale Wohnraumförderprogramm mit einem 30jährigen Bindungszeitraum.

- Mit einer Förderung für Modernisierungsmaßnahmen wird in der Regel kein zusätzlicher Wohnraum generiert, da die Wohnungen vermietet sind.
- Investoren mit einem hohen Bestand an älteren Wohnungen könnten vermehrt Anträge stellen ohne dass das Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erreicht wird.

2.7 Förderhöhen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW) kommt in seiner aktuellen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung der Novellierung des Landesförderprogramms (Stand: Mai 2017) zu folgender Berechnung: Bei einer Eigenkapitalrendite von 3,2 % benötigt die Wohnungswirtschaft bei angenommenen 3.000 € Baukosten/m² (ohne Grundstück) 310 €/m² bei einem Mietzins von 5,60 €/m² (niedrige Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG) und 450 €/m² bei einem Mietzins von 7,00 €/m² (mittlere Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG).

Die Berechnung des VdW ist aus Sicht der Verwaltung grds. nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung deshalb vor, folgende Förderhöhen vor:

- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 310 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 310 €/m².
- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 150 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150 €/m².
- Kommt bei Neubauvorhaben eine mittelbare Belegung zur Anwendung, wird der Förderbetrag reduziert und beträgt nicht 310 €/m², sondern max. 100 €/m².

3. Vorstellung der Inhalte der Richtlinie in der AG für bezahlbaren Wohnraum des Bündnisses für Wohnen sowie bei der Wohnungswirtschaft

Die Inhalte der Richtlinie wurden auch den Wohnungsbaugesellschaften Nibelungen Wohnbau GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) und >Wiederaufbau< eG sowie der „AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ des Bündnisses für Wohnen vorgestellt.

Die Inhalte der Richtlinie werden sowohl von der AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig des Bündnisses für Wohnen als auch den o.a. Wohnungsbaugesellschaften grds. begrüßt und als wichtiges Signal der Unterstützung von Investoren bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesehen, da die Landesförderung nicht auskömmlich sei. Ergänzungswünsche gab es keine. Allerdings wird seitens der Wohnungswirtschaft kritisch beurteilt, dass keine Förderung von Wohneinheiten erfolgen soll, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist und in der Konsequenz ein städtischer Zuschuss grds. erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird (s. Nr. 2.4). Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dabei die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnbauprojekten nicht darstellbar. Die Wohnungswirtschaft spricht sich hier für eine größere Flexibilität aus, damit das kommunale Förderprogramm erfolgreich und das Ziel zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums erreicht wird.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch die Grundstückskosten nicht unbeachtet bleiben sollten. Die seitens des VdW erfolgte aktuelle Modellrechnung geht bei den Grundstückskosten von 200 €/m² aus. Bei Zugrundelegung höherer Grundstückskosten würde der ermittelte Zuschussbedarf von 310 €/m² nicht zu einer Rendite von 3,2 % führen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Gewährung eines Zuschusses von 310 €/m² bei Neubauvorhaben gemäß § 3 NWoFG, wären für 50 Wohneinheiten mit ca. 50 m² Wohnfläche 775.000 € im städtischen Haushalt zu berücksichtigen.

Mit diesem Ansatz wären im Rahmen der im Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum prognostizierten 50 Wohneinheiten p.a. auch Bewilligungen im Bereich des Aus- oder Umbaus bzw. der Erweiterung nach NwoFG sowie gem. § 5 DVO-NWoFG (Miete von 7,00 €/m²) finanziell abgedeckt.

Abhängig von der Inanspruchnahme der kommunalen Förderung wären ggf. Anpassungen auch im laufenden Jahr erforderlich.

Bis Ende 2019 soll eine Evaluierung erfolgen

Die Verwaltung empfiehlt, die Richtlinie in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage nachrichtlich als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Inhaltsübersicht

| | |
|---|------|
| Förderzweck, Förderziel, Rechtsgrundlagen | § 1 |
| Fördergegenstände | § 2 |
| Antragsberechtigter Personenkreis | § 3 |
| Fördergrundsätze | § 4 |
| Fördervoraussetzungen | § 5 |
| Förderausschluss | § 6 |
| Förderhöhe | § 7 |
| Belegungs- und Mietpreisbindungen | § 8 |
| Auszahlung Fördermittel | § 9 |
| Antragstellung, Förderentscheidung | § 10 |
| Verfahren | § 11 |
| Inkrafttreten | § 12 |

§ 1

Förderzweck, Förderziel und Rechtsgrundlagen

- (1) Die Stadt Braunschweig hat es sich zur Aufgabe gemacht, ergänzend zu vorrangigen Landesförderungen auf Grundlage des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) weitere Anreize für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung für den Bereich der Stadt Braunschweig zu geben, solange und soweit dies als erforderlich angesehen wird.
- (2) Die Stadt Braunschweig gewährt auf Grundlage dieser Richtlinie auf Antrag Zuwendungen für den Neubau, den Ausbau/Umbau und die Erweiterung (Nutzungsänderung) von gebundenem Mietwohnraum im Bereich der Stadt Braunschweig, als freiwillige Leistung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen. In diesem Fall werden die Leistungen verringert. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, die nach Einzelfallprüfung durch Bewilligungsbescheid gewährt werden. Grundlage für das Rechte- und Pflichtenverhältnis der Stadt Braunschweig als Bewilligungsstelle und der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers sind die in dieser Richtlinie enthaltenen speziellen Bestimmungen sowie die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Soweit in dieser Richtlinie auf landesgesetzliche Bestimmungen über die soziale Mietwohnraumförderung – Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) – Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung¹ anzuwenden.
- (4) Eine städtische Förderung erfolgt nur für Vorhaben, die nach den Vorgaben des Landes gefördert werden.

¹ Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVB. Nr. 24, S. 403, geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.07.2014, S. 208); Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) RdErl. d. MS v. 01.09.2011 (Nds.Mbl. 2011 Nr. 38, S. 718), zuletzt geändert durch RdErl. v. 28.03.2017 (Nds.Mbl. 2017 Nr. 14, S. 347).

- (5) Die Stadt behält sich eine Änderung der Förderbeträge und der Richtlinie – insbesondere bei Änderung der relevanten Landesprogramme – vor.

§ 2

Fördergegenstände

- (1) Gefördert wird folgender Mietwohnungsbau:
- Neubau nach Nr. 2.1.1 a) WFB
 - Ausbau/Umbau oder Erweiterung zur Schaffung neuen Wohnraums nach Nr. 2.1.1 b) WFB
- (2) Nicht gefördert werden
- selbst genutztes Wohneigentum
 - Wohnraum nach Nr. 2.2 WFB
 - Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist
 - Nicht investive Maßnahmen (z.B. Modernisierung, Mietzuschüsse)

§ 3

Antragsberechtigter Personenkreis

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümer und Bauherr von Mietwohnraum.
- (2) Der Antragsberechtigte muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohneinheiten bieten.

§ 4

Fördergrundsätze

- (1) Eine kommunale Förderung erfolgt nur, wenn zuvor eine Förderung des Landes bewilligt wurde.
- (2) Zuwendungen anderer Fördermittelgeber sind grds. neben der städtischen Förderung möglich, soweit dies nach den jeweils zugrundeliegenden einzelnen Förderrichtlinien zulässig ist.
- (3) Das Fördervolumen aus öffentlichen Mitteln darf die förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens nicht übersteigen. Darüber hinaus ist eine Vollfinanzierung grundsätzlich ausgeschlossen. Eigenmittel sind einzubringen.

§ 5

Fördervoraussetzungen

- (1) Voraussetzung für die Gewährung einer städtischen Zuwendung ist die Bewilligung von Landesmitteln nach den Förderbestimmungen des Landes. Landesmittel sind insoweit vorrangig in Anspruch zu nehmen.
- (2) Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie sind Leistungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig an Dritte zur Erfüllung des Förderzweckes.

- (3) Es gelten die allgemeinen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum der Nr. 4 und 6, die Nr. 10.2 bis 10.7 und Nr. 57 und 58 WFB.
- (4) Bezüglich der Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen gelten die Nr. 7.1 a) und b) und Nr. 7.2, 7.4, 7.5 WFB. Ausnahmen können in Form der Überschreitung der angemessenen Wohnflächen zugelassen werden, wenn bauliche Erfordernisse die Einhaltung der genannten Grenzen verhindern.
- (5) Die Gewährung von Zuwendungen erfolgt unter Beachtung der beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung.

§ 6 Förderausschluss

- (1) Eine Förderung ist nach den Maßgaben der Nr. 9.1 WFB ausgeschlossen, wenn
 - mit dem Bau des ausgewählten Objekts vor Bewilligung der beantragten Fördermittel begonnen wurde und keine Ausnahme zugelassen worden ist. Als Baubeginn gelten nicht der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Erteilung eines Auftrags zur Planung oder zur Bodenuntersuchung.
 - die Antragstellerin oder der Antragssteller bereits Fördermittel der Stadt Braunschweig für die beantragte Baumaßnahme erhalten hat.
 - die Antragstellerin oder der Antragssteller ihren oder seinen vertraglichen Verpflichtungen, die sie oder er im Zusammenhang mit früher gewährten Wohnraumfördermitteln eingegangen ist, nicht in vollem Umfang nachgekommen ist.

§ 7 Förderhöhe

- (1) Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 310 €/m² gewährt werden.
- (2) Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 310 €/m².
- (3) Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 150 €/m² gewährt werden.
- (4) Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150 €/m².
- (5) Kommt bei Neubauvorhaben eine mittelbare Belegung zur Anwendung, wird der Förderbetrag reduziert und beträgt nicht 310 €/m², sondern max. 100 €/m².

§ 8 Belegungs- und Mietpreisbindungen

- (1) Bei der Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind die Förderbestimmungen des Landes maßgeblich.

§ 9 Auszahlung der Fördermittel

- (1) Fördermittel werden erst bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Bewilligungsbescheid ausgezahlt.
- (2) Bei Neubaumaßnahmen wird der Zuschuss wie folgt ausgezahlt:
 - 30 % nach Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten)
 - 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus
 - 30 % nach Fertigstellung
 - 10 % nach Prüfung der Ausführung (Schlussabnahmeschein der Bauaufsichtsbehörde, Bestätigung der bestimmungsgemäßen Vermietung, Grundbucheintrag)
- (3) Bei Aus-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen wird der Zuschuss wie folgt ausgezahlt:
 - 70 % bei Beginn der Baumaßnahme und erfolgter Eintragung im Grundbuch
 - 20 % bei Bestätigung, dass die Kosten in entsprechender Höhe entstanden sind.
 - 10 % nach Prüfung der Ausführung (sofern erforderlich Schlussabnahmeschein der Bauaufsichtsbehörde, bestimmungsgemäße Vermietung)

§ 10 Antragstellung, Förderentscheidung

- (1) Anträge auf Förderung sind zwingend **vor Baubeginn** bzw. **vor Auftragsvergabe/Erstellungsbeginn** bei der Stadt Braunschweig zu stellen:

**Stadt Braunschweig
Baureferat
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig**

- (2) Die von der Stadt Braunschweig zur Verfügung gestellten Vordrucke sind zu verwenden. Die darin aufgeführten erforderlichen Unterlagen sind beizufügen.
- (3) Über eingereichte Förderanträge wird auf Grundlage dieser Richtlinie in der Reihenfolge der **vollständig** eingereichten und **prüffähigen** Anträge im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel entschieden. Eine Entscheidung über den Antrag erfolgt erst nach Mittelreservierung durch das Land.
- (6) Die Entscheidung über die Anträge erfolgt im Regelfall durch einen Bescheid (Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid). Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 11 Verfahren

- (1) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig den Beginn und die Fertigstellung der Baumaßnahme anzuzeigen. Mit den Baumaßnahmen ist spätestens 6 Monate nach Bestandskraft des Zuwendungsbescheides zu beginnen. Über Ausnahmen entscheidet die Stadt Braunschweig.

Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, der Stadt Braunschweig alle relevanten Unterlagen über das Bauvorhaben wie auch über die Einhaltung

der Fördervoraussetzungen auf Verlangen jederzeit vorzulegen und Auskunft darüber zu erteilen. Die Stadt Braunschweig überprüft insbesondere:

- Die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel
- Die Übereinstimmung von Ausführung der Baumaßnahme und bewilligten Unterlagen
- Die Einhaltung der technischen Voraussetzungen
- Den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen
- Die Anzahl der unmittelbar und mittelbar belegten Wohnungen
- Die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauernutzungswohnverträge

Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, unverzüglich nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Stadt Braunschweig eine Schlussabrechnung vorzulegen, die sämtliche entstandenen Kosten beinhaltet. Die entstandenen Kosten sind auf Anforderung über ordnungsgemäße Belege nachzuweisen. Etwaige noch entstehende Kosten sind gesondert aufzuzeigen.

- (2) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger der Wohnung meldet der Stadt Braunschweig unverzüglich, wenn eine Wohnung mit Belegungs- und Mietpreisbindung frei geworden ist. Sie oder er hat zudem Angaben zur Nettokaltmiete wie auch zu den Betriebskosten zu machen.
- (3) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung der geförderten Wohnung die sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass dieser für die verbleibende Laufzeit in gleicher Weise gebunden ist. Diese Verpflichtung gilt auch bei Veräußerung einer Ersatzwohnung bei mittelbarer Belegung.
- (4) Für die Rücknahme und den Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff VwVfG Anwendung. Bereits gewährte Zuschüsse sind mit Zinsen gem. § 49 a VwVfG zu erstatten. Die Stadt Braunschweig kann Bewilligungsbescheide insbesondere dann widerrufen und die Zuschüsse zurückfordern, wenn
 - die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger die Wohnung einer nicht berechtigten Person überlässt
 - unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht werden
 - die Auflagen oder Verpflichtungen aus dem Bewilligungsbescheid nicht eingehalten hat. Für diesen Fall bleiben i.S.d. Nr. 14.4 WFB die Belegungs- und Mietbindungen längstens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen
 - das Land Bewilligungen widerruft.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Mit dem gleichen Tag treten bisherige städtische Bestimmungen zur Wohnraumförderung außer Kraft.

Betreff:

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die "Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe" und Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Anlage wird die Vorlage 17-04537, die im Ausschuss für Soziales und Gesundheit in der Sitzung am 31. Mai 2017 vorberaten wurde, zur Kenntnis gegeben.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit hat die Vorlage mit folgenden Ergebnis beschlossen:

Es erfolgte eine getrennte Abstimmung der zwei Beschlusspunkte. Darüber hinaus wurde auf Antrag der Fraktion DIE LINKE im Sachverhalt unter Ziffer 2.1 – am Ende des dritten Absatzes der folgende Satz hinzugefügt:

„Angestrebt werden mindestens 50 Probewohneinheiten pro Jahr.“

Abstimmung zu Ziffer 1: dafür: 7; dagegen: 4; Enth.: 0

Abstimmung zu Ziffer 2: dafür: 7; dagegen: 1; Enth.: 3

Darüber hinaus wird die Ergänzungsvorlage 17-04537-01 zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 13. Juni 2017 und zur Ratssitzung am 20. Juni 2017 ebenfalls zur Kenntnis gegeben.

Dr. Hanke

Anlage/n:

17-04537
17-04537-01

Betreff:

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die "Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe" und Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

31.05.2017

13.06.2017

20.06.2017

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

"1. Die Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ und die Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen werden in der in der Anlage beigefügten Fassung beschlossen.

2. Die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel sind bereitzustellen."

Sachverhalt:

1. Anlass

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ (Drs.-Nr.: 17-03839) beschlossen. Darüber hinaus wurden die Änderungsanträge der SPD und Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04218) sowie der Änderungsantrag der CDU-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04273) beschlossen.

Gegenstand dieser Vorlage sind die beiden in der Überschrift genannten Richtlinien, die als Anlagen 2 und 3 beigefügt sind.

2. Inhalte der Richtlinien

Sofern die beschlossenen Anträge inhaltlich Auswirkungen auf die Richtlinien hatten, wurden diese in den Entwürfen entsprechend berücksichtigt.

In der Anlage 1 ist eine vergleichende Zusammenfassung der Inhalte beider Richtlinien beigefügt. Ergänzend dazu ist zu den Inhalten und zum Mittelbedarf Folgendes zu erläutern:

2.1. Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“

Die Richtlinie sieht die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von drei-, fünf- und zehnjährigen Besetzungsrechten vor. Bei den zehnjährigen Besetzungsrechten ist dem Mietvertragsabschluss eine Probewohnmaßnahme vorgeschaltet. Entsprechend ist die Maßnahme auch im Handlungskonzept beschrieben.

Bei den drei- und fünfjährigen Besetzungsrechten kann die Anzahl der Wohnungen, die damit akquiriert werden können, noch nicht genau prognostiziert werden. Es muss zunächst abgewartet werden, wie die beiden Varianten von den Vermieterinnen und Vermietern nachgefragt werden.

Zehnjährige Besetzungsrechte sollen, sofern ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, für jährlich 15 Wohnungen realisiert werden. Damit würde, zusammen genommen mit den bereits jährlich zur Verfügung stehenden 15 Probewohnmaßnahmen (die nicht unter diese Richtlinie fallen) die Ausweitung des Probewohnens auf insgesamt 30 Wohnungen pro Jahr erreicht werden.

Für den Bereich der drei- und fünfjährigen Besetzungsrechte stehen Finanzmittel im Umfang von jährlich 200.000 € zur Verfügung, für den Bereich der zehnjährigen Besetzungsrechte im Umfang von jährlich 263.500 € (jeweils inkl. Personalkosten), so dass hierfür keine zusätzlichen Mittel bereitgestellt werden müssen.

2.2. Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Hinsichtlich der Belegungs- und Mietpreisbindungen wurde die Richtlinie ausgestaltet wie im Handlungskonzept beschrieben: Für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² Wohnfläche je Monat im zehnjährigen Bindungszeitraum gewährt (Basiszahlung). Darüber hinaus erhält die oder der Verfügungsberechtigte für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 5,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr und für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 10,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr (Bonuszahlungen).

Die Basiszahlung und die Bonuszahlung für die ersten fünf Jahre werden als Einmalzahlung im Voraus zu Beginn des Bindungszeitraumes ausgezahlt, die Bonuszahlung für das sechste bis zehnte Jahr als Einmalzahlung im Voraus zu Beginn des sechsten Bindungsjahres. Ohne diese Vorauszahlungen wäre die Förderung deutlich weniger attraktiv.

Die Wohnungen dürfen nur an Berechtigte (Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) vermietet werden, die die Einkommensgrenze nach § 3 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten. Die Nettokaltmiete darf max. 5,60 €/m² im gesamten Bindungszeitraum betragen, eine Anpassung erfolgt bei Änderung der entsprechenden Vorgaben des Landes Niedersachsen.

Neu aufgenommen wurde aufgrund des beschlossenen Änderungsantrages der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen (Drs.-Nr. 17-04218) die Gewährung von Zuschüssen für Modernisierungen von nicht gebundenen Mietwohnungen im Stadtgebiet, wenn die Modernisierung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt. Die Richtlinie sieht hierfür einen Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 5.000,00 € vor. Es sind nur Zuschüsse für Modernisierungen vorgesehen, deren nachgewiesene berücksichtigungsfähige Kosten je Wohnung mindestens 15.000,00 € betragen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Standard der jeweiligen Wohnung

deutlich verbessert wird, und die Fördermittel nicht für viele kleine, weniger effektive Modernisierungen verbraucht werden.

Für Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen stehen im Haushalt 2017 Mittel in Höhe von 235.625 € zur Verfügung (für 25 Wohnungen), so dass hierfür keine zusätzlichen Mittel benötigt werden. Ab dem Jahr 2018 ist im Handlungskonzept vorgesehen, Belegungs- und Mietpreisbindungen für jährlich 50 Wohnungen zu generieren. Dafür werden ab 2018 Mittel in Höhe von jährlich 471.250 € zusätzlich benötigt. Außerdem wurde zum Stellenplan 2017 zur Umsetzung dieser Aufgabe eine Stelle A 11 neu geschaffen (68.000 € p. a.). Für 2017 wurden hierfür anteilig 34.000 € bereitgestellt. Ab 2018 werden hierfür zusätzlich Mittel in Höhe von jährlich 68.000 € benötigt.

Die finanziellen Auswirkungen der Zuschüsse für Modernisierungen sind noch nicht im Handlungskonzept bzw. in der entsprechenden Ratsvorlage enthalten. Sie sind deshalb unter Ziffer 3. dargestellt.

3. Finanzielle Auswirkungen der Modernisierungsförderung

Für die finanziellen Auswirkungen der neu aufgenommenen Modernisierungsförderung wird von Folgendem ausgegangen:

Im Jahr 2017 kann eine Modernisierungsförderung nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erfolgen. Vom Jahr 2018 an wird davon ausgegangen, dass in 10 v. H. der Fälle, in denen Belegungs- und Mietpreisbindungen gefördert werden, zusätzlich eine Modernisierung gefördert wird. Da für die Jahre 2018 ff. Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen für jährlich 50 Wohnungen vorgesehen sind, resultiert daraus eine Modernisierungsförderung für jährlich fünf dieser Wohnungen. Hierfür wird jeweils der Maximalbetrag von 5.000,00 € zu Grunde gelegt, so dass sich hierfür ein jährlicher Mittelbedarf in Höhe von 25.000,00 € ergibt. Diese Mittel müssen ab 2018 zusätzlich in den Haushalt eingestellt werden.

4. Zusammenfassung der ab 2018 zusätzlich benötigten Haushaltsmittel

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 sind unter Berücksichtigung der o. g. Darstellungen folgende Mittel anzumelden:

| | |
|---|------------------|
| Zuschüsse für Belegungs- und Mietpreisbindungen: | 471.250 € |
| Zuschüsse für Modernisierung dieser Wohnungen: | 25.000 € |
| Personalkosten für die im Stellenplan 2017 aufgenommene Stelle A 11: | 68.000 € |
| Insgesamt: | 564.250 € |

Für die Bonuszahlungen, die bei der Förderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen für das sechste bis zehnte Bindungsjahr ausbezahlt sind (10,00 €/m² jährlich, vgl. 2.2.), ergibt sich unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von **81.250 € im Jahr 2022** (für 25 Wohnungen) **und vom Jahr 2023 an in Höhe von 162.500 €** (für 50 Wohnungen).

5. Beteiligung des Bündnisses für Wohnen und des Planungs- und Umweltausschusses

Die Inhalte der Richtlinien wurden am 24. Mai 2017 der „AG Maßnahmen für preisgünstigen Wohnraum“ des Bündnisses für Wohnen vorgestellt.

Der Planungs- und Umweltausschuss erhält die Vorlage nachrichtlich als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

6. Evaluation

Bis Ende 2019 soll eine Evaluierung erfolgen.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Anlage 1: Übersicht zu den Inhalten beider Richtlinien

Anlage 2: Entwurf der Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“

Anlage 3: Entwurf einer Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

| | Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ | Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen |
|--|---|--|
| Was wird gefördert? | Ankauf von Besetzungsrechten | Einräumung von Belegungs- u. Mietpreisbindungen u. im unmittelbaren Zusammenhang damit erfolgende Modernisierungen |
| Welche Wohnungen kommen in Frage? | Wohnungen in Braunschweig | Nicht gebundene Mietwohnungen in Braunschweig |
| Welche Art der Förderung liegt von? | Privatrechtlicher Anerkennungsbetrag auf der Grundlage eines Rahmenvertrages | Öffentlich-rechtlicher Zuschuss auf der Grundlage eines Bewilligungsbescheides |
| Wer ist der Adressat? | Eigentümer/innen und Verfügungsberechtigte von Wohnungen in Braunschweig, insbes. Privatvermieter/innen | Eigentümer/innen und Verfügungsberechtigte von nicht gebundenen Mietwohnungen in Braunschweig |
| In welcher Höhe wird gefördert? | 2.500 € 5.000 € 10.000 € | Für die Bindungen: 1 €/m ² monatlich zuzüglich 5 €/m ² jährlich f. Jahre 1 bis 5, 10 €/m ² jährlich f. Jahre 6 bis 10 |
| | | Für die Modernisierung: 1.500 bis 5.000 € |
| Wie lang sind die Laufzeiten? | 3 Jahre 5 Jahre 10 Jahre (Probewohnen) | 10 Jahre |
| Welche Rahmenbedingungen entstehen? | <ul style="list-style-type: none"> - Besetzungsrecht der Stadt Braunschweig für den verhandelten Zeitraum - Ansprechpartner für die/den Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte/n - Sozialarbeiterische Unterstützung durch die Stadt - Miete max. i. H. der anerkannten Kosten der Unterkunft | <ul style="list-style-type: none"> - Vermietung nur an Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht überschreiten - Nettokaltmiete max. 5,60 €/m² im gesamten Bindungszeitraum, Anpassung bei Änderung der Vorgaben des Landes Nieders. |
| Welches Ziel wird verfolgt? | Akquise zusätzlicher Wohnungen zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt | Schaffung neuer Belegungs- u. Mietpreisbindungen für Berechtigte nach § 3 NWoFG (Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen) bzw. Verlängerung auslaufender Bindungen |

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ (nachfolgend kurz ZSW genannt).

1. Gegenstand der Förderung

Die Stadt Braunschweig gewährt nach dieser Richtlinie der Wohnungseigentümerin oder dem Wohnungseigentümer bzw. der/dem Verfügungsberechtigten (nachfolgend nur noch die/der Verfügungsberechtigte) Anerkennungsbeträge zur Beschaffung von Mieter-Besetzungsrechten zugunsten von Haushalten mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt und zwar nach folgender Maßgabe: Für ein dreijähriges Besetzungsrecht von bis zu 2.500 Euro, für ein fünfjähriges Besetzungsrecht von bis zu 5.000 Euro und für ein zehnjähriges Besetzungsrecht (Modell Probewohnen) in Höhe von bis zu 10.000 Euro. Die Gewährung eines Anerkennungsbetrages erfolgt pro abgeschlossener Wohneinheit.

2. Voraussetzungen

Die Gewährung der Anerkennungsbeträge kommt nur in Betracht, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Größe und hinsichtlich der Höhe des Mietzinses für den nach dem „Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz (NWofG)“ begünstigten Personenkreis geeignet ist bzw. während der Laufzeit der Besetzungsrechte geeignet bleibt. Abweichungen sind im Einzelfall mit der ZSW abzustimmen und bedürfen in jedem Fall der Einwilligung der ZSW. Darüber hinaus soll die Wohnung folgenden Standard haben:

- Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit separatem Wohnungseingang, die zur Nutzung durch einen einzelnen Haushalt geeignet ist.
- Ein Bad mit Toilette und Dusche/Wanne liegt innerhalb der Wohnung.
- Die Wohnung ist beheizbar mit einer Zentral-/Etagenheizung (keine Ofenheizung).
- Wohnung und Einbauten befinden sich in einem angemessenen Sanierungszustand.

Beim zehnjährigen Besetzungsrecht verpflichtet sich die/der Verfügungsberechtigte darüber hinaus -soweit erforderlich- die von der Stadt festgelegten Wohnungsstandards herzustellen.

Die/der Verfügungsberechtigte verzichtet für den Zeitraum der Besetzungsrechte von drei, fünf bzw. zehn Jahren auf die Geltendmachung von Eigenbedarf.

Der Anspruch auf die Anerkennungsbeträge ist nicht übertragbar.

3.1 Drei- und fünfjährige Besetzungsrechte

Anerkennungsbeträge bei einem dreijährigen bzw. fünfjährigen Besetzungsrecht werden nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung zwischen der zuständigen Stelle der Stadt Braun-

schweig und der/dem Verfügungsberechtigten unbar ausgezahlt, wenn die/der Verfügungsberechtigte erstmals einen rechtsgültigen unbefristeten Mietvertrag mit einem durch die Stadt benannten Haushalt für die vereinbarte Wohnung vorgelegt hat. Die Laufzeit des Besetzungsrechtes endet drei bzw. fünf Jahre nach dem Datum, an dem der erste unter die Vereinbarung fallende Mietvertrag begonnen hat. Wird die Wohnung innerhalb dieses Zeitraumes frei, muss die/der Verfügungsberechtigte diese der ZSW innerhalb von 7 Tagen nach Bekanntwerden des Beendigungstermins des Mietverhältnisses zur erneuten Besetzung anbieten.

3.2 Zehnjähriges Besetzungsrecht (Modell Probewohnen)

Anerkennungsbeträge bei zehnjährigen Besetzungsrechten werden nach Abschluss eines Rahmenvertrages, in dem die/der Verfügungsberechtigte der Stadt Braunschweig ein zehnjähriges Besetzungsrecht für die betreffende Wohnung einräumt, unbar ausgezahlt. Die Laufzeit des Besetzungsrechtes beginnt mit dem ersten Einzug einer von der ZSW benannten Nutzungsberechtigten bzw. eines von der ZSW benannten Nutzungsberechtigten. Innerhalb der Frist von zehn Jahren ist die ZSW berechtigt, bei Beendigung einer Probewohnmaßnahme ohne Mietvertragsabschluss oder nach Auszug der Mieterin bzw. des Mieters jeweils eine andere Nutzungsberechtigte oder einen anderen Nutzungsberechtigten in die Wohnung für eine neue Probewohnmaßnahme einzuweisen. Die Wohnung ist der ZSW innerhalb von 7 Tagen nach Bekanntwerden des Beendigungstermins zur erneuten Besetzung anzubieten.

Der Rahmenvertrag enthält Bestimmungen unter anderem zu folgenden Punkten:

- Verfahren der Wohnungsbelegung durch die Stadt Braunschweig
- Ablauf und Inhalte der Probewohnmaßnahme
- Bereitschaft der/des Verfügungsberechtigten zum unbefristeten Mietvertragsabschluss nach erfolgreicher Probewohnmaßnahme
- Abgabe einer zweijährigen Mietgarantie durch die Stadt Braunschweig inkl. sozialarbeiterischer/sozialpädagogischer Betreuung ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns
- Ansprechpartner nach dem Ablauf der Mietgarantie
- Vorgaben zur Beschaffenheit der Wohnung

4 Rückforderung

Bei Nichterfüllung der übernommenen Verpflichtungen gelten die allgemeinen Grundsätze über die Rückforderung ohne Rechtsgrund gewährter Leistungen.

Falls die/der Verfügungsberechtigte die Ausübung des Besetzungsrechtes verweigert, Eigenbedarf geltend macht, das Eigentum der Wohnung während der Laufzeit des Besetzungsrechtes übertragen wird (Eigentümerwechsel), die genannten Fristen nach Beendigung eines Mietverhältnisses oder einer Probewohnmaßnahme während der Laufzeit des Besetzungsrechtes versäumt oder den Mietzins über den in Nummer 2 genannten Rahmen erhöht, sind die Anerkennungsbeträge für jeden vollen Monat, um den die Vereinbarung nicht erfüllt wird, mit 1/36 bzw. 1/60 bzw. 1/120 ihres Betrages zurückzuzahlen.

5 Sonstige Bestimmungen

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils geltenden Fassung. Die beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Die Bewilligung erfolgt als freiwillige Leistung der Stadt Braunschweig im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel. Auf die Gewährung der Anerkennungsbeträge besteht kein Rechtsanspruch.

6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.

Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

1. Gegenstand der Förderung

Die Stadt Braunschweig gewährt nach dieser Richtlinie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern bzw. Verfügungsberechtigten (nachfolgend nur noch Verfügungsberechtigte genannt) Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an nicht gebundenen Mietwohnungen im Stadtgebiet. Nicht gebundene Mietwohnungen im Sinne dieser Richtlinie sind Mietwohnungen, für die keine Belegungs- und Mietpreisbindungen bestehen, oder für die Belegungs- und Mietpreisbindungen zwar noch bestehen, die aber in absehbarer Zeit auslaufen und im Anschluss daran verlängert werden sollen.

Außerdem kann ein Zuschuss für die Modernisierung einer nicht gebundenen Mietwohnung im Stadtgebiet gewährt werden, wenn die Modernisierung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt.

2. Förderungsfähige Wohnungen

Eine Zuschussgewährung kommt nur in Betracht, wenn die Wohnung neu vermietet werden soll, oder wenn die Bestandsmieterin oder der Bestandsmieter einen Wohnberechtigungsschein für die betreffende Wohnung vorlegt, und wenn die Wohnung

- zum Zeitpunkt der Neuvermietung bzw. zum Zeitpunkt der Erteilung des Wohnberechtigungsscheines für den Bestandsmieterhaushalt keinen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegt,
- eine zulässige Wohnung im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung ist,
- zur dauernden Wohnnutzung rechtlich und tatsächlich bestimmt und geeignet ist,
- mindestens über Gasetagen- oder Zentralheizung und Bad mit Toilette sowie Dusche/Wanne innerhalb der Wohnung verfügt
- und nach Besichtigung vor Ort von der Stadt Braunschweig als in einem angemessenen Nutzungszustand geeignet angesehen wird.

3. Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen werden von der oder dem Verfügungsberechtigten für die Dauer von zehn Jahren eingegangen (Bindungszeitraum). Im Falle der Neuvermietung der Wohnung beginnt der Bindungszeitraum am ersten Tag des ersten unter die Förderung fallenden Mietverhältnisses. Bei der Förderung einer vermieteten Wohnung wird der Beginn des Bindungszeitraumes im Bewilligungsbescheid festgesetzt. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen gelten während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung, es sei denn, sie werden gemäß Ziffer 7. dieser Richtlinie aufgehoben.

Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen und die Mieterinnen und Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung hinzuweisen. Im Mietvertrag ist die Möglichkeit des Abschlusses von Untermietverträgen auszuschließen.

3.1. Belegungsbindungen

Die geförderte Wohnung darf während des gesamten Bindungszeitraumes nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) die Einkommensgrenzen nach § 3 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) nicht überschreitet. Die Größe der Wohnung muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen gelten folgende Wohnflächen:

- Für Alleinstehende bis zu 50 m²,
- für zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m²,
- für drei Haushaltsmitglieder bis zu 75 m²,
- für vier Haushaltsmitglieder bis zu 85 m²
- und für jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m² zusätzlich.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Wohnberechtigung neu einziehender Haushalte ist jeweils vor Abschluss eines Mietverhältnisses zu prüfen. Änderungen des Einkommens und der Haushaltsgröße, die während eines laufenden Mietverhältnisses eintreten, haben keine Auswirkungen.

3.2. Mietpreisbindungen

Die Fördermiete ist die vom Mieter zu entrichtende Nettokaltmiete. Die Höhe der Fördermiete darf im gesamten Bindungszeitraum die Nettokaltmiete nicht überschreiten, die nach den jeweils aktuellen Vorgaben des Landes Niedersachsen für Berechtigte nach § 3 NWoFG in den ersten drei Jahren ab Bezugsfertigkeit maximal zulässig ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie ist dies auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 NWoFG in Verbindung mit Nr. 13.1 a) der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) eine Nettokaltmiete von 5,60 €/m² Wohnfläche im Monat.

4. Antragsverfahren

Die Verfügungsberechtigten beantragen die Zuschüsse bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Soziales und Gesundheit, Abt. Wohnen und Senioren (nachstehend Bewilligungsstelle genannt). Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anträge in der eingereichten Reihenfolge, bis die Haushaltsmittel erschöpft sind. Die Entscheidung über die Anträge erfolgt im Regelfall durch einen Bescheid (Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid). Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

5. Förderung

5.1. Zuschuss für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² Wohnfläche je Monat im Bindungszeitraum gewährt (Basiszahlung). Darüber hinaus erhält die oder der Verfügungsberechtigte für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 5,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr und für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 10,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr (Bonuszahlungen).

5.2. Zuschuss für die Modernisierung einer Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Für die Modernisierung einer Wohnung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt, wird ein Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 5.000,00 €, gewährt, wenn dies mit der Bewilligungsstelle vor Beginn der Modernisierung vereinbart worden ist. Welche Modernisierungskosten berücksichtigungsfähig sind, regelt der Bewilligungsbescheid.

Es werden nur Zuschüsse für Modernisierungen gewährt, deren nachgewiesene berücksichtigungsfähige Kosten je Wohnung mindestens 15.000,00 € betragen.

6. Auszahlung der Zuschüsse

Die Zuschüsse werden nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ausgezahlt.

6.1. Zuschuss für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Bewilligungsstelle zahlt den Zuschuss an die oder den Verfügungsberechtigten aus, wenn der Bewilligungsbescheid Bestandskraft erlangt hat, und wenn ihr die folgenden Unterlagen vorgelegt worden sind:

- Ein abgeschlossener Mietvertrag für ein neues oder für ein bestehendes, unter die Förderung fallendes, Mietverhältnis.
- Ein Wohnberechtigungsschein des neuen oder bisherigen Mieterhaushaltes, aus dem sich die Wohnberechtigung für die geförderte Wohnung ergibt.

Bei jeder anschließenden Neuvermietung innerhalb des zehnjährigen Bindungszeitraumes ist jeweils der Wohnberechtigungsschein des neuen Mieterhaushaltes der Bewilligungsstelle unverzüglich vorzulegen.

Die Basiszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 1, erfolgt als Einmalzahlung im Voraus für den gesamten Bindungszeitraum.

Die Bonuszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 2, für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes erfolgt ebenfalls als Einmalzahlung im Voraus gemeinsam mit der Basiszahlung.

Die Bonuszahlung gemäß Ziffer 5.1., Satz 2, für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes erfolgt zu Beginn des sechsten Bindungsjahres als Einmalzahlung im Voraus.

Die ordnungsgemäße Belegung und die Einhaltung der Miethöhe gemäß dieser Richtlinie werden durch die Bewilligungsstelle regelmäßig entsprechend den Vorgaben des Bewilligungsbescheides geprüft.

6.2. Zuschuss für die Modernisierung einer Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Die Bewilligungsstelle zahlt den Zuschuss nach Abschluss der Modernisierung an die oder den Verfügungsberechtigten aus, wenn der Bewilligungsbescheid Bestandskraft erlangt hat und die berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten durch die oder den Verfügungsberechtigten nachgewiesen worden sind.

Die oder der Verfügungsberechtigte trägt die Verantwortung dafür, dass alle rechtlichen, technischen und sonstigen Vorgaben eingehalten werden, die im Zusammenhang mit der Modernisierung zu beachten sind.

Die Bewilligungsstelle behält sich vor, vor der Auszahlung die Ausführung der Modernisierung vor Ort zu überprüfen.

7. Vorzeitige Beendigung der Bindungen

Eine vorzeitige Aufhebung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei einem Mieterwechsel ist auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten möglich. Eine Aufhebung durch die Bewilligungsstelle wird nur unter der Bedingung vorgenommen, dass die Rückzahlung des im Hinblick auf die Verkürzung der Bindungsdauer zu viel erhaltenen Zuschusses gemäß Ziffer 8. dieser Richtlinien erfolgt ist.

8. Rückforderung

Für die Rücknahme und den Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff VwVfG Anwendung. Bereits gewährte Zuschüsse sind zu erstatten. Die Stadt Braunschweig kann Bewilligungsbescheide insbesondere dann widerrufen und die Zuschüsse zurückfordern, wenn die Belegungs- oder die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden, oder wenn gegen andere Bestimmungen des Bewilligungsbescheides verstoßen wird. Im Fall einer beantragten Verkürzung der Bindungsdauer gemäß Ziffer 7. dieser Richtlinie ist die überhöhte Förderung zurückzuzahlen. Die Verzinsung ist bei einer vorzeitigen Beendigung der Bindungen gemäß Ziffer 7. oder bei einem Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten gemäß Ziffer 9. dieser Richtlinie nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Höhe des während der Dauer der erfüllten Bindung jeweils geltenden Basiszinssatzes vorzunehmen, beginnend am Zeitpunkt der Auszahlung des Zuschusses. Sie muss mindestens jedoch ein Prozent betragen. Bei einem Verstoß gegen die Bindungen oder andere Regelungen des Bewilligungsbescheides erfolgt die Verzinsung nach § 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz, beginnend am Zeitpunkt der Auszahlung des Zuschusses.

Die Höhe der Rückforderung wird verhältnismäßig nach der Zeit bemessen, in der während des gemäß dem Bewilligungsbescheid geltenden Bindungszeitraums keine dieser Richtlinie entsprechende Nutzung erfolgte, oder für die die Bindung entfällt. Dies gilt auch für die im Voraus gezahlten Zuschusserhöhungen (Bonuszahlungen).

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, jederzeit die Berechtigungsvoraussetzungen für die Förderung durch ihre Bediensteten oder Beauftragten zu prüfen.

9. Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten / Rechtsnachfolge

Erfolgt im Bindungszeitraum ein Wechsel der oder des Verfügungsberechtigten im Wege der Einzelrechtsnachfolge, ist die Bewilligungsstelle hierüber unverzüglich zu informieren. Der Bewilligungsbescheid wird in diesem Fall teilweise widerrufen, und der zu viel erhaltene Zuschuss ist anteilig mit Verzinsung nach § 247 BGB gemäß Ziffer 8. dieser Richtlinie zurückzuzahlen. Eine Anschlussförderung der Rechtsnachfolgerin oder des Rechtsnachfolgers kann nach Maßgabe dieser Richtlinie erfolgen.

10. Sonstiges

Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig“ in der jeweils geltenden Fassung. Die beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.

Betreff:

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die "Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe" und Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

13.06.2017
20.06.2017

Status

N
Ö

Beschluss:

"1. Die Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ und die Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen werden in der in der Anlage beigefügten Fassung beschlossen.

2. Die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel sind bereitzustellen."

Sachverhalt:

In der Anlage 1 zur Vorlage 17-04537 wurde unter der Frage „Welche Art der Förderung liegt vor?“ in der Spalte 1 (Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“) versehentlich fehlerhaft angegeben „Privatrechtlicher Anerkennungsbetrag auf der Grundlage eines Rahmenvertrages“. Hier muss es heißen „Öffentlich-rechtlicher Anerkennungsbetrag auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Die Änderungen wurden in der beigefügten Anlage 1 der Ergänzungsvorlage berücksichtigt.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Anlage 1 Übersicht Richtlinien

| | Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ | Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen |
|--|---|--|
| Was wird gefördert? | Ankauf von Besetzungsrechten | Einräumung von Belegungs- u. Mietpreisbindungen u. im unmittelbaren Zusammenhang damit erfolgende Modernisierungen |
| Welche Wohnungen kommen in Frage? | Wohnungen in Braunschweig | Nicht gebundene Mietwohnungen in Braunschweig |
| Welche Art der Förderung liegt vor? | Öffentlich-rechtlicher Anerkennungsbetrag auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages | Öffentlich-rechtlicher Zuschuss auf der Grundlage eines Bewilligungsbescheides |
| Wer ist der Adressat? | Eigentümer/innen und Verfügungsberechtigte von Wohnungen in Braunschweig, insbes. Privatvermieter/innen | Eigentümer/innen und Verfügungsberechtigte von nicht gebundenen Mietwohnungen in Braunschweig |
| In welcher Höhe wird gefördert? | 2.500 € 5.000 € 10.000 € | Für die Bindungen: 1 €/m ² monatlich zuzüglich 5 €/m ² jährlich f. Jahre 1 bis 5, 10 €/m ² jährlich f. Jahre 6 bis 10 |
| | | Für die Modernisierung: 1.500 bis 5.000 € |
| Wie lang sind die Laufzeiten? | 3 Jahre 5 Jahre 10 Jahre (Probewohnen) | 10 Jahre |
| Welche Rahmenbedingungen entstehen? | <ul style="list-style-type: none"> - Besetzungsrecht der Stadt Braunschweig für den verhandelten Zeitraum - Ansprechpartner für die/den Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte/n - Sozialarbeiterische Unterstützung durch die Stadt - Miete max. i. H. der anerkannten Kosten der Unterkunft | <ul style="list-style-type: none"> - Vermietung nur an Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht überschreiten - Nettokaltmiete max. 5,60 €/m² im gesamten Bindungszeitraum, Anpassung bei Änderung der Vorgaben des Landes Nieders. |
| Welches Ziel wird verfolgt? | Akquise zusätzlicher Wohnungen zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt | Schaffung neuer Belegungs- u. Mietpreisbindungen für Berechtigte nach § 3 NWoFG (Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen) bzw. Verlängerung auslaufender Bindungen |

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Mittelweg-Südwest",
HA 113
Stadtgebiet zwischen der Hamburger Straße, dem Ringgleis, dem
Mittelweg und der Bebauung am Rebenring
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

31.05.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

13.06.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

20.06.2017

Ö

Beschluss:

- "1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 6 und 7 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Mittelweg-Südwest“, HA 113, 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 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

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 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, 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 (Bebauungsplan „Mittelweg-Südwest“, HA 113) von dem Einzelhandelsvorhaben (vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132).

Ziel des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers zu schaffen. Der städtebauliche Entwurf sieht ein städtisch geprägtes verdichtetes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau vor. Im Plangebiet sollen bis zu 300 neue Wohneinheiten und ein Studentenwohnheim mit rund 240 Apartments geschaffen werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll entlang der bestehenden Gleisanlagen zudem ein Teilabschnitt des die Stadt umschließenden grüngerprägten Geh- und Radweges (Ringgleisweg) entstehen.

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 Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 1. März bis 2. Mai 2016 durchgeführt.

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

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 19. Oktober 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis 22. Februar 2017 durchgeführt.

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

Aufgrund der Einwendung der betroffenen Eigentümerin (siehe Anlage 6, Stellungnahme 3) wurden die öffentliche Grünfläche 5 (Kinderspielplatz) und ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg, die den östlichen Teil des Flurstückes 231/9 Gemarkung Hagen Flur 4 umfassten, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Eigentümerin von dem Satzungsbeschluss zurückgestellt.

Die Grundstückseigentümerin erklärte sich daraufhin mit Schreiben vom 16. Mai 2017 mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf - Stand 10./ 12. Mai 2017 - einverstanden und erklärt die auf den 7. Februar 2017 datierte Stellungnahme mit Einwänden gegen den Ursprungsentwurf des Bebauungsplanes für gegenstandslos, sobald der neue Entwurf Bestandskraft erhalten habe.

Weitere Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Der Satzungsbeschluss wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Grundstückseigentümerin auf den übrigen Teil des Bebauungsplanes beschränkt und die Beschlussfassung über den abgetrennten Teil zurückgestellt.

Die Herausnahme des Spielplatzes aus dem Geltungsbereich beruht auf einer Einwendung der Grundstückseigentümerin, die angrenzenden Flächen werden nicht verändert. Der Spielplatz wird nicht mehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umgesetzt. Dies ist auch nicht zwingend erforderlich. Vielmehr wurde ein konkreter anderer Standort in der Nähe nördlich der Geysstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, gefunden. Die Vorhabenträgerin ist vertraglich verpflichtet, die für das Wohnquartier

erforderlichen Kinderspielgeräte nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages an dieser durch die Stadt benannten Stelle zu errichten.

Die Zurückstellung führt zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes:

- In der Planzeichnung werden die öffentliche Grünfläche 5 (Kinderspielplatz) und ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg, die den östlichen Teil des Flurstücks 231/9 Gemarkung Hagen Flur 4 umfassen, aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- In den Textlichen Festsetzungen A V 1.3 wurde folgender Satz gestrichen: „Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 5 ist eine Kinderspielfläche von mindestens 850 m² zu integrieren.“
- In der Begründung wurde Absatz 5.7.1 Grünordnung entsprechend angepasst. Der Satz „In die Grünfläche Nr. 5 ist ein Kinderspielplatz mit ca. 850 m² integriert.“ wurde gestrichen.
- Entsprechend wurde auch Absatz 5.9 Soziale Infrastruktur der Begründung angepasst. „Im Plangebiet sollen daher ~~1.350~~ 500 m² an Spielfläche für Kinder entstehen. Der weitere aus dem Wohngebiet entstehende Bedarf (850 m²) wird außerhalb des Plangebietes durch das Angebot an Spielfläche für Kinder nördlich der Geysstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, gedeckt werden.“
- In Absatz 7 der Begründung wurden die Flächenangaben angepasst.
- Unter Absatz 8.2 Kosten und Finanzierung wurde folgender Satz ergänzt: „Das südliche Flurstück (231/9; Gemarkung Hagen Flur 4) wird von der Eigentümerin selbst entwickelt, die sich vertraglich mit dem Investor über die Beteiligung an den Erschließungs- und Folgekosten einigt und verpflichtet, die Grünfläche 4 unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.“

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18. Mai 2017 erneut beteiligt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Betroffenen Behörden sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Von einer erneuten Auslegung wird abgesehen, da mit der vorgenommenen Änderung der ursprünglichen Einwendung der Grundstückseigentümerin gefolgt wurde und keine funktionale Verknüpfung der Grünfläche zu den übrigen Flächen vorhanden ist.

Planänderungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit

Folgende redaktionelle Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Zur Verdeutlichung des geplanten Standortes wurde im nördlichen Parkstreifen der Planstraße A ein Symbol für Wertstoffcontainer in der Planzeichnung ergänzt.
- Zur Verdeutlichung des geplanten Standortes einer Ortsnetzstation wurde südlich der öffentlichen Grünfläche 3 ein Symbol für Elektrizität in der Planzeichnung ergänzt.
- Im nordwestlichen Plangebiet wurde der Geltungsbereich an die dort in der Zwischenzeit vorgenommene Flurstücksteilung angepasst.
- Im nordwestlichen Plangebiet wurde die Abgrenzung zwischen der gewidmeten Bahnfläche und der zu entwidmenden Bahnfläche bzw. öffentliche Grünfläche richtiggestellt.
- In den Textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis zur Entwässerung folgendermaßen modifiziert: „Es ist zwingend erforderlich, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.“

Die Änderungen erfolgten auf Wunsch bzw. im Sinne der abgegebenen Stellungnahmen. Andere Belange Dritter werden durch die Änderungen nicht berührt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Beschleunigtes Verfahren

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. Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Sinne von § 13 a Abs. 2 BauGB berichtigt.

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 „Mittelweg-Südwest“, HA 113, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

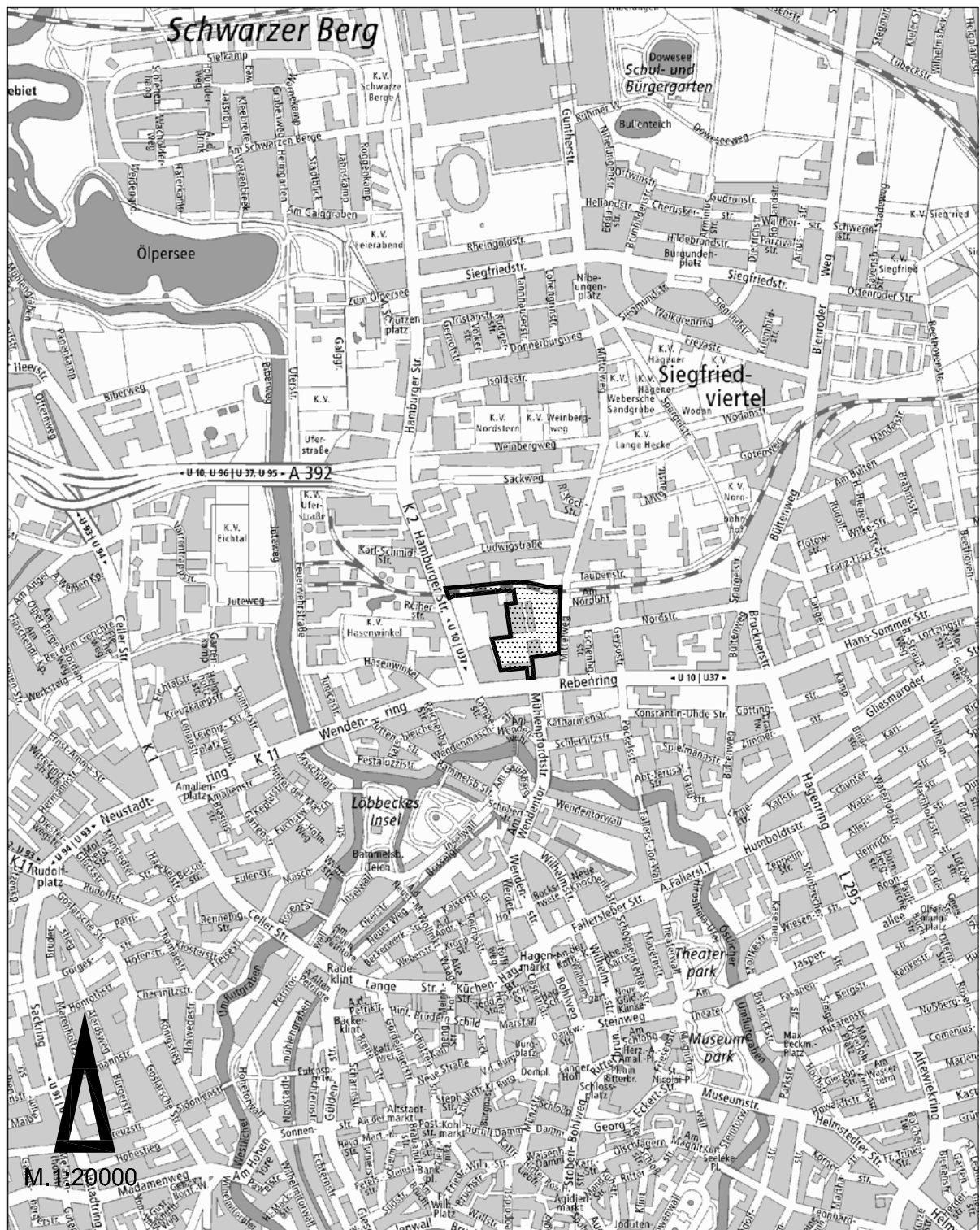
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Mittelweg-Südwest**HA 113**

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes im Stadtgebiet



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Mittelweg-Südwest, HA 113
Nutzungsbeispiel

Stand: 10. Mai 2017

0 10 48 50 100m

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

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

M. 1:1250

St.Andreasfriedhof





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Mittelweg-Südwest, HA 113 Entwurf Rechtsplan

Stand: 10. Mai 2017

Kinderlagestelle



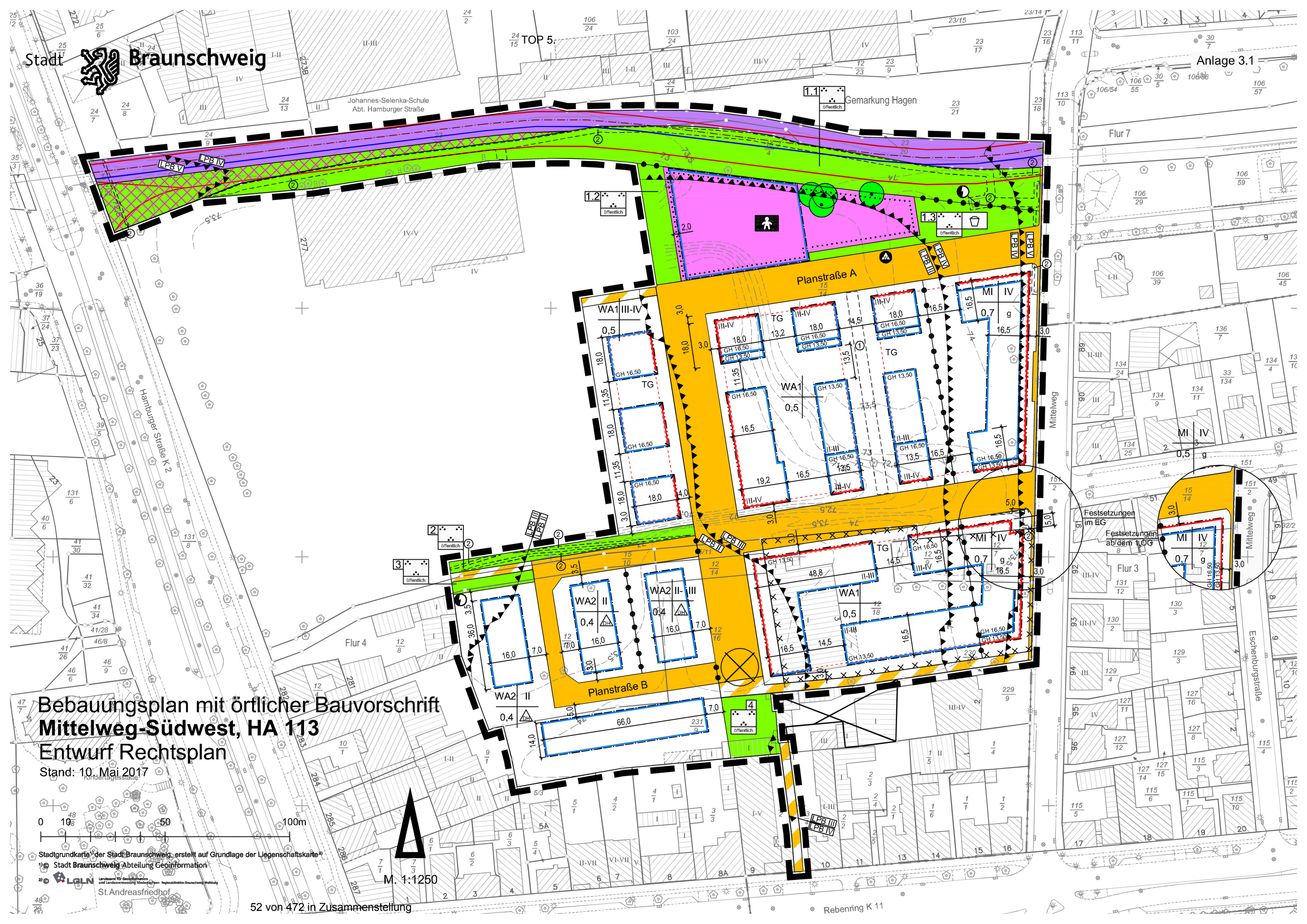
Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig/Hannover

St. Andreasfriedhof

M. 1:1250



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Mittelweg - Südwest

HA 113

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)




Art der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |

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

| | |
|----------------|---|
| 0,5 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß |
| GH 7,50 | Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern |



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|---|
| g | geschlossene Bauweise |
|  | Baulinie |
|  | Baugrenze |
|  | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig |



Flächen für den Gemeinbedarf

| | |
|---|-------------------|
|  | Kindertagesstätte |
|---|-------------------|



Verkehrsflächen

| | |
|---|--|
|  | Straßenverkehrsflächen |
|  | Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" |

Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

| | |
|---|--------------------|
|  | Elektrizität |
|  | Wertstoffcontainer |


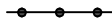

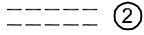

Grünflächen

| | |
|---|---|
|  | Parkanlage (öffentlich) entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Spielplatz |



Maßnahmen für Natur und Landschaft

| | |
|---|---------------------------|
|  | Erhaltung einzelner Bäume |
|---|---------------------------|



Sonstige Festsetzungen

| | |
|--|---|
|  | Grenze des Geltungsbereiches |
|  | Nutzungsabgrenzung |
|  | Flächen für Tiefgaragen |
|  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung |
|  | Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche |


Nachrichtliche Übernahmen

| | |
|---|----------------------------|
|  | Bahnanlagen |
|  | zu entwidmende Bahnflächen |





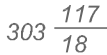
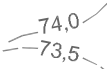

Kennzeichnung

| | |
|---|---|
|  | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
|  | Altlast |

Hinweise

| | |
|---|---|
|  | Mögliche Fläche "Schienenverkehr" zur Neutrassierung der vorhandenen Eisenbahnstrecke mit begleitender Stadtbahn ("Campusbahn") |
|---|---|

Bestandsangaben

| | |
|---|--|
|  | Wohngebäude |
|  | Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude |
|  | Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten |
|  | Flurstücksgrenze vorh. Geschosszahl |
|  | Flurstücksnummern |
|  | Höhenangaben über NN |
|  | Böschung |

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Mittelweg Südwest“
Textliche Festsetzungen und Hinweise

HA 113

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

| I | Art der baulichen Nutzung |
|----|---|
| 1. | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen. <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes. <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gartenbaubetriebe und Tankstellen. |
| 2. | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für Verwaltungen, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Gartenbaubetriebe und Tankstellen. |
| 3. | <p>Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts- und Büronutzungen, • sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, |

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Mischgebiet sind Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

| II | Maß der baulichen Nutzung |
|----|---|
| 1. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis maximal 20 % zulässig durch die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätzen mit ihren Zufahrten, • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. |
| 2. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet ist die Fläche von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.</p> <p>Soweit zur Erfüllung der Textlichen Festsetzungen A V 2.1 auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, ist eine durchwurzelbare Substratabdeckung von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 9 m² je Baumstandort erforderlich.</p> |
| 3. | <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und in dem Mischgebiet wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,3 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>III <u>Höhe baulicher Anlagen</u></p> <p>1. <u>Gebäudehöhen</u></p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.</p> <p>In dem Mischgebiet beträgt die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mindestens 9 m.</p> <p>2. <u>Sockel</u></p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und im Mischgebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 1,2 m über dem Bezugspunkt betragen.</p> <p>3. <u>Bezugspunkt der Höhenangaben</u></p> <p>Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.</p> <p>Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.</p> | <p>Rücksprünge von Loggien oder Hauseingängen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.</p> <p>Loggien dürfen die Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal um 1,5 m überschreiten.</p> <p>3. <u>Nebenanlagen</u></p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B V, Werbeanlagen gemäß B IV 3 und Briefkastenanlagen.</p> <p>Standorte für Müllboxen müssen gemäß A V 2.4 begrünt werden.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine bauliche Einfassung zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreitet und aus den unter B III 2 aufgeführten Materialien besteht.</p> <p>Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>4. <u>Stellplätze</u></p> <p>4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und im Mischgebiet sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. • Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. <p>In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie im Mischgebiet sind Stellplätze in Gebäuden nur in Tiefgaragen unterhalb der Erdgeschosszone bis zu einer Sockelhöhe gemäß A III 2 zulässig.</p> <p>4.2. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.</p> <p>Im Wohngebiet WA 2 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.</p> |
| <p>IV <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>1. <u>Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien</u></p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppen und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Soweit eine nach innen versetzte Baugrenze für die Staffelgeschosse festgesetzt ist, darf diese auf maximal 40 % der Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten werden.</p> <p>2. <u>Vor- und Rücksprünge von Baulinien</u></p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet dürfen die Gebäude von Baulinien auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m vor- oder zurückspringen.</p> | <p>V <u>Grünordnung</u></p> <p>1. <u>Begrünung öffentlicher Flächen</u></p> <p>1.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 50 großkronige Laubbäume integriert in die Parkplatzflächen zu pflanzen. |

- Innerhalb der Planstraße B sind insgesamt mindestens 14 mittelkronige Laubbäume integriert in die dort vorgesehenen Parkplatzflächen zu pflanzen.
 - Die Anpflanzungen sind zu erhalten und gemäß dem natürlichen Habitus zu pflegen.
- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
- 1.3 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 1.3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Kinderspielfläche von mindestens 500 m² zu integrieren.
- ~~Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 5 ist eine Kinderspielfläche von mindestens 850 m² zu integrieren.~~
- Die übrigen Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen auszubilden. Einrichtungen für die Erholungsinfrastruktur wie z. B. Wege und Bänke sind zulässig. Vorhandene Bäume werden möglichst erhalten und in die Grünflächengestaltung integriert.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Baugrundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.2 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.3 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.4 Standorte für Müllboxen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.6 Vorhandene Bäume, die die Anforderungen nach V 2.1 und V 2.3 erfüllen, können auf diese Festsetzungen angerechnet werden.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen. Ausnahmsweise ist bei den in die Längsstellplatzflächen integrierten Bäumen eine Breite von mindestens 2,0 m zulässig. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart in einer Qualität von 25-30 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu ersetzen. Bauliche Anlagen im Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m sind unzulässig.
- 3.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Mindestpflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume auf öffentlichen Flächen: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Laubbäume auf privaten Flächen: Hochstämme, Stammumfang 16 -18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm,
 - sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm,
 - Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10–12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 3.4 Die öffentlichen Grünflächen 1.2, 1.3, 2 und 3 sind spätestens drei Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in drei weiteren Jahren fertig zu stellen.
- 3.5 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
-
- VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-
1. Für die Kompensation der durch die Baumaßnahmen wegfallenden Nistplätze des Hausrotschwanzes sind mindestens sechs geeignete Nistkästen im Plangebiet zu installieren und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Hiervon

jeweils drei Kästen an Bäumen anzubringen. In der Gemeinbedarfsfläche sind drei wartungsfreie und selbstreinigende Nisthilfen fassadenbündig unter Putz einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

2. Für die Kompensation möglicher Fledermausquartiere ist in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet pro Gebäude mindestens ein geeigneter Kasten anzubringen. Die Kästen sind als wartungsfreie und selbstreinigende Variante unter Putz einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
3. Die Auswahl und die Positionierung der Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach den Bestimmungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet wird.

2. Nachweis im Einzelfall:

- 2.1 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.

Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{IO,EG} = 3,0$ m (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von

$H_{IO,G} = 2,8$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei Straßen- und Gewerbelärm bei 5,8 m (1. OG) und bei Schienenlärm bei 8,6 m (2. OG).

- 2.2 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 Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 2.3 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 Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 2.4 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 Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

VIII Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.1 Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

| | |
|---|-----------------|
| I | Geltungsbereich |
|---|-----------------|

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg Südwest“, HA 113.

| | |
|----|--------|
| II | Dächer |
|----|--------|

1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind für Gebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

2. Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrüneten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet ist.

| | |
|-----|----------|
| III | Fassaden |
|-----|----------|

1. Fassadengliederung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 25 laufende Meter durch

- Material- und/oder Farbwechsel und Traufsprünge oder
- durch Vor- und Rücksprünge der Fassade zu gliedern.

Ausnahmsweise kann die Gliederung der Fassaden auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Fenster in den, den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden, in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

2. Materialien/ Farbigkeit

2.1 Im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind folgende Farbtöne:

NCS S 2020-Y bis 2020-Y70R
NCS S 3010-Y bis 3010-Y70R
NCS S 1505-Y bis 1505-Y70R
NCS S 2005-Y bis 2005-Y70R
NCS S 1015-Y bis 1015-Y70R
NCS S 1020-Y bis 1020-Y70R
und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister NSC zu verwenden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk, in durchgefärbtem Sichtbeton oder mit mineralischem Putz auszuführen. Zulässig sind folgende Farbtöne:

Grau:
NCS 1502-G
NCS 2000-N

Weiß:
NCS 0903-Y27R
NCS 1402-G83Y
NCS 0602-G06Y
NCS 0502-Y07R
NCS 0300-N
und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister NSC zu verwenden.

2.3 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien in beliebigen Farbtönen zu verwenden. Bei der Flächenberechnung werden Fenster und andere Öffnungen nicht mitgerechnet.

3. Loggien und Balkone

3.1 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Freisitze nur als Loggien zulässig.

3.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 1,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.

| | |
|----|--------------|
| IV | Werbeanlagen |
|----|--------------|

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.

- Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind insbesondere unzulässig:
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.

V Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen und entlang der Flächen des mit „1“ gekennzeichneten Gehrecht nur wie folgt zulässig:
- als Hecke aus Laubgehölzen ggf. in Verbindung mit einem integrierten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m oder
 - als gemauerter Sockel mit einer Höhe von maximal 0,5 m.
- Entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.
2. Die Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche ist angrenzend an öffentliche Grünflächen als Hecke aus Laubgehölzen mit einem Zaun auszuführen.

VI Einstellplätze

1. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen zwei Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser müssen ein Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
4. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, die an das Studentenwerk oder einen anderen Träger gebunden sind, gilt der Stellplatzschlüssel von mindestens 0,33 Einstellplätzen je Wohnung, wenn mindestens 1,0 Fahrradeinstellplatz je Wohnung hergestellt wird.

VII Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

VIII Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Untergrund für geplante Bauflächen ist so zu untersuchen, dass diese nachweislich frei sind von Kampfmitteln.

2. 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.

3. Schallvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Straße Mittelweg sowie durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

4. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

5. Gehölzpflanzungen

Für die auf öffentlichen Grünflächen und den Maßnahmenflächen genannten Gehölzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich liegen Bodenbelastungen vor. Diese Belastungen können nicht einer früheren Nutzung zugeordnet werden. Vielmehr beschränken sich die Belastungen weitestgehend auf den Auffüllungsbereich, bestehen großteils aus teerhaltigem Abbruchmaterial wie die Untersuchungen des am stärksten belasteten Grundstücks Mittelweg 3 zeigen.

Für die gegenwärtigen Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Brachfläche) geht von den Verunreinigungen keine Gefahr aus, aufgrund der schlechten Wasserlöslichkeit der Schadstoffe auch nicht für das Grundwasser. Für die zukünftige Wohnnutzung hingegen sind in den gekennzeichneten Bereichen die Belastungen zu hoch.

Als Maßstab für gesundes Wohnen und die Kennzeichnung dienen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwerte. Es sind daher die Flächen gekennzeichnet, bei denen die dort genannten Prüfwerte für den Boden überschritten werden. Um die zukünftige Nutzung zu ermöglichen und gesundes Wohnen zu garantieren, müssen alle Verunreinigungen beseitigt werden, die über diesen Prüfwerten liegen.

Die Beseitigung der Verunreinigungen erfolgt durch Bodenaushub bzw. Bodenaustausch. Zur Beweissicherung werden seitens eines Gutachters Bodenproben aus den Sohlen- und Randbereichen gezogen und analysiert. Zwei Teilbereiche mit Belastungen wurden bereits saniert und sind dementsprechend nicht mehr gekennzeichnet. Sanierungsgutachten liegen dazu vor.

Trotz der Sanierungsmaßnahmen können bereichsweise bei Aushub Böden anfallen, die so stark belastet sind, dass sie nicht uneingeschränkt verwertbar sind, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen sind.

7. Entwässerung

Die dezentrale Versickerung der öffentlichen Bereiche ist so bemessen, dass das Regenwasser bei einem 20-jährlichen Regenereignisses zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Verkehrs- oder Grundstücksflächen überläuft. Es ist zwingend erforderlich, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Bahnanlagen

In die Planzeichnung sind alle derzeit dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bis zu einer Freistellung gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) unterliegen auch die als „zu entwidmende Bahnflächen“ bezeichneten Flächen dem Fachplanungsrecht. Danach treten hierfür gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kraft (siehe auch A.VIII.3).

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Mittelweg-Südwest

HA 113

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen - Stand: 2. Mai 2017- | 2 |
| 2 | Planungsrechtliche Verhältnisse | 3 |
| 3 | Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| 4 | Umweltbelange | 6 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 21 |
| 6 | Gesamtabwägung | 49 |
| 7 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 50 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 51 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 52 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne | 52 |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 2. Mai 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 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

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 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

2 Planungsrechtliche Verhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Raumordnungsplan

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 gewerbliche Bauflächen dar. Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche resultiert aus der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Druckerei und Redaktion der Braunschweiger Zeitung. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelweg Südwest“, HA 113, lassen sich somit nicht aus dieser Darstellung entwickeln.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher parallel zur Bekanntmachung des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113 angepasst. Die zukünftige Darstellung wird Wohnbaubaufläche sein. Entlang des Ringgleises soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fortgeführt werden. Mit dieser Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes entlang der Hamburger Straße existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Hamburger Straße-Süd“, HA 117, der auf einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße im Bereich des Ringgleises Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich darstellt.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen der Gleistrassen der ehemaligen Braunschweigischen Landeseisenbahn wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3 Anlass und Ziel der Planung

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 sowie die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Flächen.

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 dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Geltungsbereich wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, entsprechend verkleinert und in einem separaten Verfahren behandelt.

In der Stadt Braunschweig besteht ein dringender Bedarf an der Schaffung von Wohnraum. Prognosen sagen Braunschweig ein moderates Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 vorher. Es besteht insbesondere eine starke Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Damit mittel- bis langfristig der entsprechende Bedarf gedeckt werden kann, müssen geeignete Standorte für die künftige Entwicklung von Wohnbauland gefunden werden. Mit dem Bebauungsplan „Mittelweg-Südwest“, HA 113, soll daher ein innenstadtnahes Wohnquartier mit etwa 300 neuen Wohneinheiten und einem Studentenwohnheim mit rund 240 Appartements geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers und die Umsetzung des im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Abschnitts des Ringgleisweges zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein städtisch geprägtes verdichtetes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau vor. Zum Mittelweg ist ein gemischt genutzter Bereich mit nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Mit Blick auf die Nähe zur Technischen Universität soll im Plangebiet auch ein Studentenwohnheim entstehen. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs werden gereihe Stadthäuser das Angebot an Wohnformen ergänzen. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund der mit dieser Bauform verbundenen geringen städtebaulichen Dichte nicht vorgesehen. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt vom Mittelweg.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll entlang der bestehenden Gleisanlagen ein Teilabschnitt des die Stadt umschließenden grüingeprägten, klimaschutzwirksamen Freiraumrings entstehen. Am 11. Oktober 2011 hat der VA daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nordöstliches Ringgleis“, HA 133, mit dem Ziel beschlossen, auf den Flächen entlang der Gleistrassen der ehemaligen Braunschweiger Landeseisenbahn eine Freiraumachse sowie einen Geh- und Radweg zu realisieren (Ringgleisweg). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, wird das städtebauliche Ziel der besagten Freiraumachse konkret berücksichtigt.

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.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 13.700 m². Der angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Hamburger Straße Südost“, HA 132, liegt nicht in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung. Seine Aufstellung erfolgt zeitlich versetzt und unabhängig. Zudem dient er der Entwicklung eines übergeordneten Nahversorgungsstandortes und wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt. Der Bebauungsplan HA 113 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt.

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 bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

4 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a Abs. 3 BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

4.1 Beschreibung der Planung

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des die Innenstadt begrenzenden Rebenringes zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg. Im Norden wird das Gebiet durch den Gewerbebereich „Schimmelhof“, im Osten durch den Mittelweg und im Süden durch die anschließende Bebauung am Rebenring begrenzt. Im Westen grenzt das ebenfalls auf dem Grundstück der ehemaligen Braunschweiger Zeitung befindliche und parallel zu diesem Verfahren in der Entwicklung stehende Gebiet „Hamburger Straße-Südost“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan HA132) an, auf dem großflächiger Einzelhandel sowie Büro- und Gewerbenutzungen realisiert bzw. erhalten werden sollen.

Zum dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg-Südwest“, HA 113, gehören die ehemaligen Stellplatzflächen der Braunschweiger Zeitung, die zur Eingrünung der Stellplatzanlagen dienenden Grünflächen im Osten des Plangebietes, ca. die Hälfte des ehemaligen Druckereigebäudes, sowie die entlang der Gleisanlagen verlaufenden Grünflächen zwischen Hamburger Straße und Mittelweg. Das gesamte Grundstück, auf dem sich die mittlerweile abgerissenen Gebäude der Druckerei und der Redaktion der Braunschweiger Zeitung sowie im östlichen Bereich die hierfür notwendigen Stellplatzflächen befanden, sind für die Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich. Südlich entlang der Grundstücksgrenze gibt es jedoch eine bestehende und gut genutzte Wegeverbindung die in Ost-Westrichtung zwischen Hamburger Straße und Mittelweg verläuft.

Südlich an den Weg grenzt eine städtische Fläche, die derzeit von Gewerbetreibenden an der Hamburger Straße zu einem kleinen Teil als Stellplatzfläche genutzt wird. Auf der übrigen Fläche befindet sich Wildwuchs. Des Weiteren gehören ein vom Rebenring erschlossenes Gartengrundstück, sowie mehrere vom Mittelweg zugängliche gewerblich genutzte Grundstücke, zum Geltungsbereich.

Die im Plangebiet liegenden Flächen sollen zu einem innenstadtnahen verdichtetem Wohngebiet mit Anbindung an den Ringgleisweg entwickelt werden. Die Baufelder lassen verschiedene Wohnformen, wie z. B. den angestrebten Geschosswohnungsbau oder auch gereifte Stadthäuser zu. In dem durch den Entwurf vorgegebenen städtebaulichen Rahmen soll aufgrund der Nähe zur Technischen Universität ein Studentenwohnheim geschaffen werden. Somit kann den Anforderungen der beabsichtigten durchmischten Bewohnerstruktur Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sieht der Entwurf am Mittelweg einen gemischt genutzten Bereich mit nicht störendem Gewerbe vor.

Die westliche Hälfte des ehemaligen Geländes der Braunschweiger Zeitung bildet den überwiegenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“ HA 132, der mit dem Entwicklungsziel eines Gewerbe- bzw. Sondergebiet Einzelhandel parallel zu diesem Verfahren bearbeitet wird.

Die Erschließung des Wohngebiets soll vom Mittelweg erfolgen. Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr zu den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist nicht geplant, um keine Schleichverkehre entstehen zu lassen. Ein bereits existierender, jedoch noch nicht durchgängig gewidmeter Fuß- und Radweg zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg wird nach Westen eine Durchbindung für den Rad- und Fußverkehr zu dem geplanten Einzelhandel an der Hamburger Straße bilden.

Im nördlichen Plangebiet wird, als Folgenutzung auf aufgegebenen Bahnanlagen des historischen Ringgleises sowie entlang noch genutzter Bahnanlagen des Gleisringes, ein Streckenabschnitt des Ringgleisweges entstehen. Der Ringgleisweg soll langfristig zu einem die Stadt umschließenden, grün geprägten, klimaschutzwirksamen Freiraumring von hohem Naherholungs- und Freizeitwert mit integriertem Rad- und Fußweg entwickelt werden. Der Freizeitweg wird über die Quartiersgrenzen hinaus ein verbindendes Element darstellen und das neue Wohngebiet sowohl an den Nordpark mit den freizeitbezogenen Einrichtungen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Rodelhügel etc.) als auch an die Naherholungsflächen Ölper See im Westen und Schuntertal im Osten anbinden. Im Bereich der durch den nördlichen Geltungsbereich führenden Bahnstrecke zur Versorgung des BS|ENERGY-Kraftwerkes und den begleitenden Grünflächen sind Flächen zur Schaffung einer Stadtbahnverbindung („Campusbahn“) berücksichtigt.

Um den Fuß- und Radverkehr zukünftig weiter zu stärken, ist außerdem eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen Ringgleisweg und der Kreuzung Rebenring Ecke Mühlenpfordtstraße vorgesehen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt durch geeignete Prüfungsmethoden für die Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Vorrangig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Der Betrachtungsraum der Umweltbelange geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern.

4.2.1 Mensch und Gesundheit

Insgesamt ist das Plangebiet außerhalb der Verkehrswege nicht bzw. nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zur Erholung nutzbar. Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gleisanlagen, die keinen unmittelbaren Wert für die Erholung darstellen. Das gesamte ehemalige Druckereigelände ist öffentlich nicht zugänglich. An der Grundstücksgrenze verläuft ein nicht

durchgängig gewidmeter Geh- und Radweg, der einen geringen Wert für die Erholung hat. Die südlich daran angrenzenden Flächen sind für die Öffentlichkeit ebenfalls nicht zugänglich.

Als Folge der Realisierung der vorliegenden Planung wird das Gelände der Druckerei zu einem Wohnquartier entwickelt. Durch die Realisierung von ca. 300 neuen Wohneinheiten ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an überörtlichem und örtlichem wohnungsnahem Freiraum für die Erholung der neuen Anwohner. Analog der DIN 18034 entsteht außerdem ein Mehrbedarf von jeweils 1350 m² an Spielfläche für Kinder und Jugendliche.

Für die Sicherung des überörtlichen Freiraumbedarfs soll innerhalb des Bebauungsplanes der stadtweit bedeutsame Ringgleisweg mit angrenzenden Grünflächen festgesetzt werden. Der Ringgleisweg schafft zudem eine Fuß- und Radwegverbindung zu dem zukünftig in ca. 500 m Entfernung entstehenden Nordpark im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Taubenstraße“. Innerhalb des Wohnquartiers sollen wohngebietsbezogene Freiräume das unmittelbare Wohnumfeld ergänzen.

4.2.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Geltungsbereich „Mittelweg-Südwest“ neben der Biotoptypenkartierung eine Kartierung der Avifauna, Fledermäuse (inkl. Aufnahme von Höhlenbäumen) und bedingt der Reptilien und Amphibien durchgeführt.

Der Untersuchungsraum ist durch intensive Nutzung (Überbauung, Versiegelung) in erster Linie im Bereich der Druckerei, der Redaktion und des Parkplatzes der Braunschweiger Zeitung und des Discounters im Süden vorbelastet. Im Bereich des südwestlich angrenzenden Obstbaumbestandes kommt es durch die umliegende Bebauung und Straßen zu Vorbelastungen für vorkommende Tierarten durch Beunruhigungseffekte und Störungen durch Lärm, Bewegungen und Licht.

Im Zuge der Erfassungen von Vögeln wurden überwiegend häufige, verbreitete und ungefährdete Arten der Gehölzbestände und Siedlungsbereichen nachgewiesen. Aus der Artengruppe der Reptilien und Amphibien konnten keine Nachweise erbracht werden.

Mit Blick auf die im Gebiet nachgewiesenen Fledermaus- und Vogelarten sind zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Maßnahmen zu ergreifen.

Zur Vermeidung erheblicher baubedingter Beeinträchtigungen bzw. des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse vor Abriss eine Kontrolle der abzubrechenden Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere vorzusehen. Des Weiteren werden alle vorhandenen Höhlenbäume, die von Fällungen betroffen sind, mittels Endoskopkamera auf Besatz geprüft. Bei negativer Kontrolle werden die

Öffnungen der Höhlen mit Bauschaum verschlossen, um ein Einfliegen von Fledermäusen vor Fällung zu verhindern.

Zur Vermeidung erheblicher baubedingter Beeinträchtigungen bzw. des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG ist eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten, die das Entfernen von Gehölzen und der Krautschicht zur Erschließung des Bebauungsplangebietes nur außerhalb der Brutzeit und der Besetzung der Sommerquartiere, also nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres, erlaubt.

Die Kompensation der entwerteten potentiellen Quartiere im Bereich der Gebäude erfolgt durch Anbringen von Fledermauskästen in der unmittelbaren Umgebung. Da es sich im Eingriffsbereich um potentielle Gebäudequartiere handelt, sind im Plangebiet Fassadenkästen auszubringen, um den unterschiedlichen Arten weiterhin Quartiere im direkten Umfeld zu bieten.

Als Ausgleich für den Verlust von Nischen als potentiellen Nistplätzen für den Hausrotschwanz sind drei für diese Art geeignete Nistkästen (Halbhöhlen) vor den Baumaßnahmen in der näheren Umgebung zu installieren. Zusätzlich sind drei geeignete Nistkästen in die Gebäudefassade zu integrieren.

Auch wenn die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, sind insbesondere ältere, vielen Arten Lebensraum bietende Bäume möglichst zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sollen die zu fällenden Gehölze durch Neupflanzungen ersetzt werden, so dass den vorkommenden Tierarten an anderer Stelle somit wieder entsprechende Gehölze zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist eine Baufeldbegrenzung auf das absolut erforderliche Mindestmaß zur Erschließung und Bebauung vorzusehen.

4.2.3 Boden

Im Geltungsbereich stehen weichselzeitliche Talsande an, worauf sich als natürlicher Bodentyp eine Gley-Braunerde entwickelt hat. Die Böden sind zum großen Teil stark anthropogen überprägt.

Für den Geltungsbereich liegen Boden- und Altlastengutachten vor. Danach sind mehrere Teilbereiche stark belastet. Diese Belastungen können nicht einer früheren Nutzung, etwa einem ehemaligen Betrieb zugeordnet werden. Vielmehr beschränken sich die Belastungen weitestgehend auf den Auffüllungsbereich, bestehen größtenteils aus teerhaltigem Abbruchmaterial wie die Untersuchungen des am stärksten belasteten Grundstücks Mittelweg 3 zeigen.

Für die gegenwärtige Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Brachfläche) geht von den Verunreinigungen keine Gefahr aus, aufgrund der schlechten Wasserlöslichkeit der Schadstoffe auch nicht für das Grundwasser. Für die zukünftige Wohnnutzung hingegen sind in den gekennzeichneten Bereichen die Belastungen zu hoch.

Als Maßstab für gesundes Wohnen und die Kennzeichnung dienen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwerte. Es sind daher die Flächen gekennzeichnet, bei denen die dort genannten Prüfwerte für den Boden überschritten werden. Um die zukünftige Nutzung zu ermöglichen und gesundes Wohnen zu garantieren, müssen alle Verunreinigungen beseitigt werden, die über diesen Prüfwerten liegen.

Abweichend von den dort genannten Werten wird für Benzo(a)pyren (B(a)P) der strengere Prüfwert von 1 mg/kg angesetzt, da die aktuellen Werte der BBodSchV für B(a)P nicht mehr den aktuellen toxikologischen Erkenntnissen entsprechen und insofern für die Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr herangezogen werden sollten. Die Vorwegnahme eines Wertes von 1 mg/kg (B(a)P) ist zukunftsicher. Für Neubaugebiete ist es daher sinnvoll, eine Kennzeichnung bei Überschreitung von 1 mg/kg (BaP) vorzunehmen. Es erfolgte diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, das noch für dieses Jahr einen entsprechenden Erlass plant.

Die Beseitigung der Verunreinigungen erfolgt durch Bodenaushub bzw. Bodenaustausch. Zur Beweissicherung werden seitens eines Gutachters Bodenproben aus den Sohlen- und Randbereichen gezogen und analysiert. Zwei Teilbereiche mit Belastungen wurden bereits saniert und sind dementsprechend nicht mehr gekennzeichnet. Sanierungsgutachten liegen dazu vor. Die durchgeführten Altlastenuntersuchungen hatten nur orientierenden Charakter. Daher können trotz der Sanierungsmaßnahmen lokal bei Aushub noch Böden anfallen, die so stark belastet sind, dass sie nicht uneingeschränkt verwertbar sind, sondern als gefährlicher Abfall zu entsorgen sind. In aller Regel sind die Talsande für die Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet.

Bei Umsetzung der Planung kommt es auf bisher nicht versiegelten Flächen infolge der Versiegelung zum vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Außerhalb der versiegelten Flächen ist durch die Inanspruchnahme während der Bautätigkeit von einer Veränderung der Bodenstruktur auszugehen. Eine Vermeidungsmöglichkeit besteht in der Beschränkung der baulichen Nutzung und dem Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß und den Erhalt von Flächen mit Bodenfunktionen durch ein Verbot der Inanspruchnahme dieser Flächen während der Bautätigkeit.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten.

Kampfmittel

Im Plangebiet gab es Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Der Untergrund der gesamten Baufläche ist vor der Erstellung von Gebäuden durch eine Kampfmittelerkundungsfirma untersuchen zu lassen. Der Bauherr hat den Nachweis zu erbringen, dass der Baugrund frei von Kampfmitteln ist.

4.2.4 Wasser

Oberflächengewässer

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Wasserrückhaltevermögen der Einzugsgebiete ist nach Landschaftsrahmenplan stark eingeschränkt.

Grundwasser und Niederschlagsversickerung

Das Grundwasser ist als freies Grundwasser bei Höhenlagen um ca. + 67 m üNN ausgebildet, der Grundwasserstand liegt somit ca. 3 m unter der Geländeoberkante. Der Grundwasserstauer des obersten Grundwasserleiters liegt mindestens 15 m unter Gelände, die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwest zur Oker gerichtet. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist der Grundwasserleiter teilweise versalzt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser wird im Landschaftsrahmenplan als stark eingeschränkt dargestellt.

Bei Verwirklichung des Baugebietes werden zusätzliche Flächen versiegelt. Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu belassen, damit es dem Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird. Im Zuge der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wurde eine qualitative und quantitative Bewertung des abzuleitenden Niederschlagswassers vorgenommen, um entsprechende Umweltqualitätsnormen einzuhalten. Durch die erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung/-rückhaltung verbessert sich u. U. die Qualität des zu versickernden Niederschlagswassers im Vergleich zum Ist-Zustand.

4.2.5 Klima, Luft

Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) werden die klimatischen Verhältnisse des Planungsgebiets als Innenstadtklima eingestuft. Charakteristisch für Innenstadtklimate sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zugscheinungen. Bioklimatisch wird das Innenstadtklima als belastend eingestuft.

Das Gebiet ist thermisch und lufthygienisch ein stark belasteter und verdichteter Siedlungsbereich mit hoher Empfindlichkeit. Die westlich gelegene Hamburger Straße und der östlich angrenzende Mittelweg werden als vorbelasteter Straßenabschnitte dargestellt.

Die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Durch die benachbarte Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten wird es zu einer weiteren Verschlechterung der Situation kommen.

Eine Minderung der Beeinträchtigung kann durch eine intensive Durchgrünung des Quartiers und die Schaffung bzw. die planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen u. a. im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen im Norden erreicht werden. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden die stadtklimatische Situation verbessert bzw. die Beeinträchtigungen minimiert. Darüber hinaus können Fassadenbegrünungen hierzu einen Beitrag leisten.

Zudem kommt es durch den Verkehr im Gebiet zu einem Anstieg der Luftschadstoffkonzentrationen. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Durch eine gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV und eine sinnvolle Verkehrsinfrastruktur, insbesondere Bevorzugung des Fuß- und Radverkehrs, sollen diese Belastungen verringert werden, so dass die Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich als nicht erheblich zu bewerten sind.

Störfallbetrieb

In relativer Nähe zum Plangebiet, in der Reiherstraße 3 nordwestlich des Geltungsbereichs, liegt das Heizkraftwerk Mitte der Braunschweiger Versorgungs-AG. Dieser Betrieb ist aufgrund eines Ammoniak-Lagers (NH₃-Anlage) als Störfallbetrieb im Sinne der Störfall-Verordnung.

Nach § 50 BImSchG sowie des Leitfadens KAS-18 sollen Störfallbetriebe zu schutzwürdigen Gebieten einen Sicherheitsabstand einhalten. Diese Abstandsempfehlungen beziehen sich auf schutzwürdige Nutzungen nach § 50 (1) BImSchG. Die 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.

Bei der vorliegenden Anlage bemisst sich die Schutzzone nach der konkret vorhandenen möglichen Quelle der Gefahrstoffe, dem Ammoniak-Lager. Das Ammoniak-Lager, das sich im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet, wird nach KAS-18 in die Abstandsklasse II eingestuft. Der Leitfaden empfiehlt für die Abstandsklasse II einen pauschalen Abstand vom 500 m vom Ort des potentiellen Störfalls zu einer schutzwürdigen Nutzung. Von diesem Abstand ausgehend liegt lediglich ein Teilbereich der Bahnanlagen bzw. Ringgleisflächen im Nordwesten des Plangebietes in der Schutzzone. Berücksichtigt man die konkret auf den Stoff Ammoniak bezogene Abstandsempfehlung von 400 m, liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb der Schutzzone.

Da der Sicherheitsabstand zwischen den schutzwürdigen Gebieten und dem Ammoniak-Lager eingehalten wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.2.6 Lärm

Das Plangebiet wird entlang des Mittelwegs als Mischgebiet mit zwei 4-geschossigen Gebäuden im Sinne einer Riegelbebauung sowie im weiteren Bereich als allgemeines Wohngebiet mit 2-4-geschossigen Gebäuden entwickelt. Im nördlichen Bereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, deren immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehr auf dem Mittelweg lärmvorbelastet; weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gehen von den umliegenden Straßen und Schienenwegen aus. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Plangebiets durch die angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie durch die geplanten gewerblichen Nutzungen des parallel entwickelten Plangebiets HA 132 zu erwarten.

Bei den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen handelt es sich lediglich um den Erschließungsverkehr. Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte und zwei Kinderspielplätze sind im Sinne des § 22 BImSchG Abs. 1a unter dem Aspekt der „Sozialadäquanz“ zu berücksichtigen. Demgemäß sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder u. a. in Kindertagesstätten und auf Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit im Allgemeinen hinzunehmen. Dementsprechend werden die beiden Kinderspielplätze und die Kindertagesstätte in der weiteren Beurteilung nicht als lärmrelevante Quellen betrachtet.

Weitere immissionsrelevante Emissionsquellen 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 5/16; 22.03.2016) durchgeführt. Dazu wurden die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Emissionsquellen auf das künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 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 Wohn- und Mischgebiet 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) |
| WA | 55 dB(A) | 45 dB(A) | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| MI | 60 dB(A) | 50 dB(A) | 60 dB(A) | 45 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 jeweils 2,8 m für die weiteren Obergeschosse angesetzt.

Straßenverkehrslärm

- a) Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, die sich auf das Plangebiet auswirken:

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 (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr) der umliegenden Straßen für das Prognosejahr 2025 (Verkehrsuntersuchung, WVI). Als immissionsrelevante Straßen wurden dabei nachfolgende Straßenzüge berücksichtigt:

- Hamburger Straße (B 1),
- Rebenring/ Wendenring (B 4),
- Mittelweg,
- Ludwigstraße und die
- Nebenstraßen (Nordstraße und Taubenstraße).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Straßenverkehrslärm unter Beachtung der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 und unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die kritische Immissionspunkthöhe (1. OG) an den immissionsrelevanten Gebäuden (östliche Baufenster) wie folgt dar:

| Gebiet | Zeitraum | | OW*1) in dB(A) | Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A) |
|--|-----------|------------|-------------------|--|
| WA | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 40 - 57 |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 45 | 33 - 50 |
| MI | Tagzeit | 6.00-22.00 | 60 | 44 - 66 |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 50 | 37 - 59 |
| KiTa | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 46 - 52 |
| Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 | | | | |

D.h., durch die Straßenverkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden im Plangebiet bezogen auf die Baufläche an den immissionsrelevanten Gebäuden die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zur Tagzeit um bis zu 2 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten,
- im Mischgebiet zur Tagzeit um bis zu 6 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 9 dB(A) überschritten und
- an der immissionsschutzrechtlich als WA zu berücksichtigenden KiTa zur maßgeblichen Tagzeit deutlich unterschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass der Verkehr auf dem Mittelweg pegelbestimmend ist. Dabei beschränken sich die Überschreitungen auf die der Straße (Mittelweg) zugewandten Ostfassaden sowie auf ca. 30 m auf die angrenzenden Bereiche der jeweiligen Nord- bzw. Südfassade der beiden straßennahen Gebäude („Gebäuderiegel“). Im weiteren Bereich der festgesetzten Baufenster werden die maßgeblichen Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.

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

Lediglich der Erschließungsverkehr und die Stellplatznutzung können innerhalb des Plangebiets zu Geräuschemissionen führen.

In Bezug auf den Parkplatzlärm ist davon auszugehen, dass diese Geräusche in Wohnbereichen zu Alltagserscheinungen zählen. Stellplätze und Garagen, deren Anzahl dem Bedarf vor Ort entspricht, stellen keine erheblichen oder unzumutbaren Störungen dar. Sie entsprechen der Eigenart der Nutzung vor Ort („ortsüblich“).

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten ergeben sich für das Plangebiet insgesamt etwa 740 Fahrzeugbewegungen pro Tag (DTV).

Unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer Gleichverteilung auf die beiden Erschließungsstraßen ergeben sich Emissionspegel von rd. 42 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, die mit in die Berechnung zum Straßenverkehrslärm (s. o.) eingegangen sind. Die durch den Erschließungsverkehr verursachten Teilpegel an den Gebäuden innerhalb des Plangebiets unterschreiten die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der Tag- und Nachtzeit.

Bei den beiden Erschließungsstraßen handelt es sich dem Grunde nach um einen Neubau von Straßen. Entsprechend ist unabhängig von einer Beurteilung des Straßenverkehrslärms nach DIN 18005 eine Beurteilung nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vorzunehmen.

Gemäß der 16. BImSchV ist sicherzustellen, dass bei einem Neubau von Straßen aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge auf diesen Straßen die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte, hier für die Gebietsarten allgemeines Wohngebiet (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) und Mischgebiet (64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts), an den schutzwürdigen Gebäuden und Außenwohnbereichen nicht überschritten werden. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Neubau der beiden Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Schienenverkehrslärm

- a) Geräuschemissionen 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 mit Bezug auf die im Verkehrsgutachten genannten Taktzeiten schalltechnisch berücksichtigt:

- 2 Straßenbahnlinien (M1, M2) auf der Hamburger Straße (Bestand),
- „Campus-Bahn“ entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Planung),
- Güterzugtrasse der BSIENERGY bzw. des Heizkraftwerkes entlang der Nordgrenze des Plangebiets (Bestand).

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Schienenverkehrslärm unter Beachtung der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die kritische Immissionspunkthöhe (2. OG) an den immissionsrelevanten Gebäuden (nördliche Baufläche) wie folgt dar:

| Gebiet | Zeitraum | | OW ^{*1)} in dB(A) | Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel in dB(A) |
|--|-----------|------------|-------------------------------|---|
| WA | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 37 - 53 |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 45 | 30 - 47 |
| MI | Tagzeit | 6.00-22.00 | 60 | 40 - 55 |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 50 | 32 - 48 |
| KiTä | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 44 - 53 |
| Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 | | | | |

D.h., durch die Schienenverkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zur Tagzeit um mind. 2 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten,
- im Mischgebiet zur Tagzeit um mind. 5 dB(A) und zur Nachtzeit um mind. 2 dB(A) unterschritten und
- an der immissionsschutzrechtlich als WA zu berücksichtigenden KiTa zur maßgeblichen Tagzeit mind. 2 dB(A) unterschritten.

Dabei beschränken sich die Überschreitungen auf die nördlichen Wohngebäude und deren nördliche Fassaden. An den im weiteren Bereich im Nutzungsbeispiel dargestellten Gebäuden werden die maßgeblichen Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.

- 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 westlich und 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:

Westlich vom Plangebiet wird der Bebauungsplan HA132 aufgestellt. In diesem sind die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Verbrauchermarkt sowie einem Discounter und der Erhalt eines bestehenden

Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Die Planung dieser Gewerbesituation wird so vorgenommen, dass es zu keinen nachteiligen Geräuschbelastungen im Plangebiet kommt. Entsprechend wurden zur Ermittlung dieser Emissionen die Angaben aus dem schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HA 132 angesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende immissionsrelevante Emittenten:

- Verbrauchermarkt und Discounter:
 - Stellplätze
 - Anlieferverkehr und Ladezone
 - Haustechnische Anlagen (insbesondere RLT-Anlagen und Containerdienste)
 - Nutzung der Einkaufswagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Parkhaus
 - An- und Abfahrten.

Weitere 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 getroffen, um gebietstypische Betriebsaktivitäten im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen zu treffen. Entsprechend wurden konservative Annahmen in Form von gebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen:

| Gebiet | Zeitraum | | Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ² |
|---------------------|-----------|------------|--|
| 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 2 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m GOK für das Heizkraftwerk.

Die Immissionssituation im Plangebiet stellt sich hinsichtlich Gewebelärm

unter Berücksichtigung der Plan- und Bestandsbebauung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 für die kritische Immissionspunkthöhe (1. OG) an den immissionsrelevanten Gebäuden (westliche Gebäudereihe) wie folgt dar:

| Gebiet | Zeitraum | | OW*1) in dB(A) | Gewerbelärm Beurteilungspegel in dB(A) |
|--|-----------|------------|-------------------|---|
| WA | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 27 - 55 |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 40 | <10 - 38 |
| MI | Tagzeit | 6.00-22.00 | 60 | aufgrund der Entfernung nicht immissionsrelevant |
| | Nachtzeit | 22.00-6.00 | 45 | |
| KiTa | Tagzeit | 6.00-22.00 | 55 | 32 - 52 |
| Bemerkung: *1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 | | | | |

D.h., durch die Gewerbelärmimmissionen werden im Plangebiet bezogen auf die Baufläche, an den immissionsrelevanten Gebäuden (westliche Baufläche) die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Tagzeit erreicht (= eingehalten) und zur Nachtzeit um mind. 1 2dB(A) unterschritten,
- an der immissionsschutzrechtlich als WA zu berücksichtigenden KiTa zur maßgeblichen Tagzeit deutlich unterschritten.

Bei der Berechnung zeigt sich, dass es sich bei der Ladezone, der Rangierfläche für Lieferfahrzeuge und dem östlichen Bereich der Parkplatzfläche um die dominierenden Emissionsquellen/ -flächen handelt. An den im weiteren Bereich im Nutzungsbeispiel dargestellten Gebäuden werden die maßgeblichen Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten.

- b) Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen, die sich aus dem Plangebiet auf die umliegende Nutzung auswirken:

Innerhalb des Mischgebietes sind nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie sich im Allgemeinen nicht störend auf die Wohnnutzungen (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) auswirken.

Lärmpegelbereiche

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

tige 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 8,6 m (2. 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 Verkehrsrgeräusche die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB beträgt, erfolgt 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. 59 dB(A) bis 71 dB(A) ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche (LPB) ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis V. Dabei ergeben sich die LPB V und V benachbart zum Mittelweg (ca. 40 m) im Bereich der Mischgebiete („Gebäuderiegel“), während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB II und III vorliegen.

Gesamtlärmsituation

Da aufgrund der hohen aktuellen Straßenverkehrslärmbelastung auf dem Mittelweg zum Teil an den straßennahen Bestandsbauten schon Beurteilungspegel an der Schwelle zur Gesundheitsgefahr vorliegen, wird zur Beurteilung der prognostizierten Immissionssituation nach Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet Mittelweg-Südwest, die Gesamtlärmsituation für diese Gebäude ermittelt. Sobald eine Pegelerhöhung $\geq 0,1$ dB(A) festgestellt wird, sind ggf. weitere Prüfschritte vorzusehen.

Die Beurteilung erfolgt für die gerichtlich gefestigten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Dazu wurde eine energetische Addition der einzelnen Emissionsquellen vorgenommen und die Berechnung unter Berücksichtigung einer 3-fach-Reflexion durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich an den nachfolgenden Gebäudefassaden, die Beurteilungspegel an der Schwelle zur Gesundheitsgefahr aufweisen, einzelne Pegelerhöhungen $\geq 0,1$ dB(A) ergeben:

- Mittelweg 93 Westfassade Nachtzeit bis zu 0,3 dB(A)
- Mittelweg 94 Westfassade Nachtzeit bis zu 0,1 dB(A).

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind -

zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im Plangebiet und außerhalb davon – zum Teil Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist anhand der berechneten Geräuschimmissionen für die betrachteten Geräuschquellen und/ oder Immissionsorte zu prüfen, welche Maßnahmen in Frage kommen. Hierzu zählen neben aktivem und passivem Schallschutz auch planerische Maßnahmen (s. Nr. 5.8).

4.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- bzw. Sachgüter i.S. ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. 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).

5 Begründung der Festsetzungen

Das Nutzungsbeispiel bildet die Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die geplante Wohnnutzung soll mit unterschiedlichen Gebäudetypen realisiert werden, so dass insgesamt rd. 300 neue Wohnungen verschiedener Größe entstehen sollen. Darüber hinaus ist der Bau eines Studentenwohnheims mit ca. 240 Appartements und einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen geplant.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes, das aufgrund seines Standortes nahe der Innenstadt aus mehrgeschossigen Wohngebäuden in verdichteter Bauweise bestehen soll. Demzufolge wird überwiegend die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Darüber hinaus ist eine größere Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und eines lebhaften europäischen Stadtquartiers explizit gewünscht. Dieser Idee wird mit einer lagespezifischen Ausweitung allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen Rechnung getragen. Das Baufeld entlang des Mittelwegs wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich größere Spielräume zu erlangen.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 grenzt unmittelbar westlich an das Mischgebiet an. Über die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen hinaus sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Ziel ist es, in diesem Bereich eine erweiterte Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können im Anschluss an das angrenzende Mischgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinsichtlich ihrer Größe für das von Wohnnutzung geprägte Umfeld städtebaulich vertretbar sind.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die ebenfalls ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollen der Lage des Wohngebietes im innenstadtnahen Bereich Rechnung tragen und die Entwicklung eines abwechslungsreichen städtischen Quartiers ermöglichen. Damit soll das Nutzungsspektrum für dem Wohnen dienende Nutzungen dieser Bereiche offen bleiben. Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 generell ausgeschlossen bleiben, um den Wohnstandort nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Innerhalb des Gebietes stehen geeignete Standorte für Beherbergungs- und Verwaltungsbetriebe zur Verfügung.

5.2 Mischgebiete (MI)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich unmittelbar am Mittelweg im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich hat aufgrund seiner Lage am Mittelweg eine über die Quartiersgrenzen hinausgehende Bedeutung.

Die in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete allgemein oder ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen werden für die Mischgebiete mit einigen Ausnahmen zugelassen.

Damit wird eine bewusste Flexibilisierung dieses verkehrlich gut angebundenen Bereiches geschaffen und die Ansiedlung gebietsbezogener Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht. Hierbei ist das Zentrenkonzept „Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig zu beachten, das Leitlinien für Einzelhandelsansiedlungen im gesamten Stadtgebiet enthält. Die in Mischgebieten nach Baunutzungsverordnung zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind deshalb eingeschränkt worden. So sollen nur Läden zugelassen werden, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten zur Versorgung des Gebietes nach der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind. Über das Gebiet hinaus wirkende Einzelhandelsbetriebe widersprechen dem Zentrenkonzept und sind hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Verkehrsbelastung mit den Zielen des neuen Wohngebietes nicht vereinbar. Im Umfeld des neuen Wohngebietes sind Standorte für die Nahversorgung vorhanden bzw. in Planung, so dass eine ausreichende Versorgung des Gebietes sichergestellt ist.

Unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das

am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden ist, sollen in dem Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Auch werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution in dem Mischgebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen laufen dem städtebaulichen Ziel entgegen, ein qualitativvolles Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Eine Entwicklung des Standortes in Richtung Freizeit und Vergnügen ist für diese Bereiche nicht vorgesehen. In dem in Planung befindlichen Wohngebiet und den angrenzenden, mit überplanten Bereichen ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wohnungsprostitution zudem ein trading-down-Effekt zu befürchten, der sich nachteilig auf das gesamte Quartier auswirken kann.

Die vorgesehene horizontale Gliederung des Mischgebiets soll zudem ein verträgliches Miteinander von Wohnnutzungen mit den übrigen, größtenteils auf Öffentlichkeit und Besucherverkehr angewiesenen Nutzungen ermöglichen. Störungen der Wohnnutzungen durch unmittelbar angrenzende gewerblich genutzte Einheiten, wie sie ohne horizontale Gliederung möglich wären, sollen so vermieden werden. Dabei wird unterstellt, dass gewerbliche Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Läden etc. eher öffentlichkeitsorientiert sind als private Wohnnutzungen. Eine Durchmischung innerhalb einzelner Geschosse mit den einhergehenden Störungen empfindlicher Nutzungen wird so weitgehend vermieden.

Die Obergeschosse sollen daher vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten werden. Neben der Wohnnutzung sind oberhalb des Erdgeschosses auch Geschäfts- und Büronutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie sich bei entsprechender hochbaulicher Ausbildung im Allgemeinen nicht störend auf die Wohnnutzungen auswirken.

In den Erdgeschossen sind Geschäfts- und Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke und auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

5.2.1 Tankstellen

Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie generieren zusätzliche Fahrverkehre, die sich negativ auf die Wohnqualität des Quartieres auswirken. Zudem sind im nahegelegenen Umfeld, beispielsweise im Bereich der Ausfallstraße Hamburger Straße, aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht besser geeignete Standorte für Tankstellen vorhanden.

5.2.2 Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe widersprechen insbesondere von ihrem Flächenbedarf her den städtebaulichen Zielen eines kompakten und verdichteten Wohn-

quartieres in innenstadtnaher Lage und werden somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es für Gartenbaubetriebe geeignetere Standorte.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl GRZ

Für das Allgemeine Wohngebiete WA 1 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 und für das Allgemeine Wohngebiete WA 2 eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Wert für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt über dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfordert eine leicht erhöhte GRZ. Mit der nun festgesetzten GRZ von 0,5 werden Spielräume in der hochbaulichen Ausgestaltung der Wohnhäuser eröffnet. Durch die gleichzeitige Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 20% wird die maximale Flächenversiegelung inklusive aller oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen jedoch insgesamt nicht erhöht. Durch diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Zielsetzung für ein verdichtetes Wohnquartier erfüllt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Für das Mischgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um im Bereich an dem Mittelweg größere Flexibilität für die sich dort ansiedelnden Nutzungen zu erreichen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf die GRZ von 0,8 begrenzt. Insgesamt werden so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt; die gegenüber § 17 BauNVO erhöhte Grundflächenzahl ist somit vertretbar.

Durch die festgesetzte extensive Begrünung mindestens der Hälfte der Dachflächen wird die Beeinträchtigung der stadtklimatischen Situation vermindert. Durch die umfassende Begrünung der Innenhöfe und des gesamten Quartiers werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

In den dafür vorgesehenen Bereichen gemäß zeichnerischen Festsetzungen besteht die Möglichkeit der Unterbauung durch Tiefgaragen. In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen muss ihre Grundfläche nicht auf die GRZ angerechnet werden. So wird die Möglichkeit eröffnet, den ruhenden Verkehr großteils gebietsverträglich in Tiefgaragen unterzubringen. Die Nichtanrechnung der GRZ für diese Bereiche ist allerdings an die Bedingung geknüpft, die Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m herzustellen. Diese Flächen sind zu begrünen und als privat oder halb-öffentlich nutzbare Freiflächen zu gestalten. Auf diese Weise kann stadtklimatischen Nachteilen und Einschränkungen in der wohnungsnahen Erholung der unmittelbaren Anwohner entgegengewirkt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Verkehrsflächen, zu einer

Verringerung der Immissionsbelastung gerade in den Wohnstraßen und somit zu einer deutlichen Erhöhung der Lebensqualität für die Bewohner. Eine vollumfängliche Anrechnung der Tiefgaragenflächen auf die GRZ würde zu einer deutlichen Reduzierung der Grundstücksnutzung führen und eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption insgesamt wesentlich erschweren.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Mischgebiet maximal vier, entlang der Planstraße A drei bis vier Vollgeschosse. Im Innenbereich der Blockbebauung, sowie im östlichen Bereich der Planstraße B sind zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Im westlichen Bereich der Planstraße B maximal zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für ein verdichtetes Wohnquartier, das sich vom Mittelweg ausgehend von vier bis auf zwei Vollgeschosse im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs reduziert.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglichen von den Hauptfassaden zurückspringende Staffelgeschosse eine gute Ausnutzbarkeit des Raumes und der besonderen Wohnlage im Bereich der Dächer. Durch die vorgesehenen Rücksprünge werden negative städtebauliche Auswirkungen, wie beispielsweise eine großflächige Verschattung, begrenzt. Die Festsetzung der minimalen und maximalen Geschossigkeit ergänzt die Festsetzung der maximalen bzw. minimalen Traufhöhen mit dem Ziel, eine überhöhte Ausnutzung des Gebietes zu verhindern und gleichzeitig das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bauweise sicherzustellen.

5.3.3 Höhen baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet werden besondere Ansprüche an eine harmonische Höhenentwicklung der räumlich besonders wirksamen Baukörper gestellt. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebieten werden somit die maximal zulässigen Traufhöhen der Dächer durch Festsetzungen begrenzt.

Im östlichen Planbereich werden die dem öffentlichen Bereich zugewandten Bereiche durch höhere Gebäude gestärkt, während im Blockinneren und im westlichen Bereich die maximale Gebäudehöhe reduziert wird. Durch die Höhenstaffelung soll eine hohe Wohnqualität bei der angestrebten hohen Dichte sichergestellt werden.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden dabei für die Voll- und Staffelgeschosse getrennte Festsetzungen getroffen, um negative städtebauliche Auswirkungen zum Mittelweg zu begrenzen. Entlang des Mittelweges wird zudem eine minimale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung orientiert. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel eine klare städtebauliche Kante zu schaffen, die den Straßenraum baulich fasst.

Um den technischen Erfordernissen des modernen Wohnungsbaus gerecht werden zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und Treppenaufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Allerdings müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen, um keine negativen Beeinträchtigungen der öffentlichen und privaten Freiräume zu erzeugen.

5.3.4 Sockel

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet dürfen als Sockelgeschoss ausgebildete Tiefgaragen oder Kelleranlagen maximal 1,2 m über dem jeweiligen Bezugspunkt der Straßenverkehrsfläche liegen. Die Beschränkung der Höhe dient dazu, Beeinträchtigungen des Straßenbildes zu reduzieren und zugleich eine natürliche Belüftung der Tiefgaragen zu ermöglichen.

5.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Eine Gliederung des Gebietes wird durch die festgesetzten Baufelder, abgegrenzt durch Baulinien und Baugrenzen und die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, erreicht. An stadträumlich prägenden Bereichen sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes entsprechende Baulinien vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Sie sind so zugeschnitten, dass einerseits genügend Spielräume für die Bebauung der Grundstücke vorhanden sind und andererseits die städtebauliche Grundfigur klar zum Ausdruck kommt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen aber zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass beispielsweise Gartenhäuser nicht an der Grenze zu öffentlichen Flächen aufgestellt werden und so unmittelbar in den öffentlichen Raum hineinwirken. Gleichzeitig sollen entsprechende Nebenanlagen in den rückwärtigen Gartenbereichen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig sein.

Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen, die naturgemäß in der Vorzone von Gebäuden nahe den Eingängen untergebracht werden. Um eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu vermeiden, sind die Standorte für Müllboxen gemäß der Festsetzung A V 2.4 einzugrünen. Ausnahmsweise ist eine bauliche Einfassung zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreitet und aus den unter B III 2 aufgeführten Materialien besteht. Negative Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes sollen auf diese Weise minimiert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Kelleraußentrep-
pen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentrep-
pen und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fas-
sadenbreite überschritten werden. Mit dieser Regelung wird die erforderliche
Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung erreicht. Gleichzeitig verhindert
die Einschränkung in Art und Umfang eine Beeinträchtigung des Stadtrau-
mes.

Mit dem Ziel, gegliederte und abwechslungsreiche Fassaden zu erhalten,
dürfen Baulinien auf 30% der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m
über- oder unterschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht zudem mehr
Flexibilität in der hochbaulichen Ausgestaltung. Loggien dürfen die Baulinien
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal um 1,5 m überschreiten. Die
Nutzbarkeit der Loggien wird auf diese Weise erhöht, ohne die Ablesbarkeit
der Baukörper zu beeinträchtigen.

Im Mischgebiet ist zu den öffentlichen Flächen jeweils eine Baulinie mit paral-
leler Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Die innenliegenden
Baugrenzen sind für die Staffelgeschosse vorgesehen. Sie dürfen auf maxi-
mal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten wer-
den. Ziel ist es, eine einseitige Abstaffellung der Gebäude und so allzu
gleichförmige Gebäudekubaturen zu vermeiden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zu der den öffentlichen Flächen ab-
gewandten Seite jeweils zwei parallele Baugrenzen festgesetzt. Die innenlie-
genden Baugrenzen sind für die Staffelgeschosse vorgesehen. Sie dürfen
auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschrit-
ten werden. Ziel ist es, eine einseitige Abstaffellung der Gebäude und so
allzu gleichförmige Gebäudekubaturen sowie eine gegenseitige Verschattung
der Baukörper zu vermeiden.

Da Sichtschutzanlagen die soziale Kontrolle im Quartier erheblich beein-
trächtigen können, sind sie nicht als Einfriedungen, sondern lediglich inner-
halb der Baugrenzen zulässig.

In dem Mischgebiet wird entsprechend des städtebaulichen Zieles eine ge-
schlossene Bauweise festgesetzt. So sind Gebäude entlang des Mittelwegs
ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung dient dem Ziel,
den Straßenraum baulich zu fassen und die dahinterliegenden Bereiche des
Wohngebietes vor Immissionen zu schützen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen Stadthäuser das Angebot an
Wohnformen ergänzen. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund der
mit dieser Bauform verbundenen geringen städtebaulichen Dichte nicht vor-
gesehen. Aus diesem Grund sind Hausgruppen und Doppelhäuser festge-
setzt.

5.3.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie dem Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten geringere als die in den §§ 5 bis 7 NBauO vorgeschriebenen Abstände festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für ein städtisch geprägtes Wohnquartier zu schaffen, dass im Sinne des flächenschonenden Bauens eine dem innenstadtnahen Standort angemessene Dichte vorweist. Die beabsichtigte bauliche Struktur soll die im Nördlichen Ringgebiet vorzufindende gründerzeitliche Blockrandbebauung sinnvoll ergänzen, die im Bestand ebenfalls eine hohe Baudichte vorweist. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht daher vor, dass die Abstände zwischen den Gebäuden sehr sparsam gehalten werden.

Da die konkreten Festsetzung von Baukörpern und Bebauungshöhen mit den bauordnungsrechtlichen Abstandflächenerfordernis ansonsten nicht vereinbar wären, sind die mit der Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommene Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Figur und Dichte erforderlich.

Die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen ist in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen jedoch so gewählt, dass sie jeweils nicht mehr als maximal zwei Seitenwände der Baukörper betrifft. So ist sichergestellt, dass eine verdichtete Bebauung möglich ist, ohne dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten oder die Zugänglichkeit der geplanten Gebäude, die Erschließung der Grundstücke sowie die brandschutztechnischen Anforderungen eingeschränkt werden.

5.3.7 Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in dem Mischgebiet sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für ein verdichtetes Wohnquartier in zentraler Lage. Die für die Bewohner vorgesehenen Blockinnenbereiche sollen vom Fahrverkehr freigehalten und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld vermieden werden. Die Wohnqualität im unmittelbaren Umfeld soll geschützt werden.

In den dafür vorgesehenen Bereichen sind die Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um zu erreichen, dass die von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Blockinnenbereiche möglichst gering sind, werden die Garagendachflächen in den nicht durch Hochbauten überbauten Bereichen intensiv begrünt und für die Erholung nutzbar gestaltet. Zudem können so größere Spielräume bei den hochbaulichen Planungen ermöglicht werden.

Stellplätze in Gebäuden sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in dem Mischgebiet nur in Tiefgaragen unterhalb der Erdgeschosszone zulässig. Tiefgaragen dürfen als Sockelgeschosse gemäß A III 2 ausgebildet werden. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Stellplätze in der Erdgeschosszone untergebracht werden, da dies erhebliche negative Auswirkungen auf den angrenzenden Stadtraum hat. Dieser soll als sozial erlebbarer Freiraum wahrnehmbar sein.

Je Grundstück ist im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Je Grundstück ist im Wohngebiet WA 2 nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

5.4 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

Auf der unmittelbar an den Ringgleisweg grenzenden Fläche ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte (Fünf-Gruppen-Kita) vorgesehen. Diese Kindertagesstätte dient u. a. der Deckung des Bedarfs des Plangebietes HA 113.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Im Bereich der durch den nördlichen Geltungsbereich führenden Bahnstrecke zur Versorgung des BS|ENERGY-Kraftwerkes und den begleitenden Grünflächen sind Flächen zur Schaffung einer Stadtbahnverbindung („Campusbahn“) berücksichtigt. Auch eine Regio-StadtBahn, wie sie als "Trasse für den Schienenverkehr" noch im Flächennutzungsplan enthalten ist, ließe sich auf dieser Fläche umsetzen. Über die Realisierung der „Campusbahn“ und der Regio-StadtBahn ist noch nicht entschieden.

Das Quartier ist derzeit über die ca. 300 m entfernte Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße an die M1 und M2 und über die ca. 400 m entfernt südwestlich am Kreuzungspunkt Hamburger Straße / Rebenring liegende Haltestelle Hamburger Straße an die Buslinien M19, M29, 426 und 433 angebunden, die eine Vernetzung mit dem übrigen Netz ermöglichen.

Für den Fall, dass die „Campusbahn“ nicht gebaut wird, soll zukünftig zudem eine weitere Busverbindung vom Bienroder Weg kommend über den Mittelweg Richtung Innenstadt geführt werden und den Anschluss an das ÖPNV-Netz verbessern. Am Mittelweg in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sollen hierfür Bushaltestellen eingerichtet werden. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist entsprechend der Planung eine Verbreiterung des Gehwegs am Mittelweg und eine Aufweitung für eine Haltestelle berücksichtigt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die Verkehrsanbindung des Wohnquartiers soll über zwei Zufahrten an den Mittelweg erfolgen. Die südliche Zufahrt ist auf Höhe der Nordstraße geplant, die nördliche Zufahrt soll auf Höhe der Straße Am Nordbahnhof entstehen.

Eine Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen dem östlichen Teil mit Wohnnutzung und dem westlichen Bereich mit gewerblicher Nutzung ist nicht geplant, um keine Schleichverkehre entstehen zu lassen.

Es ist vorgesehen die interne Erschließung des Gebietes in Tempo-30 Zone und Verkehrsberuhigter Bereich zu differenzieren. Während die Planstraße A für Geschwindigkeiten bis 30 km/h mit beidseitig abgesetzten Gehwegen und Parkstreifen ausgebaut werden soll, soll die Planstraße B weitestgehend als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. So soll u. a. die Aufenthaltsqualität für die Anwohner im öffentlichen Raum erhöht werden.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr im Osten an den Mittelweg angebunden. Im Norden des Plangebietes entlang der bestehenden Gleisanlagen soll zudem einen Abschnitt der geplanten stadtdurchlaufenden Ringgleisverbindung entstehen.

Im südlichen Bereich existiert ein in Ost-West-Richtung verlaufender, derzeit noch nicht durchgängig gewidmeter Fuß- und Radweg zwischen der Hamburger Straße und dem Mittelweg, der in der Planung berücksichtigt wird. Dieser soll zukünftig nach Westen eine Durchbindung für den Rad- und Fußverkehr zu den geplanten Nahversorgern an der Hamburger Straße bilden.

Für den Fuß- und Radverkehr ist zudem eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen Ringgleisweg und der Kreuzung Rebenring Ecke Mühlenpfordtstraße vorgesehen, so dass das Wohnquartier zukünftig hervorragend an das Fuß- und Radwegesystem der Stadt angebunden ist.

5.5.4 Bahntrasse und Stadtbahn

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Bahntrasse, die dauerhaft zur Versorgung des Heizkraftwerkes Mitte von BS|ENERGY erforderlich ist.

Darüber hinaus war diese Trasse Bestandteil der Planungen der ehemals vorgesehen RegioStadtBahn zwischen Gifhorn, der Innenstadt von Braunschweig und Salzgitter bzw. Wolfenbüttel. Auch wenn diese Planungen gegenwärtig nicht weiterverfolgt werden, steht das städtebauliche Konzept des neuen Wohnquartiers einer eventuellen späteren Wiederaufnahme der Planungen und Umsetzung dieses Konzeptes nicht im Wege.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Streckenabschnitts 306 des Stadtbahnausbaukonzeptes („Campusbahn“) der Stadt Braunschweig.

Über die Realisierung der „Campusbahn“ ist noch nicht entschieden. Eine Planung des Streckenabschnitts erfolgt in einem separaten Planfeststellungsverfahren, der Zeitpunkt einer Umsetzung ist noch unbekannt. In der II. Untersuchungsstufe (durchgeführt im Jahr 2014) wurde der Korridor als einer von fünf verbleibenden Korridoren ausgewählt (Ratsentscheid 16.12.2014). Für die „Campusbahn“ wurde in der II. Untersuchungsstufe zusammen mit der Führung über die westliche Innenstadtstrecke das höchste Potential aller untersuchten Korridore ermittelt. Da sich diese Trasse aktuell im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes in der Überprüfung befindet, wird sie in der Planung berücksichtigt.

Eisenbahnrechtliche Widmungen

Die im Bereich der Bahntrasse befindlichen eisenbahnrechtlichen Widmungen beziehen sich z. T. auf die in der Vergangenheit deutlich größeren, durch die Bahn genutzten Flächen. Für alle derzeit nicht mehr benötigten Flächen ist bereits eine Entwidmung beantragt. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gewidmeten Flächen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen („zu entwidmende Bahnflächen“); ebenso werden die in der Widmung verbleibenden Flächen nachrichtlich übernommen („Bahnanlagen“).

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes werden im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Neben der Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation und Frischwasser soll entweder eine Gasversorgung oder eine Versorgung mit Fernwärme realisiert werden.

Entwässerung

Aufgrund mangelnder Anschlusskapazitäten sowie ökologischer Überlegungen soll das im Gebiet anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden. Versickerungsanlagen müssen den Anforderungen der DWA, insbesondere A 138 und M153, entsprechen.

Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind nur für unproblematische Dachflächen (keine Metalleindeckung) in Wohngebieten zulässig. Für die Versickerung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist eine Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Wohngebiet Mittelweg ein Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Olaf Schulz, Entwässerungskonzept für Schmutz- und Regenwasser, Projekt-Nr. 1191, 07.07.2016) aufgestellt. Die Schmutzwasserkanäle sind im Bereich der öffentlichen Straßenräume vorgesehen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser in Mulden und Rigolen mit entsprechenden Behandlungsanlagen zu leiten und in den öffentlichen Flächen zu versickern.

Für das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser sind Mulden bzw. Rigolen auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Die Verpflichtung zur

Versickerung kann in der Hochbauplanung aufgegriffen und mit einer Regenwassernutzung verknüpft werden.

Wertstoffcontainer

Zur Ergänzung der haushaltsnahen Wertstoffcontainer soll im neuen Wohngebiet eine Wertstoffcontainerstation eingerichtet werden (zwei Container für Pappe, Papier und Kartonage, zwei Altglascontainer, ein Altkleidercontainer, ein Reserveplatz ggf. für Elektrokleingeräte).

Um Störungen vorhandener und geplanter angrenzender Nutzungen zu vermeiden, wird ein Standort im südlich an die Gemeinbedarfsfläche anschließenden Parkstreifen der Planstraße A vorgesehen. Dieser Standort ist zudem für sämtliche Bewohner gut erreichbar.

Bestehende Leitungen

In der in Ost-West-Richtung verlaufenden Verbindung zwischen Hamburger Straße und Mittelweg und entlang des Mittelweges befinden sich Fernwärmeleitungen und Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen eine Durchgrünung des Baugebietes, einen möglichst weitgehenden Erhalt vorhandener, bedeutsamer Grünstrukturen, die Nutzbarkeit der Grünflächen für die Bevölkerung und die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sicherstellen.

5.7.1 Grünordnung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfüllen sowohl städtebauliche als auch ökologische Funktionen. Zu den wichtigsten Belangen zählen gemäß Baugesetzbuch nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landespflge.

Öffentliche Grünflächen

Die überörtliche Grünfläche Nr. 1.1 dient der Fortführung des Ringgleisweges zwischen Hamburger Straße und Mittelweg. Neben dem Fuß- und Radweg sind in den Grünflächen auch Flächen zur Schaffung einer Stadtbahnverbindung („Campusbahn“) berücksichtigt. Die Grünfläche könnte sich bei Realisierung der Campusbahn deutlich reduzieren. Für den Fall, dass die Campusbahn nicht gebaut wird, bleibt die Fläche als überörtliche Grünfläche erhalten in dem festgesetzten Ausmaß erhalten.

Die Grünflächen 1.2 und 1.3 dienen dem örtlichen Bedarf. Grünfläche Nr. 1.2 nimmt eine Mulde sowie einen Fuß- und Radweg auf, der das Wohngebiet

an den Ringgleisweg anbindet. In die Grünfläche Nr. 1.3 sind eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde sowie ein Kinderspielplatz mit ca. 500 m² integriert.

Die Grünfläche Nr. 2 begleitet einen Fuß- und Radweg, über den eine Verbindung zu dem geplanten Einzelhandelsmarkt an der Hamburger Straße geschaffen wird. Aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden Leitungstrassen ist eine Bepflanzung nur eingeschränkt möglich.

Die Grünfläche 3 begleitet einen Fuß- und Radweg und nimmt eine Entwässerungsmulde auf.

Im Süden des Plangebiets ergänzen die Grünflächen Nr. 4 und 5 den örtlichen Bedarf und begleiten eine Wegeverbindung zum Rebenring sowie zum Mittelweg. ~~In die Grünfläche Nr. 5 ist ein Kinderspielplatz mit ca. 850 m² integriert.~~

Private Grünflächen

Auf den privaten Flächen wird durch die auf die Grundstücksfläche bezogene Festsetzung von Gehölzpflanzungen eine auch für den Naturhaushalt qualitätvolle Durchgrünung der Bauflächen gewährleistet.

Durch die Überstellung und Eingrünung von Stellplatzflächen werden die negativen Folgen von versiegelten Flächen wie Übererwärmung und Minderung der Luftfeuchte reduziert. Zudem werden die negativen optischen Beeinträchtigungen ausgehend von parkenden Fahrzeugen gemindert.

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

Im Sinne des Artenschutzes ist grundsätzlich zu beachten, dass Baumfällarbeiten und die Beseitigung anderer Gehölze vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Der Bauablauf ist dementsprechend zu planen. Kurz vor den Fällarbeiten sind die Gehölze grundsätzlich auf Lebensstätten (z.B. Nester, Höhlen, etc.) und sich darin befindende Tiere zu untersuchen. Dies gilt besonders für die bereits kartierten Höhlenbäume und die kartierten potentiellen Gebäudequartiere. Diese dürfen nur vom 01. Oktober bis 29. Februar und unter biologischer Begleitung beseitigt werden. Auch beim Abriss oder Rückbau von Gebäuden sind diese vorher auf Lebensstätten zu untersuchen.

Sollten in den genannten Fällen geschützte Tiere (Fledermäuse, an Gebäuden brütende Vögel wie etwa Schwalben, etc.) aufgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Alle durch die Baumaßnahmen wegfallenden Gehölz- und Gebäudequartiere bzw. Nistplätze sind durch die Installation von geeigneten Fledermaus- und

Nistkästen zu kompensieren. Drei Ersatznistkästen für den Hausrotschwanz sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten in den festgesetzten Grünanlagen an Bäumen zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Drei Ersatznistkästen für den Hausrotschwanz und die 17 Fledermauskästen für verschiedene Arten sind als wartungsfreie und selbstreinigende Variante fassadenbündig unter Putz an Gebäuden einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Hiermit wird der dauerhafte Verlust an Bruthöhlen kompensiert, der nicht zeitnah durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Da es sich um i.d.R. alte Gehölze handelt, an denen Höhlen entstehen, dauert es auf den externen Flächen unverhältnismäßig lange, bis der Lebensraumverlust ausgeglichen ist. Zugleich wird durch das sofortige Anbringen von Nisthilfen an Gehölzen die Erfüllung der CEF(vorgezogenen Ausgleichs-) Maßnahmen sichergestellt.

5.8 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, Dipl.-Geoökol. Henning Arps, Bericht-Nr. P 5/16; 22.03.2016) 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 „Mittelweg Südwest“, HA 113, sind die Entwicklung eines Mischgebiets (MI) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen. Bezüglich der geplanten Gebietsarten Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der gemäß Festsetzungen zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass keine immissionsrelevanten Geräusche im Umfeld zum Plangebiet auftreten.

Daraus resultierend handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgend genannten relevanten Emissionen:

- Straßenverkehrslärm,
- Schienenverkehrslärm,
- Gewerbelärm,

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“).

5.8.1 Straßenverkehrslärm

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 für das Prognosejahr 2025.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms sind zur Tag- und Nachtzeit Geräuschimmissionen im Bereich des pegelbestimmenden Mittelwegs an den nächstgelegenen Fassaden der Baufenster im Plangebiet festzustellen, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und um bis zu 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts im Mischgebiet (MI) überschreiten. Dadurch wird die Lärmsituation im Plangebiet hinsichtlich „Straßenverkehrslärm“ im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Die Überschreitungen beschränken sich dabei größtenteils auf die Ostfassade der Mischgebietsbebauung und auf nur wenige Bereiche an der Nord- und Südfassade des östlichen Wohngebiets. Gemäß DIN 18005 ist ohne besonderem Nachweis davon auszugehen, dass an der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bei offener Bebauung um mind. 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um mind. 10 dB(A) gemindert ist. Entsprechend ist im vorliegenden Fall dem Grunde nach nicht auszuschließen, dass es auch im rückwärtigen Bereich durch Verkehrslärm zu Überschreitungen an den Fassaden kommen kann.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch ergänzend, dass sich unter Berücksichtigung von zwei langgezogenen 4-geschossigen straßenbegleitenden Gebäuden in U-Form, im rückwärtigen Bereich jeweils deutlich niedrigere Schallimmissionen ergeben. So werden an den straßenabgewandten Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude die maßgeblichen Orientierungswerte am Tag und in der Nacht um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Des Weiteren werden auch an den Fassaden aller weiteren Bauflächen/ Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebiets die Orientierungswerte eingehalten bis deutlich unterschritten.

Für die Freiflächen im Plangebiet führt dies innerhalb der „Hofsituationen“ zu einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte, und für alle anderen Flächen ab einem Abstand von ca. 40 m zum Mittelweg zu einer Einhaltung des für allgemeine Wohngebiete relevanten Orientierungswerts für den Tagzeitraum. Somit können im Innenbereich des Gebietes noch ruhige, qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die den Bewohnern und den Arbeitenden zur Erholung zur Verfügung steht. Entsprechend wird zum Schutz des rückwärtigen Planbereichs für die beiden straßennahen Baufenster die Bebauung bezüglich der Bauform und der zulässigen Mindesthöhe - im Sinne einer Funktion als Gebäuderiegel - festgesetzt.

Bezüglich der von Überschreitungen betroffenen Fassaden (s. o.) sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang des Mittelwegs, für die oberen Geschosse der Gebäude 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 und insbesondere im gründerzeitlichen Kontext der Bestandsbebauung nicht vertretbar ist.

Auch die planerische Maßnahme in Form von Quellabstandsfestsetzungen ist mit dem städtebaulichen Umfeld entlang des Mittelweges nicht vereinbar. Vielmehr dient die vorgesehene Anordnung der Baufenster städtebaulich einer baulichen Wiederaufnahme der oberhalb des nördlichen Gewerbegebietes angeordneten Wohnbebauung sowie eine Spiegelung der auf der Ostseite des Mittelweges angeordneten straßennahen Wohngebäude. Somit wird straßennah eine klare Raumkante des Gründerzeitgebietes geformt als auch rückwärtig mit der zweiten Baureihe ein gestalteter Auftakt zu den anschließenden niedrigeren Wohngebäuden im Plangebiet gebildet und eine Einfügung der Neubebauung im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung erreicht.

Des Weiteren hätte ein Abrücken der Bebauung vom Mittelweg bis zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte so große Abstände zur Folge, dass damit das Ziel einer effektiven Grundstücksausnutzung eines innerstädtischen Gebietes für ein Wohngebiet nicht umsetzbar gewesen wäre. Aufgrund der Lage des Gebietes in zentraler Lage einer Großstadt, der Nähe zur Technischen Universität Braunschweig und der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbarem, zentral gelegenem Wohnraum ist das Gebiet für die angestrebte Entwicklung eines verdichteten städtischen Wohnquartiers jedoch prädestiniert. Durch die Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen und die sehr gute ÖPNV- und Fahrradverbindung zur Innenstadt ist das Wohngebiet insgesamt ein bedeutender und positiver Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden und somit effizienten Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund wird akzeptiert, dass auch in dieser Belastungszone so wie im gesamten Umfeld des Mittelweges Wohnen stattfinden soll. Entsprechend sind hier zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse weiterführende Schutzmaßnahmen vorzunehmen (s. Nr. 5.8.4 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen/ Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen“).

Der Neubau der beiden Erschließungsstraßen im Plangebiet ist unabhängig von der Betrachtung nach DIN 18005 nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen. Dazu werden ausschließlich die neu zu bauenden Straßen betrachtet. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge (ca. 740 Fahrzeuge/ 24h), kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Neubau der beiden Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Somit kann grundsätzlich diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Durch die Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Mittelweg Südwest“, HA 113, erhöhen sich auch die Verkehrsbelastungen der umgebenden Straßen, insbesondere des Mittelwegs. Insgesamt erhöht sich die Verkehrsmenge um ca. 740 Fahrzeuge/ 24h im Nahbereich des Plangebiets, dies

entspricht einer Erhöhung von ca. 7%. Eine Zunahme in dieser Größenordnung kann als vertretbar angesehen werden und führt zu keiner signifikanten Mehrbelastung, zumal erst eine Verdoppelung der Verkehrsmenge d. h. eine Erhöhung der Verkehrsmenge von 100 % eine Erhöhung von 3 dB(A) zur Folge hat. Des Weiteren wird erst eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) als "wesentliche Änderung" - u. a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) – definiert.

Diese Mehrbelastung ist in die Straßenverkehrslärberechnung für das Plangebiet (s. o.) mit eingegangen. Wie im Plangebiet, ist auch an der Bestandsbebauung am Mittelweg eine Unterschreitung der Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten (beachte auch Nr. 5.8.5 „Gesamtlärsituation“). Somit kann grundsätzlich diesbezüglich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Zudem sind trotz der Anbindung des neuen Wohngebietes an den Mittelweg Verkehrsentslastungen im südlichen Abschnitt des Mittelweges um rd. 840 bis 1.530 Kfz/24h und auf dem westlichen Abschnitt der Nordstraße um 830 Kfz/24h mit entsprechend positiven Auswirkungen auf den Verkehrslärm zu erwarten. Diese Entlastung der Verkehrsstrecken resultiert laut Verkehrsgutachten im Wesentlichen aus den Verlagerungseffekten durch die geplante „Stadtstraße Nord“ sowie aus dem Wegfall des Verkehrs der ehem. Braunschweiger Zeitung und des ALDI-Marktes am Mittelweg.

5.8.2 Schienenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der 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 Fassaden der nördlichen Baufenster im WA-Gebiet zur Nachtzeit Geräuschemissionen festzustellen, die die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Dadurch wird die Lärmsituation im Plangebiet hinsichtlich „Schienenverkehrslärm“ im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Die geplante Kindertagesstätte, die näher an der Schienenstrecke vorgesehen ist als die anderen Gebäude im Plangebiet, ist nicht von Überschreitungen durch Schienenverkehrslärm betroffen, sofern das Gebäude eingeschossig ausgeführt wird.

Die Ergebnisse zeigen, dass die „Campus-Bahn“ pegelbestimmend ist. So sind bei alleiniger Betrachtung der Geräuschemissionen 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 113 gibt es bzgl. der „Campus-Bahn“ lediglich eine grobe Planung ohne weitere Realisierungserkenntnisse. Dennoch wurde die „Campus-Bahn“ schalltechnisch mituntersucht, um für den Bebauungsplan HA 113 Plansicherheit zu gewährleisten und parallel sicherzustellen, dass durch das Planvorhaben HA 113 eine ggf. später kommende „Campus-Bahn“ nicht im Vorhinein immissionschutzrechtlich unmöglich gemacht wird. Somit ist anzumerken, dass der Bebauungsplan bzgl. der „Campus-Bahn“ im Wesentlichen vorerst eine Flächensicherung in der Grünfläche - parallel zum bestehenden Gütergleis - vornimmt.

Sollte es im Weiteren zu einer Realisierung der „Campus-Bahn“ kommen, ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, im Rahmen dessen die Immissionsituation 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. Da jedoch eine Lärmschutzwand ggf. allein nicht ausreicht um bei Umsetzung der „Campus-Bahn“ eine Einhaltung der Orientierungswerte in den oberen Geschossen des betroffenen WA-Gebietes sicherzustellen, können schon jetzt – unabhängig zur Realisierung der „Campus-Bahn“ - alternativ und/ oder ergänzend im Rahmen der Vorsorge/ des Selbstschutzes weiterführende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden (s. Nr. 5.8.3 „Ausweisung von Lärmpegelbereichen/ Festsetzung der Lärm-schutzmaßnahmen“).

5.8.3 Gewerbe- und Anlagenlärm

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 2 m GOK innerhalb der Gewerbeflächen und von 6 m für das Heizkraftwerk.

Westlich vom Plangebiet wird der Bebauungsplan HA132 aufgestellt. In diesem sind die Errichtung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollversorger sowie einem Discounter und der Erhalt eines bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan „Hamburger Straße – Südwest“, HA 132, werden die Wohn- und Mischgebietsnutzungen dieses Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

Weitere Gewerbebetriebe 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.

Im Plangebiet selbst sind innerhalb des Mischgebietes lediglich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie sich im Allgemeinen nicht wesentlich störend auf die Wohnnutzungen (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) auswirken.

Durch die Gewerbelärmimmissionen werden im Plangebiet bezogen auf die Bauflächen die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 im gesamten Plangebiet eingehalten. Somit kann grundsätzlich kein Handlungsbedarf abgeleitet werden.

5.8.4 Ausweisung von Lärmpegelbereichen/ Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen

Um die vorhandene Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen und den Schutzanforderungen der geplanten schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ermittelt. Sie ergeben sich im vorliegenden Fall entsprechend der Norm zu LPB II bis V. Dabei ergeben sich die LPB IV und V benachbart zum Mittelweg im Bereich der Mischgebiete („Gebäuderiegel“) bis zu einer Tiefe von ca. 40 m. Während im rückwärtigen, weitaus größeren Bereich die LPB II und III vorliegen.

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 (LPB) |
|---|------------------------|
| 56 - 60 | II |
| 61 - 65 | III |
| 66 - 70 | IV |
| 71 - 75 | V |

Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse 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) er-

geben sich dadurch, dass diese Anforderungen mit den bestehenden baulichen Standards sicher eingehalten werden - bis Lärmpegelbereich II 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 Räume, die ständig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) oder auch Aufenthaltsräume, an den von der maßgebenden Schallquelle (Mittelweg) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung eine deutliche Pegelminderung an diesen Fassaden (Mischgebiet) 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. Um einen ungestörten Nachtschlaf zu sichern, ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) (Fenster) 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 Festsetzungen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften wurden entsprechend der obigen Ausführungen getroffen.

Zum Schutz von Außenwohnbereichen wie Terrassen, Loggien, Balkonen, etc. wurden ebenfalls Festsetzungen getroffen, indem diese ab LPB III nur auf der von der maßgebenden Lärmquelle abgewandten Seite errichtet werden dürfen. Davon abweichend oder aber auch ergänzend können unter Nutzung von anderen bzw. weiteren Abschirmungen (z. B. Vorhangfassaden), Teil- oder Vollverschalungen (z. B. Schallschutzverglasungen etc.) geschützte Außenwohnbereiche entstehen. Ebenso sinnvoll schützen zurückversetzte Fassaden den Aufenthaltsbereich von Balkonen, Loggien und Terrassen und nicht zuletzt dahinterliegende schutzbedürftige Räume.

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 festgesetzt.

5.8.5 Gesamtlärmsituation

Da aufgrund der hohen aktuellen Straßenverkehrslärmbelastung zum Teil an den straßennahen Bestandsbauten auf dem Mittelweg schon Beurteilungsspiegel an der Schwelle zur Gesundheitsgefahr vorliegen, wurde zur Beurteilung der prognostizierten Immissionssituation nach Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet ‚Mittelweg Südwest‘, HA 113 die Gesamtlärmsituation für diese Gebäude ermittelt.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die hohe Straßenverkehrslärmbelastung am Mittelweg vor allem aus der Vorbelastung resultiert. Die durch die Planung induzierte Veränderung der Lärmwerte ist sehr gering. Allerdings erfolgt die Beurteilung für die gerichtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Liegen in der Bestandssituation schon Pegel oberhalb dieser Gesundheitswerte vor und werden sie durch die Planung weiter erhöht oder erstmalig durch das Planvorhaben erreicht/ überschritten, ist dies im besonderen Maße in der Abwägung zu würdigen.

Dies trifft für die Gebäude Mittelweg 93 und 94 zu. Hier ist der Gesundheitswert zur Nachtzeit von 60 dB(A) schon im Bestand annähernd erreicht und wird durch das Vorhaben ‚Mittelweg-Südwest‘ um 0,3 dB(A) bzw. 0,1 dB(A) überschritten. Verursacht wird dies durch die Reflexion der Straßenverkehrslärmimmissionen an der im Plangebiet vorgesehenen langgezogenen 4-geschossigen Bebauung.

Veränderungen von Mittelungspegeln < 1 dB(A) sind in der Regel nicht wahrnehmbar. Des Weiteren sind Pegel um 1 dB(A) allein für sich messtechnisch nicht erfassbar. Auch beruht die Pegelerhöhung nicht auf einem erheblichen baulichen Eingriff in die Straße, so dass keine Beurteilung nach 16. BImSchV zu erfolgen hat.

Eine Beurteilung bzgl. der Erheblichkeit und Auswirkung einer Pegelerhöhung von lediglich bis zu 0,3 dB(A) ist nicht sinnvoll, da bei der Durchführung schalltechnischer Prognosen selbst Unsicherheiten auftreten, die sich aus der Unsicherheit der zu Grunde liegenden Emissionspegel als auch der Unsicherheit der Ausbreitungsrechnung selbst ergeben. Entsprechend wird die geschätzte Genauigkeit der Ausbreitungsrechnung für die hier vorliegende Situation nach den Kriterien der DIN ISO 9613-2 mit ± 3 dB(A) angegeben.

Der geplante Gebäuderiegel am Mittelweg hat zudem zum Ziel, die rückwärtigen Bereiche des Wohngebietes entsprechend zu schützen. Das Wohngebiet ist ein wichtiger Baustein in den gesamtstädtischen Wohnungsverorgungsüberlegungen. Andere Maßnahmen kommen nicht sinnvoll in Betracht.

Nicht zuletzt ist aufgrund der im Gutachten konservativ gewählten Emissionsansätze zu erwarten, dass sich zukünftig tatsächlich niedrigere Geräuschemissionen einstellen und somit die Ergebnisse der Prognoserechnung eine höhere Geräuschbelastung als im Regelfall zu erwarten ist abgebildet hat.

Zudem zielt die parallel in Aufstellung befindliche „Stadtstraße Nord“ (Verbindungsstraße von der Hamburger Straße bis zum Bienroder Weg) auf eine Entlastung der dem Plangebiet umgebenen Verkehrsstrecken ab. Entsprechend ist davon auszugehen, dass zukünftig - aufgrund der Verkehrsmengenminderung auf dem Mittelweg - auch nach Errichtung der straßennahen Bebauung im Plangebiet - an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung der Gesundheitswert zur Nachtzeit unterschritten wird.

5.9 Soziale Infrastruktur

Grundschule

Die geplanten Baugebiete in der Nordstadt haben zur Folge, dass die räumlichen Kapazitäten der jeweiligen bezirklichen Grundschulen zukünftig nicht mehr ausreichen. Das entstehende Defizit kann jedoch durch Umstrukturierung der bestehenden Schulstandorte aufgefangen werden. Auf den Neubau einer Grundschule im Baugebiet Mittelweg-Südwest kann daher verzichtet werden. Sofern im Baugebiet nicht mehr als 300 neue Wohneinheiten entstehen, müssen keine zusätzlichen Flächen für den Bau einer Grundschule vorgehalten werden.

Kindertagesstätte

Im Rahmen der Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung werden bei Bedarfsberechnungen in Neubaugebieten zehn Kindergartenplätze und acht Krippenplätze je 100 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern als Planungsgröße zu Grunde gelegt. Daraus ergibt sich für das Planungsgebiet „Mittelweg-Südwest“ bei 300 WE ein rechnerischer Bedarf von ca. 30 Kindergartenplätzen und 24 Krippenplätzen. Dieser Bedarf kann weder durch die vorhandenen noch von den sich in Planung befindlichen Kindertagesstätten in der Nordstadt gedeckt werden. Weitere Bedarfe ergeben sich aus dem B-Plan „Nordanger“, HA 136.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet eine Fünf-Gruppen-Kita erforderlich. Sie soll angrenzend an den Ringgleisweg im nördlichen Plangebiet untergebracht werden. Insgesamt stehen hier ca. 3.000 m² Fläche für die Kindertagesstätte nebst Außengelände zur Verfügung. Sie deckt allerdings nicht nur den Bedarf aus dem Gebiet des Bebauungsplans „Mittelweg-Südwest“, HA 113, sondern auch Bedarfe aus dem Gebiet des Bebauungsplans „Nordanger“, HA 136.

Spiel- und Jugendplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Spielplatzbereich 16-2, der den Spielplatz Ludwigstraße und den Jugend/Bolzplatz am Sackweg aufweist. Der Bedarf an Spielfläche für Kinder und Jugendliche ist in diesem Bereich entsprechend der DIN 18034 zurzeit gedeckt. Bei Wegfall des Jugend/Bolzplatzes am Sackweg durch den geplanten Bau der Stadtstraße Nord entsteht jedoch mittelfristig ein Fehlbedarf von 100% an Spielfläche für Jugendliche.

Bei Realisierung der geplanten 300 Wohneinheiten entsteht entsprechend der DIN 18034 zudem ein Mehrbedarf an jeweils 1.350 m² öffentlicher Kinder- und Jugendspielfläche.

Im Plangebiet sollen daher 1.350 500 m² an Spielfläche für Kinder entstehen. Der weitere aus dem Wohngebiet entstehende Bedarf (850m²) wird außerhalb des Plangebietes durch das Angebot an Spielfläche für Kinder im nahegelegenen Nordpark gedeckt werden.

Aufgrund der damit einhergehenden Lärmbelastung wird der Bedarf aus dem neuen Wohngebiet an Jugendspielflächen nicht durch die Anlage eines Jugendplatzes gedeckt werden können. Hier ist außerhalb des Plangebietes im Zuge der Planung für die Stadtstraße Nord eine Lösung im Bereich des Nördlichen Ringgebietes zu suchen.

5.10 Entwässerung

Ein Konzept zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wurde durch Das Ingenieurbüro Dr.-Ing- Olaf Schulz aufgestellt (Entwässerungskonzept für Schmutz- und Regenwasser, Projekt-Nr. 1191, 07.07.2016).

Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser in öffentlichen Freigefällekanälen zu sammeln, zu einem neu zu errichtenden Pumpwerk abzuleiten und über eine neue Druckleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Mittelweg einzuleiten. Die zu verlegenden Kanäle folgen weitgehend dem vermuteten natürlichen Geländegefälle.

Sollte das vorhandene Gelände vollständig durch Bodenauffüllungen nivelliert werden, kann gegebenenfalls auf das SW-Pumpwerk verzichtet werden. Aufgrund der Tiefenlage des Vorflutkanals im Mittelweg ist dann zu prüfen, ob durch Umkehren der Gefällerrichtung der Kanäle eine vollständige Ableitung des Schmutzwassers in freiem Gefälle in den Vorflutkanal möglich ist. Durch diese Variante besteht Einsparpotential der Bau- und Betriebskosten für das SW-Pumpwerk und die Druckleitung.

Regenwasser

Für die Regenentwässerung wurde ein Konzept vorgelegt, das eine vollständige Versickerung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dezentral im Baugebiet vorsieht. Eine Ableitung von Regenwasser in einen öffentlichen Kanal ist nicht vorgesehen.

Die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst nahe am Ort des Anfalls ist ein ökologisch, wasserwirtschaftlich und technisch sinnvolles Ziel.

Regenwasserableitung öffentlicher Flächen

Es wurde ein Konzept zur Ableitung des abfließenden Regenwassers entwickelt, bei dem die vollständige dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet umgesetzt werden kann.

Dabei werden die Verkehrsflächen größtenteils über Muldenversickerungsanlagen in den Grünflächen entwässert. Die Anlage von Muldenversickerungsanlagen erfordert zwar einen größeren Platzbedarf an öffentlichen Flächen, ist aber aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten der Rigolenversickerungsanlagen vorzuziehen

Übrige Flächen, für die keine Grünflächen zur Muldenversickerung zur Verfügung stehen werden über Rigolenversickerungsanlagen entwässert. Eine Ableitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz wird nicht erforderlich.

Die Verkehrsflächen sind dafür mit einem entsprechenden Längs- und Quergefälle herzustellen, so dass das Regenwasser auf den Oberflächen abfließen und möglichst gleichmäßig und oberflächennah in die Muldenversickerungsanlagen eingeleitet werden kann.

Abfließendes Regenwasser von Straßen, neben denen keine Grünflächen für die Anlage von Versickerungssystemen zur Verfügung stehen, soll „unterirdisch“ unterhalb der Verkehrsfläche versickert werden. In der og. Entwässerungskonzept werden dafür Rigolenversickerungsanlagen vorgeschlagen und bemessen.

Da vor der Einleitung von Niederschlagswasser in die Rigolen Behandlungsmaßnahmen erforderlich sind, wird dafür ein System aus Zuleitungen, Behandlungsanlagen und Rigolen geplant. Das vorgestellte Entwässerungssystem sieht eine möglichst dezentrale, jeweils im Bereich der zu entwässern den Straßenfläche angeordnete Rigolenversickerung vor.

Die dezentrale Versickerung der öffentlichen Bereiche ist so bemessen, dass das Regenwasser bei einem 20-jährlichen Regenereignisses zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Verkehrs- oder Grundstückflächen überläuft. Es ist zwingend erforderlich, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.

Regenwasserableitung privater Flächen

Für die Ableitung des auf den privaten Baufeldern anfallenden Regenwassers wird ebenfalls eine Versickerung direkt auf den jeweiligen Baufeldern vorgesehen. Durch die Anlage von Gründächern können das erforderliche Volumen einer Versickerungsanlage sowie der Aufwand verringert werden. Da auf den begrünten Dachflächen das Wasser teilweise verdunstet, von Pflanzen aufgenommen und wegen der Versickerung durch den humusierten Aufbau gedrosselt abgeleitet wird, kann durch einen größeren Anteil an begrünten Dachflächen das erforderliche Rigolenvolumen verringert werden.

Im Verlauf der weiteren Planungen der privaten Baufelder ist zu beachten dass die Platzbedarfe für die Versickerungsanlagen bei der Planung der Tiefgaragen berücksichtigt werden.

5.11 Sonstige Festsetzungen

5.11.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erschließung der angrenzenden Baublöcke für den Fuß- und Radverkehr, sowie für Rettungsfahrzeuge. Ein Durchfahren der Baublöcke soll hingegen nicht ermöglicht werden.

Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dies ist aufgrund der dort bereits vorhandenen Leitungstrassen erforderlich. Eine Bebauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig. Im Schadenfall muss die Durchführung von Tiefbauarbeiten jederzeit kurzfristig durchführbar sein.

5.12 Örtliche Bauvorschrift

5.12.1 Geltungsbereich und Anlass

Ziel der städtebaulichen Planung ist ein für seine Bewohner lebenswertes und attraktives Stadtquartier. Dies setzt eine ansprechende Gestaltung und ein harmonisches Stadtbild voraus. Dabei wird das Stadtbild u. a. durch die Dachformen und die Fassaden, aber auch durch die Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Planungsgebiet. Durch ausgewogene gestalterische Vorschriften kann die Attraktivität der im Geltungsbereich befindlichen Wohn- und Mischgebiete gesteigert werden.

5.12.2 Dächer

Ein herausragendes Gestaltungselement des Baugebietes ist die Dachlandschaft. Sie prägt das Gesamtbild des Quartieres maßgeblich. Auch die Straßen- und Freiräume innerhalb der Siedlung werden durch das Aussehen von Farbe, Form und Volumen der einzelnen Dächer stark beeinflusst.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Mischgebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig. Mit dieser Festsetzung entsteht eine ruhige und zeitgemäße Dachlandschaft. Auch sind überdachte Nebenanlagen nur als Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig. Nebengebäude und -anlagen sollen auf diese Weise optisch in den Hintergrund treten.

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen steigert die Attraktivität für die Bewohner und bietet Vorteile aus stadtklimatischer Sicht. Die Nutzung von Photovoltaik und

Solaranlagen oberhalb der Begrünung bleiben zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung muss dabei gewährleistet bleiben. Grundsätzlich erscheint es sinnvoller, Photovoltaikmodule und Solaranlagen in nicht begrünten Dachbereichen unterzubringen. Die Regelung soll je nach Energiekonzept bei erhöhtem Bedarf eine gewisse Flexibilität gewährleisten.

5.12.3 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiete sind die Fassaden optisch zu gliedern, um auch bei der vorgesehenen geschlossenen Bauweise eine abwechslungsreiche Fassadenabwicklung zum öffentlichen Raum hin zu erhalten. Dies soll mindestens alle 25 m durch einen Material- bzw. Farbwechsel in Kombination mit einem Versatz der Trauflinie oder durch Vor- oder Rücksprünge in der Fassade erreicht werden. In begründeten Einzelfällen kann die Gliederung der Fassaden ausnahmsweise auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind Fenster in den, den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in stehenden Formaten auszuführen. Auf diese Weise soll ein über alle verschiedenen Architekturen hinweg einheitliches Straßenbild mit einer im Wesentlichen vertikalen Gliederung erreicht werden.

In begründeten Einzelfällen können auch hier Ausnahmen von dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn eine solche Gliederung auf andere Art und Weise ausgeführt wird.

5.12.4 Materialität und Farbgebung

Materialität und Farbgebung der Fassaden bestimmen das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes und prägen darüber hinaus maßgeblich den Charakter des Wohngebietes. Das Quartier soll hinsichtlich der Gebäudematerialität einen durchgängigen Duktus erhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind als dominierendes Material Ziegelsichtmauerwerk und Putzfassaden in unterschiedlicher Farbgebung vorgesehen, die durch anderweitige Materialien (Sekundärmaterialien) in einem gewissen Umfang in Abhängigkeit von der hochbaulichen Ausprägung akzentuiert werden sollen. Die möglichen Farbbereiche werden anhand der NSC Farbkarte definiert.

Ziel ist es, einerseits ein vielfältiges, abwechslungsreiches und lebendiges Quartier zu entwickeln; andererseits ist ein zu wildes Durcheinander verschiedener Farben und Intensitäten zu vermeiden.

Im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk in Gelb bzw. Rosé und Zwischentönen auszuführen. Die ausgewählten Farben orientieren sich an den im gründerzeitlichen Nördlichen und Östlichen Ringgebiet vorgefundenen Farbspektren.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk, in durchgefärbtem Sichtbeton oder mit mineralischem Putz in Grau bzw. Weiß und Zwischentönen auszuführen. Um die Farbtöne spezifizieren zu können, wurde auf das Farbspektrum NSC zurückgegriffen.

Die Nebengebäude sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen, um Spannungen zu vermeiden. Sie unterliegen ebenfalls den Regelungen der Farbgebung. Aneinandergrenzende Gebäudeabschnitte sollten in der Farbwahl aufeinander abgestimmt werden.

5.12.5 Loggien und Balkone

Um eine klare Ablesbarkeit der Baukörper und eine einheitliche Erscheinungsform zu gewährleisten, sollen zum öffentlichen Raum hin Freisitze nur als eingeschnittene Loggien zulässig sein. Diese können bis zu 1,5 m vor die Gebäudekante vorspringen. Die Aufenthaltsqualität auf den Loggien soll durch diese Maßnahme erhöht werden, ohne die Gebäudekubatur aufzuweichen.

Den Baukörpern vorgestellte Balkone führen zu einem uneinheitlichen Straßenbild; sie sollen daher nur zum von öffentlichen Straßen- und Grünflächen abgewandten Raum zur Ausführung kommen.

5.12.6 Werbeanlagen

Da auch Werbeanlagen erheblichen Einfluss auf die Qualität des Stadtbildes des Quartiers ausüben, werden Art und Umfang im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift begrenzt. Ziel ist es, Werbeanlagen harmonisch in das Stadtbild und die Gebäudearchitektur zu integrieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Die Fernwirkung der Werbeanlagen soll auf diese Weise eingeschränkt werden. Im Mischgebiet bleiben die oberen Geschosse überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. Die Werbeanlage darf dabei eine Länge von 2/3 der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Einerseits soll öffentlich zugänglichen Nutzungseinheiten die Möglichkeit einer angemessenen Außendarstellung gegeben werden, andererseits steht insgesamt der Wohncharakter des Quartieres im Vordergrund. Eine zu große Dominanz oder Störwirkung auf die nähere Umgebung soll vermieden werden. Aus demselben Grund sind auch Anlagen mit sich tumusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, Skybeamer und akustische Werbeanlagen, generell ausgeschlossen. Von ihnen ist zu erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld ausgehen.

5.12.7 Einfriedungen

Im Sinne eines einheitlichen und offenen Charakters des Wohngebietes werden Art und Höhe der Einfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Einfriedungen von Privatgrundstücken entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum haben auf die Qualität von Straßen, Wegen und Plätzen, öffentlichen Grünanlagen und auf den Charakter des Wohngebietes insgesamt großen Einfluss. Die festgesetzte Art und Höhe der Einfriedungen beschränkt sich daher auf die Grenze zu öffentlichen Räumen, zwischen privaten Grundstücken werden bewusst keine Festsetzungen getroffen.

Da die privaten Vorgartenzonen optisch mit den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als Einheit wahrgenommen werden, soll die Einfriedung in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet auf eine Schnitthecke mit einer maximalen Höhe von 0,8 m beschränkt werden, sofern eine Einfriedung gewünscht ist. Die offene Sicht in Verbindung mit einer gewissen sozialen Kontrolle des öffentlichen Raumes bleibt so gewährleistet. Zugelassen werden in den Wohngebieten sowie in den Mischgebieten daher ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen. Sie sollen sich harmonisch in den Vorgarten einfügen. Im Bereich der Grundstückszufahrten gewährleistet die Höhenbeschränkung zudem ein ausreichendes Sichtfeld für ausparkende PKW und erhöht somit die Sicherheit von Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern. Alternativ sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um den Grenzbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum zu definieren.

Entlang der als Flächen bes. Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzten Flächen können Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,60 zugelassen werden.

5.12.8 Einstellplätze

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einer Wohnung müssen zwei Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig. Für Reihennittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss ein Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche, die ausschließlich von Studenten genutzt werden, müssen 0,33 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

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

Es hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass bei klassischer Einfamilienhausbebauung die Herstellung von einem Einstellplatz je Wohneinheit heutzutage nicht reicht, um den Bedarf zu decken. Viele Haushalte verfügen über zwei Pkw. Deshalb sind bei solchen Bebauungsstrukturen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser) je Wohneinheit

zwei Einstellplätze je Wohnung auf den Baugrundstücken herzustellen. Bei diesen Wohnformen stehen die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Um den Platzbedarf dennoch so gering wie möglich zu halten, sind auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig („gefangene Stellplätze“). Die Nachweispflicht kann so zum Beispiel dadurch erfüllt werden, dass die 5,0 m tiefe Vorfläche einer Garage als Einstellplatz genutzt wird. Es ist bei den für Einfamilienhäuser typischen Nutzergruppen davon auszugehen, dass die erforderliche Abstimmung über die Nutzung bzw. das gelegentlich erforderliche Umparken innerhalb der Bewohnerschaft (in der Regel der Familie) gelingt.

Für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser wird von einem geringeren durchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Auch sollen verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser nicht erschwert werden. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihennittelhäuser und Mehrfamilienhäuser nur ein Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen.

Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für diese Wohnformen wird von einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Ihre Errichtung soll nicht durch unangemessen hohe Anforderungen an den Stellplatznachweis erschwert werden.

Für das studentische Wohnen wird zudem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Technischen Universität von einem sehr geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen. Sofern die Wohnungen ausschließlich von Studenten genutzt werden, müssen mindestens 0,33 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden, dabei ist der Nachweis der ausschließlich studentischen Nutzung durch die Bindung an das Studentenwerk oder einen anderen Träger notwendig. Bei Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird von einer erhöhten Fahrradnutzung ausgegangen, deshalb ist mindestens 1,0 Fahrradeinstellplatz je Wohnung herzustellen.

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen die innenstadtnahe Lage des geplanten Wohngebietes, zum anderen auch die gute ÖPNV-Anbindung.

6 Gesamtabwägung

Im Sinne der gesamstädtischen Entwicklung Braunschweigs wird der Schaffung von Wohnraum eine hohe Priorität eingeräumt. Mit den Planungen zum Baugebiet „Mittelweg-Südwest“ wird aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach zentral gelegenem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum ein angemessenes Angebot geschaffen, das der für Braunschweig nachteiligen Stadt-Umlandwanderung entgegenwirkt und die Stadt als Ganzes in ihren vielfältigen Funktionen stärkt.

Durch die Nähe zur Innenstadt, die leistungsfähige Erschließung und die gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz kann eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungsangebote des näheren Umfeldes und der Stadt erreicht werden. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung den Wohnbedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die städtebauliche Nachverdichtung zentral gelegener Standorte bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Naherholung dienender Freiflächen verzeichnet somit vielfältige Vorteile gegenüber der Ausweisung von Neubaugebieten an den Stadträndern. Durch die Schaffung einer angemessenen Nutzungsmischung innerhalb des Quartieres und einer guten Einbindung in die vorhandenen Strukturen der Nordstadt entsteht ein Stadtbaustein, von dem zu erwarten ist, dass er über die Plangrenzen hinaus positive Impulse auf die umliegende Nordstadt ausstrahlt.

Aus diesen Gründen ist die vorgesehene Entwicklung des Wohnquartieres Mittelweg-Südwest mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Anforderungen an den Umweltschutz, soziale und wirtschaftliche Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | | |
|--|--------------------|-----------------|
| Plangebiet insgesamt | ca. 5,02 ha | 100,00 % |
| Nettobauland | ca. 2,65 ha | 52,79 % |
| Allgemeine Wohngebiete | ca. 2,19 ha | 43,63 % |
| Mischgebiete | ca. 0,46 ha | 9,16 % |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,77 ha | 15,34 % |
| (davon erst nach Entwidmung) | ca. 0,06 ha | 1,20 % |
| Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ | ca. 0,30 ha | 5,98 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,93 ha | 18,52 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | ca. 0,83 ha | 16,53 % |
| Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) | ca. 0,10 ha | 1,99 % |
| Gewidmete Bahnflächen | ca. 0,37 ha | 7,37 % |
| (davon zu entwidmen) | ca. 0,06 ha | 1,20 % |

| | | |
|--|--------------------|-----------------|
| Plangebiet insgesamt | ca. 4,99 ha | 100,00 % |
| Nettobauland | ca. 2,65 ha | 53,11 % |
| Allgemeine Wohngebiete | ca. 2,19 ha | 43,89 % |
| Mischgebiete | ca. 0,46 ha | 9,22 % |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,75 ha | 15,03 % |
| (davon erst nach Entwidmung) | ca. 0,06 ha | 1,20 % |
| Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ | ca. 0,30 ha | 6,01 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,92 ha | 18,43 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | ca. 0,83 ha | 16,63 % |
| Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) | ca. 0,09 ha | 1,80 % |
| Gewidmete Bahnflächen | ca. 0,37 ha | 7,42 % |
| (davon zu entwiden) | ca. 0,06 ha | 1,20 % |

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Wegebau sowie Ver- und Entsorgung, Regenwasserversickerungsflächen, Anlage der Grünflächen) durchzuführen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch einen Investor entwickelt. Es ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Darin verpflichtet er sich, sämtliche Maßnahmen, die im Kausalzusammenhang mit der Realisierung des von ihm erworbenen Baugebietes stehen (Erschließung, örtliche Grünflächen, Spielplatzflächen etc.), auf seine Kosten durchzuführen und die fertig gestellten Anlagen der Stadt unentgeltlich zu übertragen. Das südliche Flurstück (231/9; Gemarkung Hagen Flur 4) wird von der Eigentümerin selbst entwickelt, die sich vertraglich mit dem Investor über die Beteiligung an den Erschließungs- und Folgekosten einigt und verpflichtet die Grünfläche 4 unentgeltlich und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.

Über die Regelungen im städtebaulichen Vertrag hat der Investor auch die kapitalisierten Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen von der Stadt über einen Zeitraum von 20 Jahren zu tragen. Im Anschluss müssen entsprechende Kosten von der Stadt übernommen und entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt werden.

Die Kosten für den Erwerb, die Herstellung und Pflege der überörtlichen öffentlichen Grünflächen verbleiben zu 100% bei der Stadt. Für die Herstellung

der überörtlichen Grünflächen (Ringgleis) sind Kosten von ca. 70.000 € verbunden.

Die Kosten für die öffentlichen Entwässerungsanlagen (nur Schmutzwasser) mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen werden insgesamt von der Stadtentwässerung mit der ausführenden Firma abgerechnet.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhalt der Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte werden vom Investor getragen. Die Kindertagesstätte verbleibt im Besitz des Vorhabenträgers. Im Gegenzug verbleiben die Mieteinnahmen für die Kindertagesstätte beim Vorhabenträger.

Die Mittel werden von dem zuständigen Fachbereich rechtzeitig zur Aufnahme in den Haushaltsplan bzw. das Investitionsprogramm angemeldet.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Sofern wie vorgesehen mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan „Mittelweg Südwest“, HA 113, erfasst mit seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hamburger Straße Süd“, HA 117. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes HA 113 überplant und treten damit außer Kraft.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Mittelweg Südwest

HA 113

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.1.2017 bis 22.2.2017

| Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 26.1.2017 | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>In diversen Gesprächen und Schriftwechseln hatte ich die Interessen des Klubs Braunschweiger Fischer e.V., als Mieter in der Hamburger Str. 283 deutlich gemacht und auf das sich abzeichnende Parkplatzproblem, durch den Verkauf von Grundstücksflächen an die Staake Immobilien, hingewiesen.</p> <p>Vor einigen Tagen habe ich in der BZ die öffentliche Ausschreibung für das angesprochene Grundstück gelesen.</p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein, Begründungen für diesen Schritt liegen dem Oberbürgermeister, der Verwaltung und den Ratsfraktionen vor. Bei Bedarf bin ich aber gern bereit, das Ganze nochmals zu erläutern.</p> | <p>Der Einwander hat gegenüber der Verwaltung mehrfach Bedenken geäußert, dass durch den Wegfall der Stellplätze auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden ehemals städtischen Grundstücks die Existenz des Klubs Braunschweiger Fischer e. V. bedroht sein könnte. Die Geschäftsstelle des Fischereiklubs an der Hamburger Straße wird nach seiner Aussage einmal wöchentlich am Dienstagnachmittag von ca. 30 Mitgliedern besucht, die die Stellplätze nutzen.</p> <p>Vorrangiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Mittelweg Südwest“, HA 113 ist die Deckung des Wohnraumbedarfs. Der Bebauungsplan sieht auf der zur Rede stehenden Stellplatzfläche daher zukünftig Wohnbebauung vor (genauer: Gartenfläche von Reihenhäusern). Es handelt sich bei der Fläche um ein ehemals städtisches Grundstück, das für die Stellplatznutzung verpachtet worden ist. Bei den genannten Stellplätzen handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, sodass die baurechtliche Zulässigkeit der Geschäftsstelle nicht in Frage steht. Grundsätzlich stehen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans der genehmigten Nutzung als Stellplatzfläche nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher beibehalten.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Da das Grundstück jedoch an den Investor veräußert wurde, ist die weitere Nutzung der Stellplätze u. a. von dessen Zustimmung abhängig. Die Verwaltung hat dem Einwender daher empfohlen, wegen der Stellplatznutzung bzw. einem möglichen Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks direkt mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten und hat parallel direkt mit dem Investor Kontakt aufgenommen. Dieser hat gegenüber der Verwaltung zugesagt, das die Stellplätze kurz- bis mittelfristig zunächst weiter genutzt werden können.</p> <p>Langfristig stehen dem Klub außerdem die bauordnungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze auf dem Hof des Gebäudekomplexes zur Verfügung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche öffentliche Stellplätze, eine tatsächliche Bedrohung der Existenz des Klubs Braunschweiger Fischer e. V. ist daher nicht zu erkennen.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass mit dem Verlust der Stellplätze die Ausübung der Nutzung erschwert wird. Allerdings hält es die Stadt Braunschweig für gewichtiger, durch die Bereitstellung von angemessenen Angeboten den Wohnraumbedarf zu decken, statt an der dauerhaften Beibehaltung der nur gering frequentierten Stellplätze festzuhalten.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p> |
| <p>Stellungnahme Nr. 2 Avacon AG Wartenstedter Weg 75 38229 Salzgitter Schreiben vom 1.2.2017</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsleitungen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>38114 Braunschweig OT Braunschweig Hamburger Str</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> | |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Stellungnahme Nr. 3 Schreiben vom 7.2.2017</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>In der Anlage finden Sie für den oben genannten Bebauungsplan, in den das Grundstück Rebenring 10 von (Name) mit einbezogen wurde, eine Aufstellung von Anmerkungen bzw. Kritikpunkten. Diese liefern Argumente dafür, den Bebauungsplan hinsichtlich der Grundstückssituation Rebenring 10 zu überarbeiten. Ich konnte mich leider erst nach Zugang der textlichen Begründungen und Erläuterungen mit einem Architekturbüro in Verbindung setzen. In diesen Beratungsgesprächen wurden erhebliche Probleme für die weitere Entwicklung des Grundstücks (Name) aufgezeigt, über die ein gemeinsames Gespräch auch im Beisein der Architektin stattfinden sollte. Ich wäre Ihnen deshalb dankbar, wenn Sie nach Durchsicht der beigefügten Unterlagen diesbezüglich mit mir Kontakt aufnehmen würden.</p> <p>Einwände und Alternativlösungen gegenüber dem Bebauungsplan Mittelweg-Südwest HA 113</p> <p>Die textliche Begründung des vorgelegten Bebauungsplans weist zutreffend auf einen dringenden Bedarf an innerstädtischen Wohnraum hin. Sie geht von einem verdichteten Wohngebiet aus, das einen Beitrag zur Lösung dieses Problems schaffen soll. Von der Nordostseite aus soll die Höhe der Bebauung nach Südwest abfallen. Keinesfalls sind im südöst-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung hat mit dem Einwender im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach Gespräche bezüglich des Grundstücks Rebenring 10 geführt, in dem der Grundstückseigentümer zunächst sein Einverständnis mit dem ihm vorgestellten städtebaulichen Konzept geäußert hatte.</p> <p>Aufgrund der in der Stellungnahme eingebrachten Einwände fanden erneut Gespräche mit dem Einwender statt. Die Verwaltung erläuterte nochmal das städtebauliche Gesamtkonzept der Wohnbebauung und die Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraums in Braunschweig sowie die aus städtebaulicher Sicht erforderliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Rebenring. Besonderes Augenmerk wurden dabei auf die möglichen Ausnutzungen der hinterliegenden Bereiche des Grundstücks Rebenring 10 (Flurstücke 231/9 und 3/4, Flur 4, Gemarkung Hagen) gelegt. Zudem wurde die städtebauliche Erforderlichkeit der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche 4 für die Entwässerung der zukünftigen Straßenverkehrsflächen und der Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer unterstrichen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>lichen Bereich freistehende Einfamilienhäuser erwünscht, und zwar gerade wegen der insgesamt verdichteten Bauweise des Gebietes.</p> <p>1. Das Grundstück der (Name) „Rebenring 10“ hat an der Gesamtfläche des Bebauungsplans einen Anteil von ungefähr 10 v.H. Es soll aber von den eigenen in den Bebauungsplan einbezogenen ca. 3800 qm ca. 1500 qm (also mehr als ein Drittel) öffentlichen Zwecken zur Verfügung stellen, die überwiegend dem Hauptanteil von mehr als 30 000 qm zu dienen bestimmt sein sollen. Es stehen sich einerseits etwa 300 Wohneinheiten zzgl. 240 Studentenappartements und andererseits etwa 7 bis 9 Wohneinheiten gegenüber. Das ist in der Abwägung der Allgemeininteressen mit den Interessen der beteiligten Grundstückseigentümer ein Abwägungsfehler, der das Grundstück der (Name) unzumutbar belastet.</p> <p>Auf dem Grundstücksanteil der Fa. Staake bzw. der Stadt sind zwar Straßen zur Erschließung vorgesehen, diese machen aber nur einen wesentlich geringeren Teil dieses Hauptgrundstücks aus und werden letztlich durch die verdichtete Bauweise dort mehr als kompensiert.</p> <p>2. Um die vorgesehene Bebaubarkeit des Grundstücks Rebenring 10 im sog. Gartenbereich zu ermöglichen, muss (Name) noch einen Grundstückstreifen nördlich dazu erwerben. Ob dieser Erwerb zu zumutbaren Bedingungen gelingt, ist fraglich. Zu klären wäre dann auch, wer ggfs. die Bodenverunreinigungen in diesem Bereich zu beseitigen hätte.</p> | <p>Der Einwender machte deutlich, dass er sich eine zeitnahe Bebauung des Grundstückes wünscht und diese selbst realisieren möchte. Im Einvernehmen mit dem Einwender, dem Investor und der Stadt konnte schließlich eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.</p> <p>Im Ergebnis der Einigung soll die öffentliche Grünfläche 5 (Kinderspielplatz) und ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg, die den östlichen Teil des Flurstück 231/9 Gemarkung Hagen umfasste, vom Satzungsbeschluss zurückgestellt werden.</p> <p>Die Herstellung der Grünfläche in diesem Bereich würde die vorherige Verfügbarkeit des Grundstücks voraussetzen. Dies ist nicht gegeben, da der Eigentümer die gegenwärtig im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rebenring 10 ausgeübte bauliche Nutzung langfristig ausüben möchte. Diesem Interesse soll gefolgt werden.</p> <p>Der Spielplatz wird daher nicht mehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umgesetzt. Vielmehr wurde ein konkreter anderer Standort in der Nähe nördlich der Geysstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135 gefunden. Dieser wird zukünftig zusammen mit der in der Nachbarschaft der Kita vorgesehenen Spielfläche den aus dem Baugebiet entstehenden Bedarf an Kinderspielfläche decken. Der Vorhabenträger ist vertraglich verpflichtet, die erforderlichen Kinderspielgeräte an diesem durch die Stadt benannten Standort zu errichten.</p> <p>Da der Einwender die auf seinem Grundstück ermöglichte Bebauung selbst realisieren möchte, hat er sich in einer entsprechenden Absichtserklärung (Letter of Intent) gegenüber dem Vorhabenträger verpflichtet, sich an den Erschließungs- und Folgekosten zu beteiligen. Im Gegenzug hat der Vorhabenträger zugesichert, den für die Erschließung des Grundstücks aus dem neuen Baugebiet</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>3. Von dem insgesamt nach Abzug der öffentlichen Zwecken zuzuführenden Grundstücksflächen verbleibenden Rest von 2315 qm dürfte dann lediglich ein Teil in der Größe von 924 qm überbaut werden. Das sind gerade einmal etwas mehr als 1/4 der einbezogenen Gesamtgrundfläche der (Name) von insgesamt ca. 3800 qm.</p> <p>4. Der als öffentlicher Rad-und Gehweg ausgewiesene Grundstücksteil der Zufahrt zum Grundstück Rebenring 10 vom Rebenring aus hindert die Vermietung wesentlicher Bereiche des vom Bebauungsplan ausgenommenen Grundstücksteils der (Name). Ausweislich der beigefügten Aufstellung der Architekten Folwatschni-Bitter und Wegge (Anlage 1) werden die Garagen und Einstellplätze, die dem umzuwidmenden Weg weichen müssten, die Nutzbarkeit und damit Vermietbarkeit einiger Einheiten verhindern. Einnahmeausfälle in jährlich deutlich 5stelliger Höhe wären die Folge. Es kommt hinzu, dass das Ein-und Ausparken auf die und von den verbleibenden Einstellplätzen und Garagen mit erheblichen Problemen belastet wären, ja sogar ein erhebliches Sicherheitsproblem darstellen würde. Da die Grundstückszufahrt sowohl öffentlich als auch von den Grundstücksnutzern begangen bzw. befahren werden kann, ist die Frage der Verkehrssicherungspflicht zu stellen. Die Eigentümerin müsste ein zusätzliches Risiko gerade auch im Hinblick auf die zu erwartende Vielzahl von Fahrradfahrern befürchten. Das öffentliche Wegerecht und der Wegfall von Einstellplätzen erschwert auch zukünftige geänderte Nutzungen des Grundstücks. Vor diesem Hintergrund dürfte es den Bewohnern des</p> | <p>heraus erforderlichen Grundstücksstreifen an den Einwender zu veräußern. Hinsichtlich der Erschließung des rückwertigen Grundstücksbereichs wurde daher eine Einigung auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs gefunden.</p> <p>Der Einwender hat außerdem zugestimmt, die Grünfläche 4 (Entwässerungsmulde) unentgeltlich, kosten- und lastenfrei, insbesondere frei von Bebauung und Altlasten, an die Stadt zu übertragen. Die Grünfläche 4 ist für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich, um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Freispiegel zu ermöglichen. Somit beteiligt sich der Einwender anteilig an den für das Baugebiet erforderlichen öffentlichen Flächen.</p> <p>Die Wegeverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem Rebenring im Bebauungsplan wird seitens des Einwenders akzeptiert, ein Verkauf der Flächen an die Stadt oder den Vorhabenträger aber gegenwärtig nicht erwogen. Somit werden diese Flächen im Bebauungsplan perspektivisch gesichert. Die Sicherung soll nicht nur aufgrund der kürzeren Anbindung erfolgen, sondern vielmehr auch die Optimierung des Wegeangebotes für Fußgänger und Radfahrer als Anreiz für die stärkere Nutzung im Rahmen des Umweltverbundes in Braunschweig insgesamt unterstützen.</p> <p>Bei der Wegeverbindung handelt es sich um eine perspektivische Planung, die nur in engem Einklang mit den Ansprüchen des Eigentümers realisiert werden kann. Die Herstellung setzt daher die vorherige Verfügbarkeit des Grundstücks voraus. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans besteht für die Flächen ein städtisches Vorkaufsrecht.</p> <p>Für die zukünftig öffentlichen Flächen ist die Verkehrssicherungspflicht klar bestimmt. Möglichen Unfallgefahren kann nach Ansicht der Stadt Braunschweig im Rahmen der konkreten Ausbauplanung begegnet werden.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>Wohngebietes zumutbar sein, die Rad- und Gehweganschlüsse über das Ringgleis, zur Hamburger Str. und zum Mittelweg zu nutzen. Über den Mittelweg dürfte der Umweg maximal ca. 200m bis zur Einmündung der Mühlenpfordtstraße betragen. Für eine Vielzahl von Bewohnern gäbe es überhaupt keinen Umweg. Ein nicht unerheblicher Teil des zurzeit leerstehendes Wohnhauses der Eigentümerin (Name) würde von einem Spielplatz umfasst, der eine weitere Wohnnutzung nach Sanierung erheblich erschwert.</p> <p>5. Nur am Rande sei dann noch bemerkt, dass durch den Spielplatz auf dem Grundstück Rebenring 10 auch die Zufahrt zum Mittelweg gekappt würde, für die ein dingliches Wegerecht besteht.</p> <p>6. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf einer Bebauung mit drei sog. Stadtvillen (dreigeschossig) auf dem Grundstück der (Name) würde zusätzlich so dringend benötigten Wohnraum durch zusätzlich 27 WE schaffen. Der Spielplatzbedarf könnte für diese 27 Wohneinheiten auf dem Grundstück selbst gedeckt werden Für die 300 Wohneinheiten auf dem größeren Grundstück sowie den geplanten Studentenwohnheim könnte ein Spielplatz unter Verzicht auf einige Wohneinheiten im nördlichen Bereich des WA II unter Wegfall von 5 Reihenhäuser geschaffen werden. Im Ergebnis hätte man dann 22 zusätzliche WE. Wenn es bei einer ausschließlichen Verkehrserschließung auch des Grundstücksanteils Rebenring 10 über den Mittelweg bleiben soll, wäre das natürlich ebenfalls möglich.</p> <p>Als weitere Alternative (Anlage 3) haben die Architekten Folwatschni-Bitter und Wegge eine breitere Bebauung des Gartenteils in der West-Ost-Richtung mit 8 Doppelhaushälften entworfen, der die Grünfläche westlich der Grundstückszufahrt vom Rebenring allerdings einschließt. Diese Bebauung würde lediglich eine geringfügige Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen hin erfor-</p> | <p>Da die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz von dem Satzungsbeschluss zurückgestellt wurde, ist die Zufahrt vom Mittelweg zum hinteren Bereich des Grundstücks Rebenring 10 weiterhin gewährleistet.</p> <p>Der von dem Einwender vorgeschlagene Entwurf (Anlage 2) sieht die verkehrliche Erschließung der beschriebenen Wohneinheiten vom Rebenring vor. Neben dem Umstand, dass die Zufahrtssituation zum Rebenring aufgrund der räumlichen Enge und der Nähe zum Kreuzungspunkt mit der Mühlenpfordtstraße auch zukünftig kritisch bleiben wird, handelt es sich um eine Doppelererschließung, wenn die abgestimmte Anbindung des Bereiches an die Straßen des neuen Plangebietes hergestellt ist.</p> <p>Da hinsichtlich der Erschließung letztlich eine einvernehmliche Lösung zwischen Einwender und Vorhabenträger gefunden wurde, bleibt es bei dem städtebaulichen Ziel, eine zukünftige Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rebenring 10 an die neue Erschließung über den Mittelweg anzubinden. So kann für diesen Bereich eine ungeordnete Entwicklung mit einer Erschließung über verengte Grundstückszufahrten dauerhaft unterbunden werden.</p> <p>Der vom Einwänder in dem Gespräch vom 20.02.2017 vorgelegte Bebauungsvorschlag entspricht im Wesentlichen den</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>dern, andererseits aber als Spielplatzfläche 535,63 qm auch für das gesamte Baugebiet zur Verfügung stellen. Das wären immerhin mehr als 20 v.H. des in den Bebauungsplan eingeschlossenen Grundstücksteil der (Name). Falls eine größere Spielplatzfläche gewünscht wird, könnte ein weiterer Teil im Anschluss an das nördlich platzierte Studentenwohnheim unter geringfügiger Verkürzung dieses Baukörpers geplant werden. Man hätte dann einen zusammenhängenden Spielplatz mit geringerer Umfassung des z.Zt. leerstehenden Wohngebäudes. Weitere Einstellplätze könnten außerdem für den Altbestand des Grundstücks Rebenring 10 erhalten werden.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufstellung über die bei derzeitiger Nutzung des Grundstücks Rebenring 10 erforderlichen Einstellplätze 2. Mögliche Nutzung des Grundstücks mit drei Mehrfamilienhäusern-Stadt villen- mit Zufahrt vom Rebenring (Nutzung der bestehenden Zufahrt) 3. Alternativentwurf unter Anpassung an den vorgelegten Bebauungsplan (8 Doppelhaushälften) <p>Schreiben vom 16.5.2017 Ergänzende Stellungnahme - Baugebiet Mittelweg - Südwest HA 113</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>namens und in der als Anlage nachgewiesenen Vollmacht der Eigentümerin des Grundstücks Rebenring 10, 38106 Braunschweig, erkläre ich das Einverständnis mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf - Stand 10. / 12. Mai 2017 - .</p> <p>Sobald dieser Entwurf Bestandskraft erhalten hat, ist meine auf den 07.02.2017 datierte Stellungnahme mit Einwänden gegen den Ursprungsentwurf des Bebauungsplans gegenstandslos. Sofern erforderlich, würde ich in diesem Fall auch meine Bedenken gegen den Bebauungsplan formal zurücknehmen.</p> | <p>künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann eine Grundlage für die neue Bebauung darstellen.</p> <p>Die Anlagen zur Stellungnahme zeigen neben der Bestandssituation Umsetzungsideen des Einwenders. Im Rahmen der Abstimmung konnte im Hinblick auf die zukünftige Bebauung dieses Bereiches Einigung erzielt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung wird dem zwischenzeitlichen Abstimmungsergebnis entsprochen. Die Stellungnahme ist nach Abstimmung der Planung mit dem Einwender ergangen.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Satzungsbeschluss wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Grundstückseigentümerin auf den nördlichen Teil des Bebauungsplans mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 und den im Bereich der bestehenden Bebauung befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg beschränkt und die Beschlussfassung über den abgetrennten Teil zurückgestellt. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> |
| <p>Stellungnahme 4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 15.2.2017</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.01.2017.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Stellungnahme Nr. 5 Schreiben vom 15.2.2017</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Bezugnehmend oben genannter Bebauungsplan möchten wir unsererseits Bedenken äußern. Da wir auf unserem Betriebsgrundstück nur über eine begrenzte Stellplatzkapazität verfügen, haben wir daher auf dem oben genannten Grundstück eine Fläche für weitere Stellplätze angemietet.</p> | <p>Vorrangiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Mittelweg Südwest“, HA 113 ist die Deckung des Wohnraumbedarfs. Der Bebauungsplan sieht auf der zur Rede stehenden Stellplatzfläche daher zukünftig Wohnbebauung vor (genauer: Gartenfläche von Reihenhäusern). Es handelt sich bei der Fläche um ein</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Auf dieser angemieteten Fläche soll nun lt. Bebauungsplan Wohnbauten entstehen. Für uns wäre dies mit dem Wegfall der angemieteten Stellplatzkapazitäten verbunden.</p> <p>Die verbleibenden Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sind für einen dauerhaften Betrieb unseres Unternehmens jedoch nicht ausreichend, da sie den anfallenden Kunden und Lieferverkehr nicht aufnehmen können.</p> <p>Der Entfall der angemieteten Stellplatzflächen würde daher die Existenz unseres Unternehmens ernsthaft in Frage stellen.</p> | <p>ehemals städtisches Grundstück, das für die Stellplatznutzung verpachtet worden ist. Bei den genannten Stellplätzen handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, sodass die baurechtliche Zulässigkeit des Betriebs nicht in Frage steht. Grundsätzlich stehen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans der genehmigten Nutzung als Stellplatzfläche nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher beibehalten.</p> <p>Da das Grundstück jedoch an den Investor veräußert wurde, ist die weitere Nutzung der Stellplätze u. a. von dessen Zustimmung abhängig. Die Verwaltung hat dem Einwender daher empfohlen, wegen der Stellplatznutzung bzw. einem möglichen Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks direkt mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten und hat parallel direkt mit dem Investor Kontakt aufgenommen. Dieser hat gegenüber der Verwaltung zugesagt, das die Stellplätze kurz- bis mittelfristig zunächst weiter genutzt werden können.</p> <p>Langfristig stehen außerdem die bauordnungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze auf dem Hof des Gebäudekomplexes zur Verfügung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche öffentliche Stellplätze, eine tatsächliche Bedrohung der Existenz des Betriebes ist daher nicht zu erkennen.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass mit dem Verlust der Stellplätze die Ausübung der Nutzung erschwert wird. Allerdings hält es die Stadt Braunschweig für gewichtiger, durch die Bereitstellung von angemessenen Angeboten den Wohnraumbedarf zu decken, statt an der dauerhaften Beibehaltung der nur gering frequentierten Stellplätze festzuhalten.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p> |

| Stellungnahme Nr. 6 Schreiben vom 14.2.2017 | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p>bei der Durchsicht der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen (Internetseite des FB Stadtplanung und Umweltschutz) sind mir aufgefallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es werden keine Aussagen gemacht, ob es im Rahmen der Ausbaumaßnahmen wieder zu Erschütterungen (wie im Rahmen der Rückbaumaßnahmen) kommt. Vor mehr als 20 Jahren wurde durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig festgestellt, das im Planungsgebiet und darüber hinausgehend unterirdische Wasseradern vorhanden sind. Beim Einsatz von schweren Geräten - in der gleichen Frequenz arbeitend - können Schäden an den vorhandene Gebäuden der Umgebung auftreten. 2. Ist beabsichtigt durch die Stadtverwaltung eine sog. Beschwerdestelle einzurichten und diese vor Baubeginn bekannt zu machen? Der Investor reagiert nicht bei Kontaktaufnahme mit Bürgern, wie ich selber feststellen konnte. <p>Meine Frau und ich sind Eigentümer des Mehrfamilienhauses Ludwigstraße 29 und bereits Geschädigte im Rahmen der Rückbaumaßnahmen der ehern. Braunschweiger Zeitung.</p> | <p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Planungsabsichten beziehen sich auf die zukünftige Nutzung der Flächen.</p> <p>Ob im Rahmen der Abrissarbeiten bzw. der geplanten Ausbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Braunschweiger Zeitung möglicherweise Erschütterungen entstehen, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht beurteilt werden, da die Durchführung dieser Arbeiten grundsätzlich der Verantwortung des Eigentümers bzw. des Investors obliegt. Sie sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Eine ausdrückliche Beschwerdestelle für Bauarbeiten wird nicht eingerichtet. Generell sind Bauherren aufgefordert, ihre Bautätigkeiten nachbarschonend vorzunehmen. Dem Einwänder wird weitergehend empfohlen, im Falle etwaiger Beeinträchtigungen den Vorhabenträger über das Personal vor Ort zu kontaktieren.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Mittelweg Südwest

HA 113

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde vom 1. März bis 2. Mai 2016 durchgeführt.

| Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Nord Schreiben vom 28.4.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p>Gegen das zuvor bezeichnete Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"> durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf dem aktiven Teil der Bahnstrecke 1903, welche sich in einer Entfernung von ungefähr 350 m zum Plangebiet befindet, nicht gefährdet oder gestört werden. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. die Gleisanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Mittelweg-Südwest HA 113 sind von der DB AG verkauft worden. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Immissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> |
| Braunschweiger Verkehrs-GmbH Stadtbahn Gleisanlagen Schreiben vom 15.4.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| <p>Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu o.g. B-Plan aufgefordert worden. Die Schienentrasse für eine im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes geplante Stadtbahnstrecke ist berücksichtigt.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Sonstige Bedenken oder Anregungen erheben wir nicht. Die verspätete Rückäußerung bitten wir zu entschuldigen.</p> | |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH Schreiben vom 13.4.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Durch den Eisenbahnbetrieb können Emissionen (Erschütterungen, Lärm, Licht, Staub, u. ä.) ausgehen. Eine Haftung hierfür wird von der Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH nicht übernommen. Sollten bei einer stärkeren Nutzung dieser Eisenbahninfrastruktur zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH.</p> <p>Für Rückfragen diesbezüglich stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter der Rufnummer 0531/2103410 zur Verfügung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Immissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Schreiben vom 12.4.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Die Entwässerung des ehemaligen BZ-Grundstücks wurde davon geprägt, dass Niederschlagswassermengen von dem gesamten Grundstück in das öffentliche Entwässerungsnetz nicht abgegeben werden durften, da das öffentliche Kanalnetz in diesem Bereich keine Aufnahmekapazität aufwies. Dieses ist nach wie vor zutreffend.</p> <p>Die auf dem Grundstück vorhandenen Regenrückhalteanlagen müssen erhalten bleiben bzw. an geeigneter Stelle vorgesehen werden. Regenwasser von privaten und öffentlichen Flächen kann nicht zum Mittelweg hin abgeleitet werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist in enger Abstimmung mit der SE BS ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Dieses sieht vor, dass die vollständige Versickerung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dezentral im Baugebiet erfolgt. Eine Ableitung von Regenwasser in einen öffentlichen Kanal ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser in Mulden und Rigolen mit entsprechenden Behandlungsanlagen zu leiten und in den dafür vorgesehenen öffentlichen Flächen</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Es sind geeignete Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen (vergleiche Baugebiet Taubenstraße) erforderlich, die infolge Ihrer Gestaltung nur durch einen damit erfahrenen Planer umgesetzt werden können.</p> <p>Dem vorliegenden Bebauungskonzept wird unter den o.g. Bedingungen soweit zugestimmt. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> | <p>zu versickern.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften wird ergänzend festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagwasser von privaten Flächen auf den Baugrundstücken zu versickern ist.</p> <p>Weitergehende Regenrückhalteanlagen sind auf Grundlage dieses Konzepts nicht erforderlich.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zur Fassung der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt.</p> |
| <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 8.4.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2016.</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Braunschweiger Netz GmbH Schreiben vom 07.04.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Die Erschließung des Gebietes kann voraussichtlich über zwei Ortsnetzstationen mit Platzbedarf von 3,0 m x 5,0 m erfolgen. Die Standorte sind für die Stromversorgung freizuhalten. Dabei kann der Anschluss über ein vorhandenes Mittelspannungskabel 20 kV erfolgen. Der Standort einer der Ortsnetzstationen sollte zentral an der geplanten Straßenkreuzung in der Mitte des Gebietes sein. (siehe Anlage)</p> <p>Eine 20 kV Leitung verläuft in Ost-West Richtung durch das Gebiet. In der Beispielplanung sind diverse Bäume auf der 20 kV Kabeltrasse geplant. Die Bestandsleitungen des Stromnetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Des Weiteren befindet sich eine 20 kV Leitung entlang der westlichen Seite des Mittelwegs, die zu erhalten ist. Für die Mittelspannungsleitungen sind während der Bauphase Vorgaben der Kabelschutzanweisungen einzuhalten.</p> <p>Die Anschlüsse der Häuser erfolgt über Niederspannungsleitungen im Seitenbereich (Gehwege). Die benötigten Trassen richten sich nach dem Leistungsbedarf und können zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht bekannt gegeben werden.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Die Erschließung des Baugebietes mit Gas und Wasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen im Mittelweg realisiert werden. Ob eine Gasversorgung erforderlich wird, ist abhängig von der Festlegung des Wärmekonzeptes.</p> | <p><u>Stromversorgung:</u> Die Versorgungsstationen wurden in der vorgeschlagenen Lage und Abmessung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Leitungen werden mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert. Die Bäume werden aus dem Nutzungsbeispiel herausgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>Eine endgültige Aussage bezüglich der erforderlichen Trassenräume kann erst im weiteren Zuge der Ausführungsplanung erfolgen, da diese abhängig vom Wärmekonzept sowie der Anzahl der WE und der Lage der Hausanschlussräume in den einzelnen Gebäudekomplexen ist.</p> <p>Eine denkbare Trassenführung gemäß aktuellem Kenntnisstand kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit noch zwei Wasserhausanschlüsse. Bei einem Rückbau der Gebäude ist der Rückbau der Hausanschlüsse ebenfalls zu berücksichtigen und zu beauftragen.</p> <p><u>Betriebstelefon:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HA 113 Mittelweg-Südwest befinden sich Anlagen des Fernmeldenetzes. Für das Baugebiet ist eine Breitbandversorgung mittels Fiber-to-the-home (FTTH) vorgesehen. Eine Aussage über die spätere Versorgung der Grundstücke ist abhängig von der geplanten Bebauung (Anzahl der WE, Lage der Hausanschlussräume) und kann erst im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Grundsätzlich werden hierfür Schutzrohre in den Planstraßen verlegt.</p> <p>Im nördlichen Gehweg zwischen dem Mittelweg und der Hamburger Straße ist eine Schutzrohrverlegung vorgesehen. Den geplanten Trassenverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan. Die Bestandsleitungen des Fernmeldenetzes dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Zur Durchführung aller notwendigen Arbeiten muss die Versorgungs-trasse jederzeit im erforderlichen Umfang zugänglich sein.</p> <p>Ist ggf. durch die Umgestaltung oder Neubau eine Umlegung der Bestandsleitungen erforderlich, sind diese in eine rechtlich zu sichernde Versorgungsstrasse umzulegen.</p> | <p><u>Betriebstelefon:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Leitungstrassen werden mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Für die o. g. Versorgungsleitungen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der weiterführenden Planung einzutragen.</p> | <p>Die Leitungen werden mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zur Fassung der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt.</p> |
| <p>BS ENERGY Schreiben vom 6.4.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Leider wurde die Abfrage für den v.g. Bebauungsplan nicht an unsere Betriebsabteilung Fernwärme (Abt. EW), zuständig für sämtliche Bestandsanlagen der Fernwärmeversorgung von BS ENERGY, versendet. Dazu erhalten Sie die Stellungnahme unserer Abteilung EW, die bereits letztes Jahr an das Architekturbüro Carsten Meier Architekten Stadtplaner gegangen ist und weiterhin gültig ist.</p> <p><u>Stellungnahme vom 5.4.2016:</u> Für das Entwicklungsgebiet „Mittelweg - Südwest" bietet sich im Sinne einer nachhaltigen und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichteten Lösung die Realisierung einer Fernwärmeversorgung an. Im Maßnahmenpaket zur Energie- und Klimapolitik der Bundesregierung nimmt die Kraft-Wärme-Kopplung eine herausragende Rolle ein. Unsere Braunschweiger Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt und ist als Ersatzmaßnahme für die nach dem EEWärmeG vorgeschriebenen Verwendung von regenerativen Energien bei Neubauten anerkannt. Mit der Fernwärmeversorgung würde ein geschlossen emissionsfreies Baugebiet entstehen, was maßgeblich zu der Erreichung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Braunschweig beitragen würde. Zur Realisierung würden wir eine Festsetzung im Bebauungsplan begrüßen.</p> <p>Im Sinne einer einheitlichen und wirtschaftlich realisierbaren Erschließung wird keine Parallelerschließung Fernwärme I Gas erfolgen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Frage der Versorgung mit Heizenergie ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Eine Heranführung und Erschließung des neuen Wohngebietes mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung wäre über die direkt innerhalb des Gebietes verlaufende ON 500 Haubenkanal - Hauptversorgungstrasse aus zu ermöglichen. Diese im Gebiet „Mittelweg - Südwest" verlaufende Fernwärmetrasse ist als eine der tragenden Stützen der Fernwärmeversorgung in Braunschweig anzusehen und damit von besonderer Bedeutung für die sichere und unterbrechungsfreie Fernwärmeversorgung von Fernwärmekunden in Braunschweig. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich dieser Fernwärmetrasse besteht deshalb immer eine frühzeitige Abstimmungspflicht mit BSIENERGY.</p> <p><u>Stellungnahme vom 2. Oktober 2015:</u> in dem betroffenen Gebiet sind Fernwärme-Haubenkanaltrassen DN 500 und DN 150 verlegt, die als Hauptversorgungstrassen dienen. Der Trassenverlauf ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen. Diese Trassen müssen funktional erhalten bleiben. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig, die Trassen und Schächte müssen jederzeit zugänglich sein. Im Schadensfall muss die Durchführung der Tiefbau- und Rohrbauarbeiten jederzeit und kurzfristig gewährleistet sein.</p> <p>Insofern Erfordernisse zur Verlegung dieser Trassen oder Trassenabschnitte bestehen, können entsprechende Lösungen zusammen mit BSIENERGY, Abt. EW, erarbeitet werden.</p> <p>Da die Trassen über Grunddienstbarkeiten abgesichert sind, sind die erforderlichen Umlegekosten durch den Veranlasser zu tragen.</p> | <p>Die Leitungen werden mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Leitungen ist nicht geplant.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zur Fassung der öffentli-</p> |

| | |
|---|--|
| | chen Auslegung geändert/ergänzt. |
| Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. Schreiben vom 5.4.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit danken wir Ihnen für Ihr Schreiben vom 01.03.2016, mit welchem Sie uns Kenntnis von der Absicht der Stadt Braunschweig gegeben haben, für das o.a. Stadtgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Wir danken für die Information sowie die Gewährung einer Möglichkeit zur Stellungnahme und haben der als Anlage mit Ihrem Schreiben übermittelten „Entwurf Begründung“ (Stand 01.03.2016) im eingangs bezeichneten Planverfahren entnommen, dass mit dem Planvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers und die Umsetzung des im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Abschnitts des Ringgleisweges geschaffen werden sollen.</p> <p>Da das vorliegende Planverfahren die von unserer Seite aus zu vertretenden Belange des Handels nur am Rande berührt, die maßgeblichen diesbezüglichen Belange vielmehr im separaten Verfahren HA 132 „Hamburger Straße - Südost“ Eingang finden, werden diesseitig keinerlei Einwendungen gegen das o.g. Planvorhaben vorgebracht.</p> <p>Soweit wir um Mitteilung gebeten worden sind, welchen Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Umweltbericht aus der von uns fachlich zu vertretenden Sicht haben sollte, teilen wir mit, dass aus unserer Sicht lediglich der gesetzlich verlangte Mindestumfang und Detaillierungsgrad angezeigt erscheint.</p> <p>Das hier vorliegende Planverfahren beeinflussende eventuelle Planungsab-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>sichten oder sonstige Umstände, die für die Planung relevant sein könnten, sind von unserer Seite aus nicht anzumelden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.</p> | |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Stadtteilheimatpflege Schreiben vom 5.4.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes bestehen aus heimatpflegerischer Sicht keine Einwände.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 22.3.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Ihr Schreiben ist am 02.03.2016 beim Eisen-Bahnbundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Nach Planung sollen zum Teil nicht mehr genutzte Bahnflächen in den Bebauungsplan einbezogen werden. Insofern bestehen Bedenken.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass Bahnflächen grundsätzlich durch den Bebauungsplan zwar überplant werden können, aber der Bebauungsplan keine Rechtswirkung entfaltet, solange die Bahnanlagen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden und somit der Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes fortbesteht.</p> <p>Wie sie im Text richtigerweise darstellen, soll für die nicht mehr benötigten Bahnflächen erst eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgen. Die einschlägige Rechtsgrundlage hierfür ist § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gewidmeten, aber nicht mehr benötigten Flächen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich als „zu entwidmende Bahnflächen“ übernommen. Die in der Widmung verbleibenden Flächen werden nachrichtlich als „Bahnanlagen“ übernommen.</p> <p>Für alle derzeit nicht mehr benötigten Flächen ist bereits eine Entwidmung beantragt, das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahnbundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Ansprechpartner DB Netz AG, Lindemannallee 3, 30173 Hannover) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gebotenen Beteiligungen wurden durchgeführt.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans wurden bereits zur Fassung der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt.</p> |
| <p>LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH Schreiben vom 22.3.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Die Unterlagen zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Braunschweig haben wir durchgesehen. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen die nichtöffentlichen Bahnanlagen der Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH. Die Bahnanlagen sind im Bebauungsplan ausschließlich nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Vorab zur Information: Die Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH hat Anfang des Jahres ein Teilstück der ehemaligen DB-Eisenbahninfrastruktur 1903 und ein Teilstück der Eisenbahninfrastruktur der Anschlussbahn der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG, Heizkraftwerk Mitte, übernommen. Die Bahnanlagen der Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH verlaufen damit vom Werkstor des Heizkraftwerkes Mitte, westlich der Hamburger Straße, bis zur Ausweichanschlussstelle Braunschweig-Nordkurve. Falls noch nicht erfolgt, bitten wir Sie die Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH an diesem Verfahren, und an zukünftigen Bauleitverfahren in Bahnnähe, zu beteiligen.</p> <p>Unmittelbar südlich der Bahnanlagen ist ein Teilabschnitt des zukünftigen Ring-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hafenbetriebsgesellschaft Braunschweig mbH ist an diesem Verfahren beteiligt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Punkt wird bei der weiteren</p> |

| | |
|---|--|
| <p>gleiswegs vorgesehen. Des Weiteren sind im östlichen Geltungsbereich eine Kindertagesstätte und ein weiterer separater Spielplatz vorgesehen. Unsere Erfahrungswerte zeigen, dass trotz des generellen Verbotes über das Betreten von Bahnanlagen, diese doch regelmäßig unzulässig gequert werden, was ein hohes Sicherheitsrisiko darstellt. Um die Gefahren so gering wie möglich zu halten, insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit spielender Kinder im Bereich des Spielplatzes, ist entlang der Bahnanlagen eine Einfriedung (z.B. Hecke) anzuordnen, um somit eine räumliche Abgrenzung zu schaffen und das Betreten der Bahnanlagen zu unterbinden.</p> | <p>Ausplanung des Ringgleisweges bzw. des Spielplatzes berücksichtigt bzw. geprüft. Auf die Festsetzung einer Einfriedung wird verzichtet. In der Ausführungsplanung werden die Sicherheitsaspekte erneut aufgegriffen und berücksichtigt.</p> |
| <p>Gemäß dem städtebaulichen Vorentwurf ist für die Anordnung des zukünftigen Ringgleisweges eine Abspaltung eines Teilstückes eines für Bahnbetriebszwecke gewidmeten Grundstückes vorgesehen. Da diese Widmung dieses Grundstückes seinerzeit für eine öffentliche Bahn vollzogen wurde, stellen sie im Erläuterungsbericht richtig dar (Kapitel 5.5.4), dass für dieses Teilstück eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erfolgen muss. Da es sich bei diesen Bahnanlagen nun mehr um eine nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt, ist die zuständige Genehmigungsbehörde die Stadt Braunschweig.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass aus dem Eisenbahnbetrieb Emissionen entstehen können, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollten.</p> | <p>Die erwähnten Immissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p> |
| <p>Avacon AG Schreiben vom 16.3.2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> | |

| | |
|---|--|
| Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. | |
| | Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| ALBA Braunschweig GmbH Schreiben vom 11.3.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| Wir gehen davon aus, dass die Belange der öffentlichen Abfallentsorgung, Wertstofffassung, Straßenreinigung und des Winterdienstes bei der Planung berücksichtigt werden. Zu Ziffer 5.6 Ver- und Entsorgung: Als Richtgröße soll für ca. 500 Einwohner eine Wertstoffcontainerstation zur Verfügung stehen, geplant sind im Quartier ca. 300 WE sowie ein Studentenwohnheim mit ca. 240 Zimmern. Auslegung einer Wertstoffcontainerstation/ Größe: 2 Container für Pappe, Papier und Kartonagen, 2 Altglascontainer, 1 Altkleidercontainer, 1 Reserveplatz ggfs. für Elektro-Kleingeräte). | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Standort für Wertstoffcontainer wird in die Planzeichnung aufgenommen. |
| | Vorschlag der Verwaltung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden geändert/ergänzt. |
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig Schreiben vom 11.03.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| Zu den von hier wahrzunehmenden Belangen möchte ich Ihnen folgende Hinweise geben: Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des geplanten Gebietes / Bauvorhabens ein Betriebsbereich im Sinne der Störfall-Verordnung (Firma Braunschweiger Versorgungs AG, Heizkraftwerk Mitte, Reiherstr. 3, 38114 Braunschweig) existiert. In diesem Zusammenhang wird die Würdigung des § 50 BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS -18 der Kommission für Anlagensicherheit beim BMU „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der im Leitfaden empfohlene Sicherheitsabstand zwischen den schutzwürdigen Gebieten und dem Störfallbetrieb eingehalten wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. |

| | |
|---|--|
| schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-Umsetzung des § 50 BImSchG" empfohlen." | |
| | Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Schreiben vom 11.3.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| Zu den o. gg. Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. | |
| | Vorschlag der Verwaltung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| IHK Braunschweig Schreiben vom 10.3.2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| <p>Die o.g. Bebauungsplanung dient dem Ziel, innerhalb des Plangebietes ein städtisch geprägtes Wohnquartier zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollen entlang des Mittelweges Mischgebiete und westlich davon allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Insgesamt ist im Plangebiet die Realisierung von rund 300 Wohnungen, einem Studentenwohnheim mit ca. 240 Zimmern sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen.</p> <p>Das Umfeld des Plangebietes ist durch zahlreiche gewerbliche Nutzungen geprägt (wie Gewerbehöfe „Schimmel-Hof“, „Panther Business Center“, Hauptsitz BSI Energy, Gewerbebetriebe am Rebenring und an der Hamburger Straße, Gleisanbindung des Heizkraftwerks Mitte). Bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Emissionen der angrenzenden bzw. nahegelegenen Gewerbebetriebe nicht auszuschließen sind. Zur detaillierten Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen hatten wir die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert, das explizite Aussagen zur Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den angesproche-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Immissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>nen Gewerbenutzungen trifft. Den aktuell übersandten Unterlagen haben wir entnommen, dass dieses Schallgutachten noch nicht endgültig fertiggestellt und die Erarbeitung der Planinhalte zum Immissionsschutz daher noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p>Solange die Planunterlagen keine näheren Erläuterungen zur gegenseitigen Verträglichkeit der Wohn- und Gewerbenutzungen einschließlich der ggf. daraus folgenden Planfestsetzungen enthalten, ist uns eine abschließende Stellungnahme zur o.g. Bebauungsplanung leider nicht möglich. Aus diesem Grunde können wir auch im Rahmen der aktuellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lediglich mitteilen, dass die Planung aus wirtschaftlicher Sicht nur dann mittragen werden kann, wenn sichergestellt ist, dass die im Umfeld des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebe keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten haben.</p> <p>Die Nähe der geplanten Wohnnutzungen zu den Gewerbenutzungen im Umfeld des Plangebietes führt aber nicht nur unter dem Aspekt des Immissionsschutzes zu Problemen. Die entstehende räumliche Enge bringt einzelne Gewerbebetriebe auch in anderer Hinsicht in Bedrängnis. So sind etwa am Standort Hamburger Straße 283 mehrere Gewerbebetriebe ansässig, darunter auch das Aquaristik-Fachgeschäft „Das Aquarium“ sowie die Firma „DC Autoteile“, die neben dem Autoteilehandel auch eine Werkstatt betreibt. Seide Unternehmen verfügen auf ihrem Betriebsgrundstück nur über begrenzte Stellplatzkapazitäten und haben daher auf dem Nachbargrundstück eine Fläche für weitere Stellplätze angemietet. Auf dieser angemieteten Fläche sollen den Planunterlagen zufolge nun Wohnbauten entstehen (westlicher Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA2). Für die Gewerbebetriebe wäre dies mit dem</p> | <p>Vorrangiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplans „Mittelweg Südwest“, HA 113 ist die Deckung des Wohnraumbedarfs. Der Bebauungsplan sieht auf der zur Rede stehenden Stellplatzfläche daher zukünftig Wohnbebauung vor (genauer: Gartenfläche von Reihenhäusern). Es handelt sich bei der Fläche um ein ehemals städtisches Grundstück, das für die Stellplatznutzung verpachtet worden ist. Bei den genannten Stellplätzen handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, sodass die baurechtliche Zulässigkeit der Betriebe nicht in Frage steht. Grundsätzlich stehen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans der genehmigten Nutzung als Stellplatzfläche nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher beibehalten.</p> <p>Da das Grundstück jedoch an den Investor veräußert wurde, ist die weitere Nutzung der Stellplätze u. a. von dessen Zustim-</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Wegfall der angemieteten Stellplatzkapazitäten verbunden. Die verbleibenden Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sind für einen dauerhaften Betrieb der genannten Unternehmen jedoch nicht ausreichend, da sie den anfallenden Kunden- und Lieferverkehr nicht aufnehmen können. Der Entfall der angemieteten Stellplatzflächen würde daher die Existenz der erwähnten Unternehmen ernsthaft in Frage stellen. Ein solcher Verlust an florierenden Gewerbebetrieben sollte nach unserer Auffassung aber nicht als Folge der in Rede stehenden Bebauungsplanung in Kauf genommen werden. Aus diesem Grunde bitten wir die Stadt Braunschweig, sich dieser speziellen Thematik im Rahmen ihrer wirtschaftsfördernden Aktivitäten anzunehmen und eine Lösung für das geschilderte Stellplatzproblem zu entwickeln, die den Unternehmen einen Verbleib an ihrem angestammten Standort ermöglicht.</p> | <p>mung abhängig. Die Verwaltung hat den Gewerbetreibenden daher empfohlen, wegen der Stellplatznutzung bzw. einem möglichen Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks direkt mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten und hat parallel direkt mit dem Investor Kontakt aufgenommen. Dieser hat gegenüber der Verwaltung zugesagt, dass die Stellplätze kurz- bis mittelfristig zunächst weiter genutzt werden können.</p> <p>Langfristig stehen außerdem die bauordnungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze auf dem Hof des Gebäudekomplexes zur Verfügung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche öffentliche Stellplätze, eine tatsächliche Bedrohung der Existenz der Betriebe ist daher nicht zu erkennen.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass mit dem Verlust der Stellplätze die Ausübung der Nutzung erschwert wird. Allerdings hält es die Stadt Braunschweig für gewichtiger, durch die Bereitstellung von angemessenen Angeboten den Wohnraumbedarf zu decken, statt an der dauerhaften Beibehaltung der nur gering frequentierten Stellplätze festzuhalten.</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p> |
| <p>Deutsche Telekom Technik-GmbH Schreiben vom 10.3.2006</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage der aus beigefügtem Plan ersichtlichen Leitungen ist in die Planung eingeflossen. Die Leitungen werden mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert.</p> |

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im

| | |
|---|--|
| <p>Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, <p>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3: Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits zur Fassung der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt.</p> |
| <p>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Schreiben vom 17.1.2017</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Der Bebauungsplan Mittelweg-Südwest HA113 befindet sich im Aufstellungsverfahren, Änderungen sind vor Verabschiedung durch den Rat der Stadt Braunschweig noch möglich.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung im Abschnitt VII "Sonstige Festsetzungen" sind zu ergänzen:</p> <p>"Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern."</p> <p>"Grundstücke in Bereichen, die bei seltenen Regenereignissen (größer als 20-jährige Wiederkehr) gefährdet sind,</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelweg Südwest“, HA 113 ist die SE BS umfassend beteiligt worden. Auf Ihre Anregungen hin ist u. a. die örtliche Bauvorschrift aufgenommen worden, dass das anfallende Niederschlagswasser von privaten Flächen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Die nachträglich vorgebrachte Forderung, dass das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets zu versickern ist, kann nicht berücksichtigt werden. Dieser Festsetzungsvorschlag ist zu unbestimmt. Zudem ist in enger Abstimmung mit der SE BS bereits eine Entwässerungslösung erarbeitet worden, die vorsieht, dass das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb</p> |

| | |
|---|---|
| <p>müssen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden."</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> | <p>des Plangebiets entwässern werden soll. Einen weitergehenden konkreten Regelungsbedarf im Bebauungsplan im Sinne einer Selbstbindung der Stadt ist nicht erforderlich.</p> <p>Auch der zweite Festsetzungsvorschlag, dass Grundstücke in Bereichen, die bei seltenen Regenereignissen (größer als 20-jährliche Wiederkehr) gefährdet sind, durch geeignete Maßnahmen geschützt werden müssen, kann nicht berücksichtigt werden. Zum einen ist der Gefährdungsbereich überhaupt nicht bekannt, da das Entwässerungsgutachten das Plangebiet lediglich auf das 20-jährliche Regenereignis hin betrachtet. Dies entspricht im Übrigen der gängigen Praxis auch bei anderen Bebauungsplanverfahren. Zum anderen fehlt für eine solche Festsetzung die Rechtsgrundlage.</p> <p>Aus diesem Grund sind Regelungen zu der Entwässerung der öffentlichen Flächen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden. Im Bebauungsplan kann lediglich auf die Gefahr hingewiesen werden. Sie finden unter Hinweisen folgenden Wortlaut: „Die dezentrale Versickerung der öffentlichen Bereiche ist so bemessen, dass das Regenwasser bei einem 20-jährlichen Regenereignis zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Verkehrs- oder Grundstücksflächen überläuft. Es wird dennoch empfohlen, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.“</p> |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.</p> |
| <p>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Schreiben vom 9.2.2017</p> | |
| <p>Wir danken Ihnen für Ihre Stellungnahme vom 2. Februar bezüglich der Regenentwässerung im B-Plan-Gebiet Mittelweg-Südwest.</p> <p>Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass die Formulierung, „Es wird dennoch empfohlen, die Tiefgaragen bau-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf das vorgenannte wird verwiesen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>lich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.“, nicht ausreicht.</p> <p>Es muss lauten: Es ist zwingend erforderlich, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.</p> <p>Dieser Sachverhalt muss unbedingt in den Bebauungsplan so aufgenommen werden.</p> | |
| | <p>Vorschlag der Verwaltung: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung des Hinweises wird konkretisiert.</p> |

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Otto-Bögeholz-Straße",
WT 54
Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

10.05.2017

Beratungsfolge

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung) | 31.05.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Entscheidung) | 13.06.2017 | N |

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 20. August 2013 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig den Beschluss gefasst, für das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke Braunschweig – Wendeburg/Harvesse den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, aufzustellen.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände von Watenbüttel zwischen der Otto-Bögeholz-Straße und der Bahnstrecke. Hier befand sich in den letzten Jahren ein Verpackungsbetrieb. Dieser wurde mittlerweile aufgegeben. Der Eigentümer strebt eine Entwicklung als Wohngebiet an. Eine Wohnbebauung fügt sich gut in die angrenzende bestehende Wohnbebauung ein und ist städtebaulich verträglicher als der bisherige Verpackungsbetrieb. Mit dem geplanten kleinen Neubaugebiet kann der Ortsteil Watenbüttel in diesem Bereich arrondiert werden. Es sind ca. 20 Wohneinheiten in Form einer Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 10. Januar 2014 bis zum 14. Februar 2014 durchgeführt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Es gingen verschiedene Hinweise zur Planung ein, die in der Planung berücksichtigt wurden.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 11. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 durchgeführt. Das Eisenbahnbundesamt stimmt der Planung zu und kündigt an, dass das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken weitergeführt und abgeschlossen werden kann, sobald für die in der Planung bereits berücksichtigten Schutzstreifen der Bahnstrecke eigene Flurstücke gebildet worden sind. Die Leitungsträger machten Angaben zur leitungs- gebundenen Ver- und Entsorgung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt. Sie werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 22. April 2015 bis 8. Mai 2015 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Seitens verschiedener Anlieger aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten wurden Fragen und Stellungnahmen zu verschiedenen Punkten vorgebracht, die in der beigelegten Niederschrift (s. Anlage 6) wiedergegeben sind. Dabei wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet erhoben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54.

Leuer

Anlage/n:

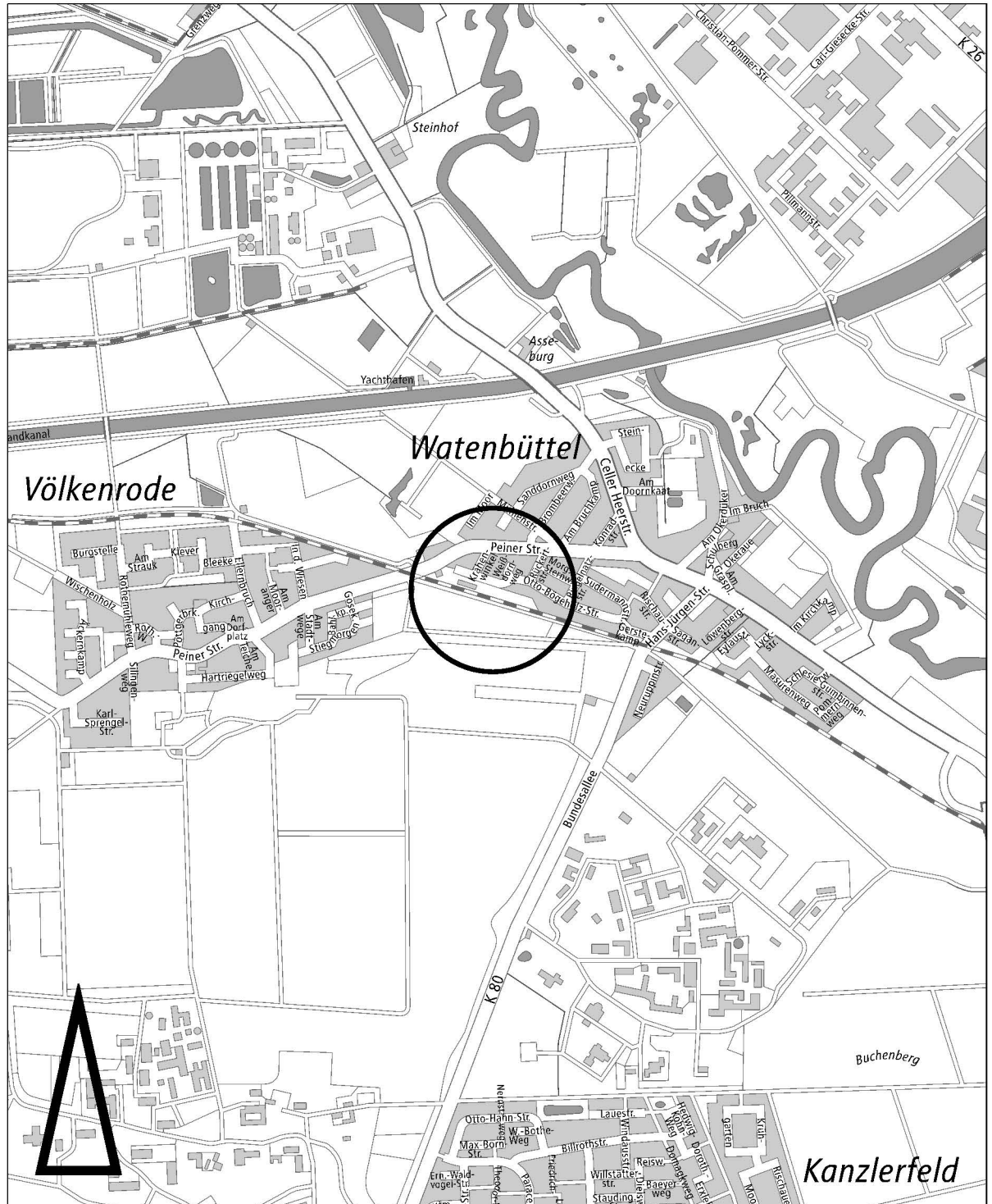
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße

WT 54

Übersichtskarte



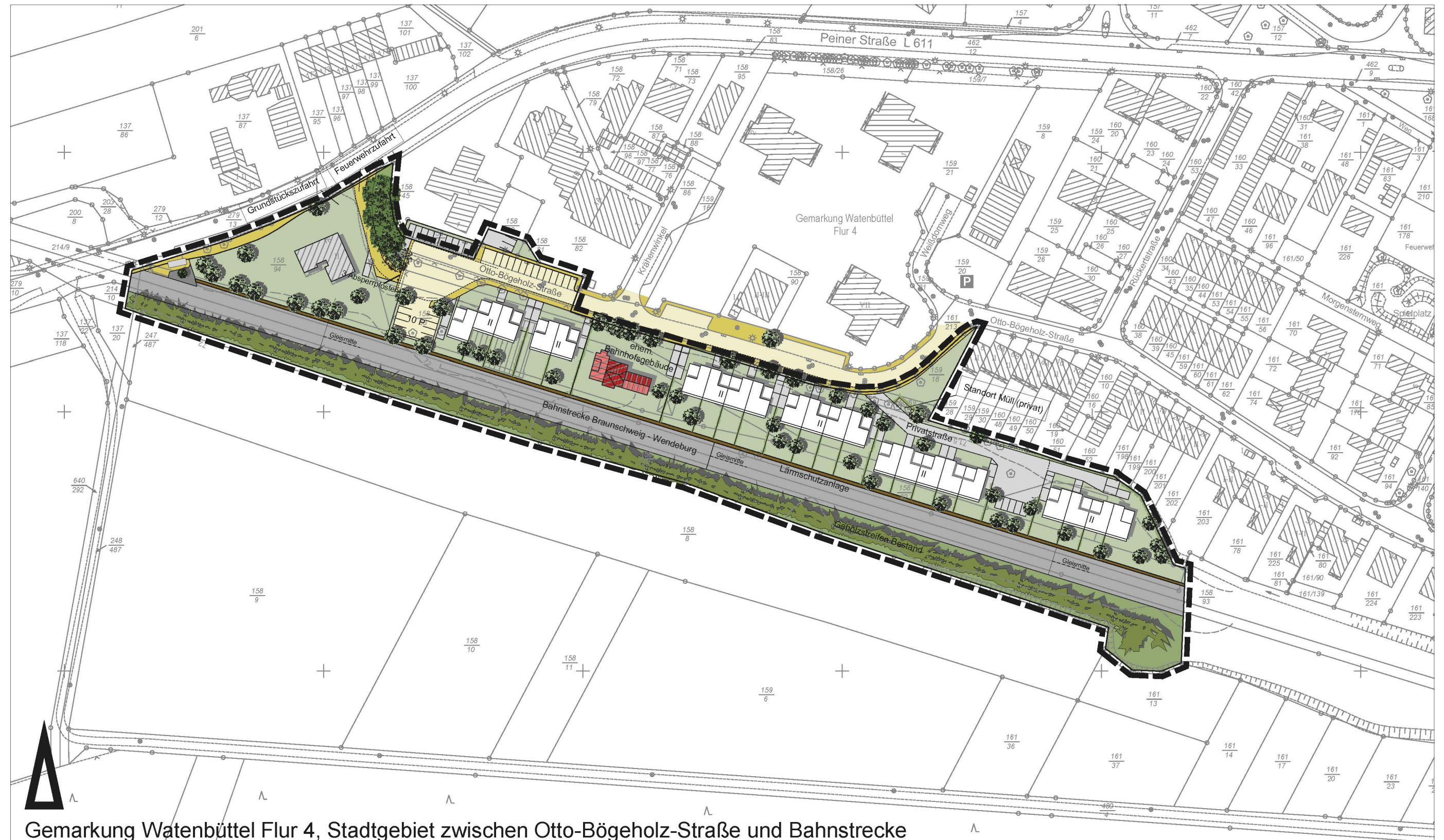
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Nutzungsbeispiel, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Gemarkung Watenbüttel Flur 4, Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke

Maßstab 1:1500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

145 von 472 in Zusammenstellung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

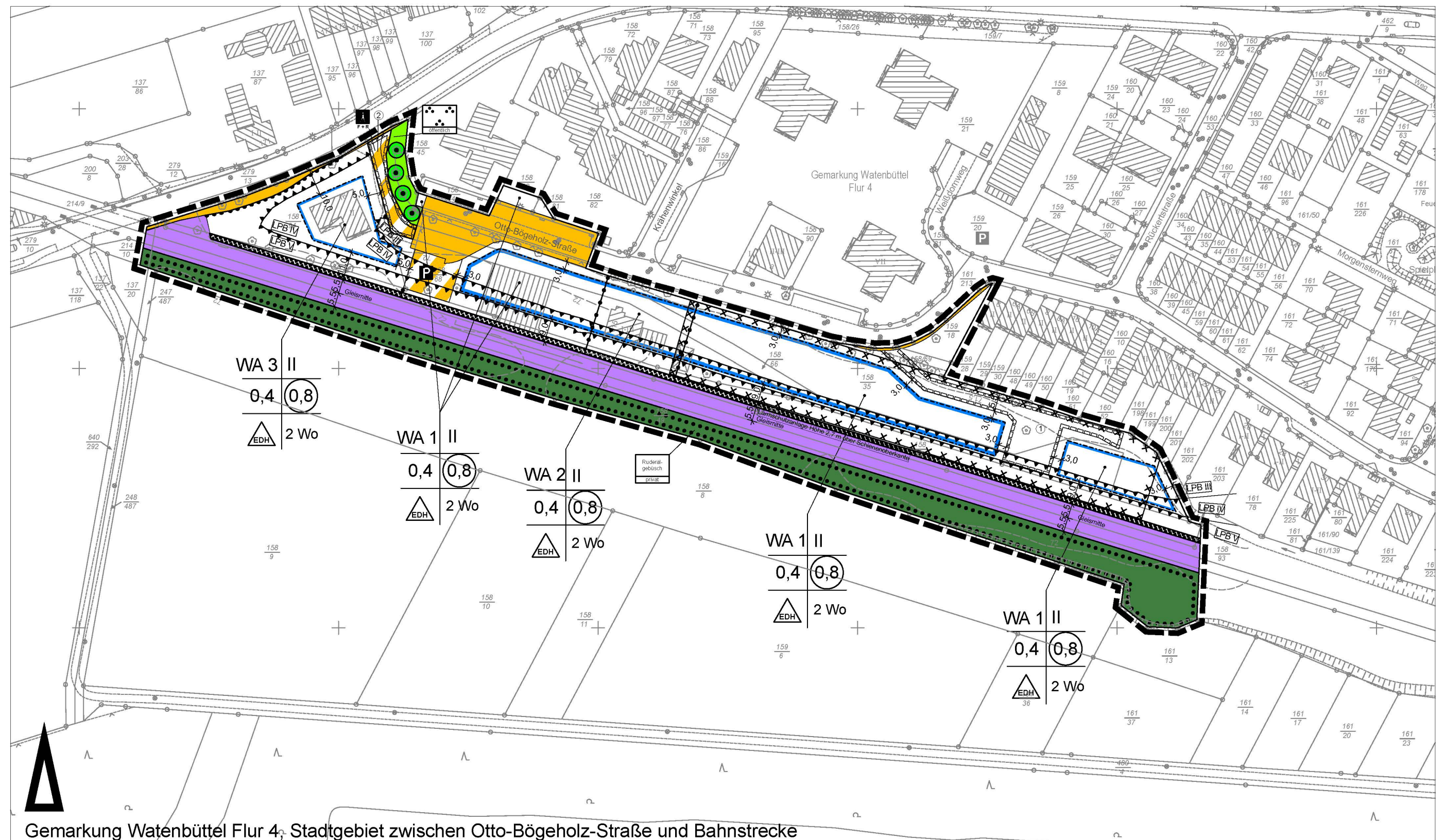
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Maßstab 1:1500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

146 von 472 in Zusammenstellung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße**WT 54**

Planzeichenerklärung, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2 Wo Wohnungshöchstzahl je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Fuß- und Radweg



Ein- und Ausfahrtsverbot

Grünflächen

Parkanlage (öffentlich)



Ruderalgebüsch (privat)

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Erhaltung einzelner Bäume



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsabgrenzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung



Anlagen des Immissions-schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereich

Hinweise

z.B. ① ② Hinweis auf textliche Festsetzung



Maßangaben

Nachrichtliche Übernahme

Bahnanlagen

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

303 $\frac{117}{18}$

Flurstücksnummern

74,0
73,5

Höhenangaben über NN



Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

WT 54

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

| I | Art der baulichen Nutzung |
|---|---|
| <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:</p> <p>Nr. 1: Wohngebäude,</p> <p>Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind insbesondere folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:</p> <p>Nr. 4: Gartenbaubetriebe</p> <p>Nr. 5: Tankstellen.</p> | |
| II | Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen |
| <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Gebäude eine Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.</p> <p>2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen in folgendem Umfang zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahl der Vollgeschosse (Z): maximal Z III, - Firsthöhe: maximal 14,50 m. | |

Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der vorderen Gebäudekante zurückspringen, die der öffentlichen oder privaten Verkehrs- oder Erschließungsfläche zugewandt ist.
4. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder der nächstgelegenen privaten Erschließung an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

- | III | Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten |
|-----|--|
| 1. | In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitungen darf insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassaden-seite nicht übersteigen. |
| 2. | Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Bahnanlage um maximal 1,5 m zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind. |

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise bis zu drei Wohneinheiten zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushausgruppe (je Doppelhaus bzw. je Reihnhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

V Grünordnung

1. Anpflanzungsfestsetzungen
 - 1.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind zwei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 1.2 Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnithecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
 - 1.3 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind die Bäume gestalterisch in die Anlage zu integrieren.
 - 1.4 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 - 1.5 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von

18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- 1.6 Die festgesetzten Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
- 1.7 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Erhaltungsfestsetzungen

- 2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vier vorhandenen Linden zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart zu ersetzen.
- 2.2 Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgebüsch“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

VI Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante (SOK) der Bahnstrecke zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Nordseite dieser Lärmschutzwand hochabsorbierend nach ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen.

2. Passiver Lärmschutz

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Dabei sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.

- 2.3 Von den unter 2.1 und 2.2 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen

sen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberhalb des Erdgeschosses Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.5 Von den unter 2.4 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich im Erdgeschoss zur Verfügung steht oder
 - dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche im Erdgeschoss nur auf den von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- 2.8 Von den unter 2.6 und 2.7 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.
3. Schutz vor Erschütterungen
- 3.1 Wohngebäude sind als Massivbauten mit Sohldecken von mindestens d=30 cm und mit Betondecken von mindestens d=18 cm zu errichten.
- 3.2 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf andere Weise gesichert ist. Dabei muss die Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2 und der Anhaltswerte für Beurteilungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Allgemeine Wohngebiete gesichert sein.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr

- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr.

VIII Bedingte Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen bauliche Anlagen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst errichtet werden, wenn die Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg erfolgt ist.
2. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen treten gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst in Kraft, wenn das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) abgeschlossen ist.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

II Dachformen und Dachneigung

1. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Flachdach mit maximal 6° Dachneigung. Die Gebäude müssen allseitig in gleicher Höhe einen waagerechten oberen Fassadenabschluss aufweisen.
 - b) als Pultdach bis maximal 10° Dachneigung. Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von einer Dachfläche mit einheitlicher Neigung, einem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung wie folgt zulässig: Satteldach mit bis zu 65° Dachneigung. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, zulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,

- b) als bauliche Einfriedung bis maximal 1,20 m Höhe,
- c) angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz als bauliche Einfriedung bis maximal 1,80 m Höhe.

IV Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

Hinweise

1. Lärmschutz und Erschütterungsschutz

- 1.1 Das Plangebiet ist durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg/Harvesse und durch den Straßenverkehr auf der Peiner Straße lärmvorbelastet und Erschütterungen ausgesetzt.

- 1.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschrift Schall03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 1.3 Zum Schutz vor Erschütterungen und vor sekundärem Luftschall wird über die festgesetzten

Maßnahmen hinaus eine vollunterkellerte Bauweise empfohlen.

- 1.4 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VI „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.
- DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

2. Artenschutz

Das ehemalige Bahnhofsgebäude Otto-Bögeholz-Straße 15 ist vor einem eventuellen Abbruch oder vor einer Fassaden- oder Dachsanierung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind vor den Baumaßnahmen entsprechende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Boden, Abfall, Grundwasser

- 3.1 Die vorliegenden orientierenden Bodenuntersuchungen (GGU, 2011 und 2017) zeigen einen weitgehend einheitlichen Bodenaufbau aus jüngeren, ca. 70 cm tiefen Auffüllungen aus Recyclingmaterial (Mineralgemisch) über älteren Auffüllungen aus Feinsanden über Sanden und Kiesen.

In den älteren Auffüllungen, den gewachsenen Sanden und Kiesen, sowie im Grundwasser und in der Bodenluft wurden keine Belastungen ermittelt.

- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen sind teilweise mit Schwermetallen und durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet und bilden oberflächennah eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet“. Bei Baumaßnahmen sind die betroffenen jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe von den älteren Auffüllungen zu separieren und zu entsorgen.

- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen aus Recycling-Material, die separiert werden, sind 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. Das Bodenmaterial unterliegt nach Aushub der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

- 3.3 Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.
- 3.4 Im Plangebiet gab es im westlichen Plangebiet Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Bei Erdarbeiten im westlichen Plangebiet besteht das Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind dort Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.
4. Bahnstrecke 1722 Braunschweig-Wendeburg/Harvesse
- 4.1 In Bezug auf Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke ist die DB-Richtlinie RIL 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Sie kann erworben werden bei: DB Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.
- 4.2 Zwischen dem Bauherrn der Lärmschutzwand und der Deutsche Bahn Immobilien AG ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen, sofern der bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstand nicht eingehalten wird.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

WT 54

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2 | Bisherige Rechtsverhältnisse | 2 |
| 3 | Anlass und Ziel des Bebauungsplanes | 3 |
| 4 | Umweltbericht | 4 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen | 25 |
| 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 | 44 |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 5. April 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 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig seit 2008 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum der Region mit der Schwerpunkt-

aufgabe Sicherung der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die vorhandene Bahnstrecke ist als „Vorbehaltsgebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig vom 24. April 1978 in der Form der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung.

In den Flächennutzungsplan ist eine kleine Fläche (0,6 ha) im Bereich des ehemaligen Bahnhofgeländes nordöstlich der Bahnstrecke als „Fläche für Bahnanlagen“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die übrigen Flächen der Ortslage von Watenbüttel sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die betroffene Bahnhoffläche wird seit Ende der 70er Jahre/ Anfang der 80er Jahre nicht mehr als solche genutzt. Im Jahr 1982 wurde der Bebauungsplan WT 29 aufgestellt, der hier ein Mischgebiet festsetzt. Spätestens mit diesem Bebauungsplan WT 29 wurde dokumentiert, dass eine Bahnfläche in diesem Bereich nicht mehr den Planungszielen für diesen Bereich entspricht. Mit der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens WT 54 vorgenommenen Freistellung von Bahnbetriebszwecken wird diese Entwicklung auf formal nachvollzogen.

Der Bebauungsplan WT 54 ist mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes – wie zuvor der Bebauungsplan WT 29 mit der Festsetzung eines Mischgebietes – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da mit der geringfügigen Abweichung von der dargestellten Fläche für Bahnanlagen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird und er seine Steuerungsfunktion nicht verliert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Somit kann die Darstellung der angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zur Beurteilung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für diesen Bereich mit herangezogen werden.

Südwestlich der Bahnstrecke stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Sonderbauflächen dar. Die hier geplante Erhaltungsfestsetzung für den vorhandenen Grünstreifen ist mit diesen Darstellungen vereinbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Luftverkehr. Die hier zulässige Bauhöhe liegt hier bei maximal 144 m über NN bzw. 72,00 m über Geländeniveau. Diese Bauhöhen werden durch die Planung weit unterschritten.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 (2) BauGB entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Bisher gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1982. Er setzt nördlich der Bahnstrecke ein Mischgebiet fest. Nur auf dem Grundstück Peiner Straße 16 und im Nahbereich des ehemaligen Bahnhofgebäudes Peiner Straße 15 ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Südlich der Bahnstrecke ist ebenfalls ein Mischgebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche und ohne Erschließung, festgesetzt. Die vorhandene Bahnstrecke ist als "Fläche für Bahnanlagen" nachrichtlich übernommen worden.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Am 20. August 2013 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig den Beschluss gefasst, für das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke Braunschweig – Wendeburg/Harvesse den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, aufzustellen.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände von Watenbüttel zwischen der Otto-Bögeholz-Straße und der Bahnstrecke. Hier befand sich in den letzten Jahren ein Verpackungsbetrieb. Dieser wurde mittlerweile aufgegeben. Der Eigentümer strebt deshalb eine Entwicklung als Wohngebiet an.

Das Plangebiet liegt ca. 7 km nordwestlich der historischen Stadtmitte am südlichen Rand des alten Dorfs Watenbüttel. Das ehemalige Betriebsgrundstück grenzt an ein bestehendes Wohngebiet. Dieses ist im Osten durch freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhausbauung sowie im Westen durch freistehende Geschosswohnungsbauten geprägt. Aus stadtplanerischer Sicht ist deshalb die Entwicklung eines Wohngebietes anstelle der bisherigen betrieblichen Nutzung in diesem Bereich zu begrüßen.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken insbesondere für den Einfamilien- und Doppelhausbau in Braunschweig hält unvermindert an. Durch die ausreichende Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird der Notwendigkeit entsprochen, einem Oberzentrum die für die Sicherung oberzentraler Einrichtungen notwendige Einwohnerzahl und -struktur zu erhalten. Insgesamt sind ca. 20 Wohneinheiten geplant. Die Arrondierung des Wohngebietes an der Otto-Bögeholz-Straße dient zudem dazu, die soziale, kulturelle und versorgungstechnische Infrastruktur im Ortsteil Watenbüttel langfristig auszulasten und zu stärken.

Die Wohnbauflächen können über die Otto-Bögeholz-Straße erschlossen werden.

Die Planung soll auch einen Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Pei-

ner Straße 15 ermöglichen. Dieses steht nicht unter Denkmalschutz.

Ferner sollen die vier raumprägenden Linden im Bereich der Peiner Straße und der südlich der Bahnstrecke bestehende markante Gehölzstreifen erhalten bleiben.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Bahngelände des Bahnhofs Watenbüttel, welches in den vergangenen Jahren als Betriebsgelände eines Verpackungsbetriebes genutzt wurde. Nach der Aufgabe des Gewerbebetriebes soll der Bereich zu einem Wohngebiet mit ca. 20 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Wohnbauflächen werden über die Otto-Bögeholz-Straße erschlossen. Die Bahnstrecke Braunschweig – Wendeburg/Harvesse wird als Bahnfläche nachrichtlich übernommen. Südlich der Gleise befindet sich ein Gehölzstreifen, der erhalten bleiben soll. Darüber hinaus sollen die vier alten Linden im Bereich der Peiner Straße erhalten bleiben.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umnutzung eines in großen Teilen versiegelten, bisher weitgehend als Abstellflächen für Container genutzten Flächenareals, das unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen angrenzt. Es bietet sich die Chance, die Wohnfunktion im Ortsteil Watenbüttel zu ergänzen.

Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgte im Wesentlichen zu folgenden Punkten mit den dargestellten Ergebnissen:

Weiternutzung des Plangebietes durch Gewerbebetriebe

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wäre mit der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht vereinbar.

Verzicht auf die Ausweisung als Wohnbaufläche

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle wäre die Chance vertan, Baugrundstücke in einer bereits bestehenden erschlossenen und guten Wohngebietsinfrastruktur bereitzustellen. Junge Familien mit dem Wunsch nach Wohnraum wären auf Baulandangebote der Umlandgemeinden angewiesen, mit den bekannten negativen Folgeerscheinungen für Umwelt und Naturhaushalt.

Ein Verzicht auf die Ausweisung wäre darüber hinaus nur gerechtfertigt, wenn eine andere Nutzung in Betracht kommen würde, die Vorrang vor einer Nutzung als Wohnbaufläche hat. Eine solche andere Nutzung ist jedoch nicht ersichtlich. Ein Verzicht würde auch keinen Landschaftsraum schonen, da die Flächen bereits heute Bestandteil des besiedelten Bereiches sind.

4.3 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.

Fachplanungen

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung.
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Steifeneder, Richter & Röckle

Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, Bonk-Maire-Hoppmann GbR (BMH), Gutachten Nr. 14076/I, 2016
- Erschütterungstechnische Stellungnahme und ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, Bonk-Maire-Hoppmann GbR (BMH), Gutachten Nr. 14076/e, 2017
- Otto-Bögeholz-Straße 1 a (heute: Peiner Straße 15), Gelände der Gerhard Klein Verpackungen: Orientierende Bodenuntersuchung, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), 2011
- Otto-Bögeholz-Straße 1 a (heute: Peiner Straße 15), Gelände der Gerhard Klein Verpackungen: Weitergehende Erkundungen und Beprobungen, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), 2017
- Erfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2014
- Erfassung der Amphibien und Ergänzungen zur Bewertung der Fledermäuse, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2015

4.4 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. Die Umweltbelange sind insbesondere unter Auswertung der vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet worden.

In Bezug auf eventuelle schädliche Bodenverunreinigungen und Grundwas-

serverunreinigungen können die abschließenden Untersuchungen erst im Rahmen der kompletten Räumung des Geländes und vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden nicht.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

- Erholung: s. Kapitel 4.5.2 Landschaft
- Gesundheit: s. Kapitel 4.5.3 Boden, Kapitel 4.5.6 Lärm und Kapitel 4.5.7 Erschütterungen

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft/Erholung

Bestand

Fledermäuse

Die Bestandsaufnahme der Fledermäuse erfolgte im Mai 2014 durch Begehungen in den Dämmerungs- und Nachtstunden vor Mitternacht. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wurden Ausflugerfassungen vor Beginn dieser Begehungen durchgeführt. Auch die Innenräume einschließlich des Dachraums des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wurden untersucht. Bäume wurden auf Baumhöhlen als mögliche Quartierstandorte für Fledermäuse hin untersucht.

Es wurde dabei festgestellt, dass das Plangebiet ein Jagdgebiet für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse ist.

In den Bäumen wurden keine Höhlen gefunden, die als Fledermausquartiere infrage kommen. Ferner wurden keine baumbewohnenden Fledermausarten festgestellt. Eindeutige Gebäudequartiere wurden nicht gefunden. Allerdings gibt es sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite des ehemaligen Bahnhofsgebäudes je an einer Stelle der Fassade im oberen Bereich der Holzverkleidung Kotsuren, die auch von Fledermäusen stammen können. Aufgrund der Befunde ist davon auszugehen, dass es sich hierbei nicht um eine Wochenstube, sondern lediglich um ein Einzelquartier gehandelt hat oder handelt.

Die Bahnstrecke mit begleitenden Gehölzen scheint auch als Verbindungsstruktur für Transferflüge der Zwergfledermaus und anderer Arten, wie z.B. Fledermäusen aus der Gattung *Myotis*, zu dienen.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat) aufgeführt und unterliegen somit dem strengen europäischen Schutz.

Vögel

Das ehemalige Bahnhofsgebäude sowie die Gehölze im Plangebiet sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln. Es wurden 16 Brutvogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten, wie z.B. Amsel und Mönchsgrasmücke. Gefährdete Brutvogelarten der bundesweiten und der niedersächsischen Roten Liste wurden nicht festgestellt. Alle heimischen Vogelarten sind jedoch gemäß § 7 Abs 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Reptilien und Amphibien

Die Zauneidechse wird regelmäßig im Bereich von Bahngleisen angetroffen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandene Kombination aus Gleisschotter, besonnten Plätzen mit Altholz und Rindenmulch sowie Freiflächen mit angrenzenden Gehölz- und Ruderalflächen bietet gute Voraussetzungen für ein Vorkommen dieser gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Art. Trotz dieser guten Bedingungen konnten keine Vorkommen der Zauneidechse oder anderen Reptilien nachgewiesen werden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich auf dem Wohngrundstück Peiner Straße 16 ein ca. 4 m² großer Folienteich. Aufgrund des in den Jahren 2014 und 2015 festgestellten Zustandes dieses Teiches kann eine Eignung als Laichgewässer für Amphibien ausgeschlossen werden.

Heuschrecken

Im Plangebiet wurden neun Heuschreckenarten gefunden. Die in Niedersachsen und im östlichen Tiefland stark gefährdete Westliche Beißschrecke wurde an einer Stelle am Südrand der Gleisanlage im Übergangsbereich zum Gehölzstreifen festgestellt. Sie ist auf der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt, jedoch nicht gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Pflanzen

Auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück befinden sich Ruderalfluren trockener Standorte, Siedlungsgehölze. Als besonders prägend und erhaltenswert sind die vier Linden im Bereich der Peiner Straße zu bewerten. Diese Linden werden im Bebauungsplan über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Entlang der Otto-Bögeholz-Straße existiert ein ausgeprägter Baumbestand, der durch seine lineare Struktur eine Reminiszenz an die frühere Bahnhofsnutzung des Plangebietes darstellt. ein typisches Element von Bahnflächen ist. Hier befinden sich Rotdorne, Linden, Kastanien, Hainbuchen, Birken und Pappeln sowie Sträucher. Darunter befindet sich vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude Otto-Bögeholz-Straße 15 eine Baumgruppe (drei Birken, eine Kastanie und eine Winterlinde sowie Sträucher), die zusammen mit dem Bahnhofsgebäude selbst ein für das Ortsbild markantes Ensemble darstellt.

Im Westen an der Peiner Straße befindet sich ein Hausgarten.

Südlich der Gleisanlagen befindet sich ein Gehölzstreifen (Strauch-/ Baum-

hecke) an. In dem Gehölzstreifen sind folgende Arten vertreten: Esche, Weiden, Liguster, Birke, Weißdorn, Schlehe, Eiche, Holunder und Traubenkirsche. Dieser Gehölzstreifen ist aufgrund seiner Ausbildung und Vielfalt an Strukturelementen für den Naturhaushalt (u.a. als Lebensraum für Tiere) sowie für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam.

Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Ausweisungen als Natur- und Landschaftsschutzgebiet oder als europarechtliche Schutzgebiete (Fauna-Flora-Habitat, Vogelschutzgebiet) vor.

Landschaft/Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in großen Teilen bisher als Betriebsgelände einer Verpackungsfirma und als Gleisanlage genutzte Fläche und daher um ein derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Areal. Das Plangebiet hat daher zurzeit für die Erholung keine Bedeutung. Südlich der Bahnstrecke befindet sich ein landschaftsbildprägender Gehölzstreifen, der jedoch für die Öffentlichkeit ebenfalls nicht zugänglich ist.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung:

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung:

Fledermäuse

Vor Beginn von Abbruch- oder Umbaumaßnahmen am ehemaligen Bahnhofsgelände ist dieses auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen.

Vögel

Die Entfernung von Bäumen und der Abriss oder die Sanierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes sind außerhalb der Vogel-Brutzeit durchzuführen bzw. zu beginnen.

Reptilien und Amphibien

Zauneidechsen oder andere Reptilien sowie Amphibien sind von der Planung nicht betroffen.

Heuschrecken

Die in Niedersachsen und im östlichen Tiefland stark gefährdete Westliche Beißschrecke und die übrigen Heuschrecken-Gemeinschaften werden nicht erheblich beeinträchtigt, da für den Gleisbereich und den südlich angrenzenden Gehölzstreifen keine Veränderungen geplant sind.

Pflanzen

Der für das Ortsbild und für den Naturhaushalt besonders bedeutsame Gehölzstreifen südlich der Bahnstrecke bleibt erhalten. Ferner bleiben die vier Linden im Bereich Peiner Straße erhalten. Die Fläche, auf der sich diese Bäume befinden, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Baumreihe entlang der Otto-Bögeholz-Straße einschließlich der Bäume vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude Otto-Bögeholz-Straße 15 können nicht erhalten werden. Die Flächen werden durch den erforderlichen neuen Gehweg auf der Südseite der Otto-Bögeholz-Straße in Anspruch genommen. Zusätzlich würde ein Erhalt der geplanten Bebauung entgegenstehen: Im Plangebiet soll eine verdichtete Bauweise (z.B. Reihenhäuser) ermöglicht werden, um eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten zu realisieren. Gleichzeitig ist nur so der Bau der Lärmschutzwand wirtschaftlich vertretbar. Für die Bebauung werden Zufahrten und Zugänge erforderlich, die bei schmalen Reihenhausgrundstücken nicht an beliebiger Stelle möglich sind, so dass eine Rücksichtnahme auf bestehende Bäume im Regelfall nicht möglich ist. Ferner würde ein Erhalt der Bäume ein großflächiges Freihalten von Flächen von Bebauung (i.d.R. Kronendurchmesser + 2,0 m Radius) erfordern, um die Vitalität nicht zu gefährden. Ein solches Freihalten von potentiellen Bauflächen würde wiederum einer verdichteten Bebauung entgegenstehen. Insbesondere vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude sind die heutigen öffentlichen Verkehrsflächen so begrenzt, dass hier auch kein nutzbarer Gehweg mit einer abschnittsweisen reduzierten Breite realisierbar ist. Wegen der Straßeneinmündung Krähenwinkel kann hier auch die Fahrbahnbreite nicht reduziert werden.

Im Ergebnis muss damit der Verlust der Baumreihe entlang der Otto-Bögeholz-Straße hingenommen werden.

Weiter sonstige Vorkommen (Einzelbäume, Ruderalbewuchs nördlich der Bahnstrecke) werden voraussichtlich weitgehend nicht erhalten, sondern entweder überbaut (öffentliche und private Erschließung, Stellplätze, Wohngebäude) oder durch Hausgärten ersetzt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaft/Erholung)

Von der Otto-Bögeholz-Straße zur Peiner Straße wird eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt. Damit wird eine Zugänglichkeit zum freien Landschaftsraum nördlich der Peiner Straße geschaffen. Dies fördert die wohnortnahe Erholung.

4.5.3 Boden

Bestand

Versiegelung

Die Flächen des Plangebiets, die in den vergangenen Jahren als Betriebsgelände eines Verpackungsbetriebes genutzt wurden, sind zu einem großen Teil versiegelt. Neben dem alten Bahnhofgebäude und einem Betriebsgebäude befanden sich beiderseits einer Erschließungsfläche Lagerflächen für leere Behälter. Die Erschließungs- und Lagerflächen bestehen aus Asphalt, Pflaster oder Schotter. Im Laufe der Zeit haben sich auf den geschotterten Lagerflächen Ruderalfluren entwickelt. Weiterhin befinden sich noch alte Gleise im Boden. Auf den unversiegelten Bereichen nördlich der Bahnstrecke befinden sich Rasen- und Gehölzflächen.

Altlasten

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Bahnhofsfäche und anschließend durch einen Verpackungsbetrieb genutzt. Im westlichen Planbereich befand sich ein Gebäude, in welchem die Behälter unter Auflagen komplett gereinigt wurden. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Die Behälter wurden anschließend vollkommen dicht gelagert.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung (GGU, 2011) wurde geprüft, ob durch diese vorangegangenen Nutzungen schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Die Ergebnisse dieser ersten Untersuchung wurden im Rahmen einer zweiten konkretisierenden Untersuchung (GGU, 2017) vertieft. Als Ergebnis wurde festgestellt:

- Als natürliche Bodenarten finden sich auf dem Gelände im westlichen Teil Kiese und Schotter aus Flussaufsüttungen der Saale-Eiszeit (Mittelterrasse). Der östliche Teil besteht aus Talsanden der Weichsel-Eiszeit, die lokal humose Bestandteile enthalten.
- Die Untersuchungen zeigten einen weitgehend einheitlichen Bodenaufbau aus jüngeren Auffüllungen aus Recyclingmaterial (Mineralgemisch) über älteren Auffüllungen aus Feinsanden über Sanden und Kiesen.
- In den älteren Auffüllungen sowie den gewachsenen Sanden und Kiesen und im Grundwasser wurden keine Belastungen ermittelt.
- Die jüngeren Auffüllungen sind teilweise mit Schwermetallen und durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet.

Kampfmittel

Im Plangebiet gab es im westlichen Bereich Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Der westliche Bereich ist deshalb kampfmittelverdächtig.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Versiegelung

Für die Flächen nördlich der Bahnstrecke sieht der Bebauungsplan ein Wohngebiet mit einer weitgehenden überbaubaren Grundstücksfläche und einer GRZ von 0,4 einschließlich Überschreitungsmöglichkeit um 50% vor, so dass insgesamt eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksflächen zulässig wird. Damit wird die künftige Versiegelung etwas höher ausfallen als die derzeit bestehende Versiegelung. Unter den neu entstehenden Garten- und Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen mit Einschränkungen reaktiviert.

Das im Bebauungsplan WT 29 bisher festgesetzte Mischgebiet südlich der Bahnstrecke, auf dem sich ein Gehölzstreifen mit dichtem Baumbestand entwickelt hat, wird im Bebauungsplan WT 54 künftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgebüsch“ festgesetzt. Das Standortpotential des Bodens für spezialisierte und schutzwürdige Vegetation wird dadurch gegenüber dem geltenden Planungsrecht gesichert.

Altlasten

Im Zuge der Baumaßnahmen werden große Teile der belasteten Auffüllungen entfernt. Es wird gutachterlich empfohlen, grundsätzlich bei Baumaßnahmen die jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe von den älteren Auffüllungen zu separieren und zu entsorgen. In den mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belasteten Bereichen, sind die betroffenen Auffüllungen im Zuge der Bebauung des Geländes zu separieren und zu entsorgen. Die davon betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Aufgrund der bekannten bisherigen Nutzungen des Plangebietes und der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Wohngebiet nach Durchführung entsprechender Maßnahmen mit den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes an Wohnbauflächen vereinbar und damit realisierbar ist.

Kampfmittel

Bei Erdarbeiten im westlichen Plangebiet besteht das Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind dort Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

4.5.4 Wasser

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Der nächstgelegene Vorfluter ist die Oker in rund 1 km nordöstlicher Entfernung.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen natürlichen Gewässer vorhanden.

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

Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung bis 3 m unter Flur nicht angetroffen.

Auf dem Gelände befindet sich ein ca. 6 m tiefer Hauswasserbrunnen. Ergebnisse der Messungen des Grundwassers aus dem Hauswasserbrunnen ergaben keine Hinweise auf eine Grundwasserverunreinigung.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden gegenüber dem heutigen Zustand zusätzliche Flächen versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt.

4.5.5 Klima, Luft

Bestand

Im Klimagutachten der Stadt Braunschweig (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Steifenender, Richter & Röckle) wird das künftige Wohngebiet als Siedlungsklima eingestuft. Der Gehölzstreifen auf der Südseite der Bahnstrecke liegt im Bereich des südlich angrenzenden Freilandklimas. Die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion wird als hoch eingestuft. Das Gebiet ist thermisch und lufthygienisch ein niedrig belasteter Siedlungsbereich, aber mit starkem Einfluss auf benachbarte Räume und somit insgesamt mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung.

Im Hinblick auf vorhandene Luftschadstoffe werden die Grenzwerte nicht überschritten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung ist mit einer Verringerung der Verdunstungsrate und Veränderung des lokalen 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.

Aufgrund der geringen Größe des Neubaugebietes und der Randlage am Siedlungsbereich sind diese Effekte jedoch insgesamt als gering zu bewerten.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Gebiet sowie durch die notwendigen Heizungsanlagen kommt es zu einem Anstieg der Luftschadstoffkonzentrationen. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu rechnen.

4.5.6 Lärm

Bestand

Auf das Plangebiet wirken folgende Lärmimmissionen ein:

- Straßenverkehrslärm von der Peiner Straße,
- Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke 1722 Braunschweig – Wendeburg/Harvesse.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1. Für Allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, soweit es sich um Straßen- und Schienenverkehrslärm handelt.

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, Bonk-Maire-Hoppmann GbR (BMH), Gutachten Nr. 14076/I, 2016). Dabei wurde Folgendes festgestellt:

Straßenverkehrslärm

Die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm wird entsprechend der RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (1990) rechnerisch ermittelt.

Grundlage für die Berechnung der Immissionspegel des Straßenverkehrs sind die Prognosedaten für das Jahr 2020 aus dem Verkehrsmodell Braunschweig (WVI Professor Dr. Wermuth, Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH, Braunschweig, 2014). Demnach ist auf der Peiner Straße ein Verkehrsaufkommen von 6.853 Kfz/24 h zu erwarten.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind zuletzt auch Prognosedaten für das Jahr 2025 ermittelt worden. Diese liegen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von 6.902 Kfz/24 h nur unerheblich über dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für das Jahr 2020. Da der DTV-Wert logarithmisch in die Berechnung des Emissionspegels eingeht, führt eine Abweichung in der Verkehrsmengenannahme von 25 % lediglich zu einer Pegeländerung von 1 dB(A) im Emissionspegel. Bei einer Abweichung in der Verkehrsprognose von 10 % bleibt die Pegeländerung im Emissionspegel kleiner als 0,5 dB(A). Im vorliegenden Fall liegt die Verkehrsmengenabweichung gegenüber 2025 bei rd. 0,7 %, entsprechend wurde auf eine Neuberechnung des Straßenverkehrslärms verzichtet.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen im ersten Obergeschoss die Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms bei weniger als 55 dB(A) tags und unter 45 dB(A) nachts. Damit werden hier die genannten Orientierungswerte eingehalten.

Der westliche Bereich des Plangebietes, das Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 16 (WA 3), ist durch den Verkehrslärm der Peiner Straße beeinflusst. Hier werden im ersten Obergeschoss Mittelungspegel von 55 dB(A) bis 67 dB(A) tags und von 45 dB(A) bis 59 dB(A) nachts erreicht. Damit werden die genannten Orientierungswerte in diesem Bereich deutlich überschritten.

Die Straßenverkehrsgeräusche aus der Otto-Bögeholz-Straße, die eine reine Anliegerstraße ist, spielen sowohl tags als auch nachts nur eine untergeordnete Rolle.

Schienenverkehrslärm

Die Immissionsbelastung durch Schienenverkehrslärm wird entsprechend der Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ ohne Berücksichtigung des sogenannten Schienenbonus‘ rechnerisch ermittelt. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist die Richtlinie novelliert worden (2014). Da jedoch bei Güterzügen die berechneten Emissionspegel nach der „alten“ Schall 03 rd. 4 dB höher ausfallen, wurde zugunsten eines konservativen Ansatzes auf eine Neuberechnung des Schienenverkehrslärms verzichtet.

Grundlage für die Berechnung der Mittelungspegel des Schienenverkehrslärms sind die Prognosedaten der Deutschen Bahn AG (Umweltzentrum) für das

Jahr 2025. Demnach ist im Prognosejahr auf der eingleisigen Bahnstrecke ein Zugaufkommen von 13 Zugbewegungen tags und einer Zugbewegung nachts zu Grunde zu legen.

An den Bahnübergängen Hans-Jürgen-Straße und Peiner Straße werden die Schranken von Hand bedient. Dadurch kommt es regelmäßig zu Halte- und Anfahrtsvorgängen an den Übergängen. Derartige Vorgänge werden in Anlehnung an die Berechnungsgrundlage für Schienenlärm „Schall 03“ nicht gesondert in Ansatz gebracht. Es wird jeweils die volle Streckengeschwindigkeit für den durchfahrenden Zug angesetzt.

Der Schienenverkehrslärm beeinflusst das gesamte Plangebiet in gleichem Umfang. Im 1. Obergeschoss werden Mittelungspegel von weniger als 55 dB(A) bis 69 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis 59 dB(A) nachts erreicht.

Diese Werte liegen somit teilweise nur knapp unter den Sanierungsgrenzwerten gemäß VlärmSchR 97 von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und der Schwelle der gerichtlich bestimmten Gesundheitsgefährdung. Die genannten Orientierungswerte werden großflächig tags und nachts überschritten.

Verkehrslärm gesamt

Auf den Freiflächen im Erdgeschossbereich (H = 2,0 m über Gelände) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Mittelungspegel von 55 dB(A) bis 69 dB(A) tags erreicht. Im westlichen Bereich des Plangebietes, Grundstück Peiner Straße 16 (WA 3), werden Mittelungspegel von 61 dB(A) bis 69 dB(A) tags erreicht. Nachts sind auf den Freiflächen die Mittelungspegel nicht relevant.

Im ersten Obergeschoss (H = 5,8 m über Gelände) werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Mittelungspegel von 55 dB(A) bis 69 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis 61 dB(A) nachts erreicht. Im westlichen Bereich des Plangebietes, Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 16 (WA 3), werden Mittelungspegel von 61 dB(A) bis 69 dB(A) tags und von 53 dB(A) bis 61 dB(A) nachts erreicht.

Insgesamt werden in dem geplanten Wohngebiet die genannten Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts durch Verkehrslärmimmissionen großflächig überschritten. Maßgeblich sind dabei vor allem die Emissionen der Bahnstrecke sowie im westlichen Bereich zusätzlich die Emissionen der Peiner Straße.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Straßenverkehrslärm (s.u: Verkehrslärm gesamt)

Das Wohngebiet führt nicht zu einer nennenswerten Steigerung der Verkehrslärmemissionen der Peiner Straße. Die Otto-Bögeholz-Straße wird nach wie vor als Sackgasse gesichert, sodass kein Durchgangsverkehr möglich ist. Aus der bestehenden Bebauung und aus dem neuen Wohngebiet ist insgesamt mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz/24 h zurechnen. Die

daraus resultierenden Straßenverkehrsgeräusche spielen sowohl tags als auch nachts nur eine untergeordnete Rolle und sind nicht relevant.

Schienenverkehrslärm (s.u. Verkehrslärm gesamt)

Der Schienenverkehr ist von der Entwicklung des Wohngebietes unberührt.

Das aktuelle Zugverkehrsaufkommen (Bestandssituation) liegt deutlich unter der Bahn-Prognose 2025. ALBA hat ein Verkehrsaufkommen von und zur Abfalldeponie von einer Zugbewegung pro Tag. Für das VW-Logistik-Zentrum Harvesse wurde in den Genehmigungsunterlagen ein Aufkommen von vier Zugbewegungen pro Tag unterstellt. Die Bahn-Prognose basiert auf grundsätzlichen Erwartungen zur Steigerung des Güterverkehrs und nicht auf konkreten Projekten oder Plänen im Bereich der hier betroffenen Bahnstrecke 1722.

Ein zusätzlicher Personennahverkehr ist in der Bahn-Prognose nicht enthalten. Für ein solches Verkehrsangebot besteht zurzeit keine substantiell untermauerte Realisierungswahrscheinlichkeit. Sollte in der Zukunft ein Streckenausbau erforderlich werden, z.B. auf zwei Gleise, so wäre dies ein erheblicher baulicher Eingriff. Dann müsste der Verursacher einen eventuell erforderlichen zusätzlichen Schallschutz schaffen.

Eine Änderung der Bedienung der Schranken von Hand an den Bahnübergängen Hans-Jürgen-Straße und Peiner Straße ist seitens der Deutschen Bahn nicht beabsichtigt, solange sich an der heutigen Verkehrsfunktion dieser Strecke nichts ändert.

Verkehrslärm gesamt

Im schalltechnischen Gutachten wurde auf Basis einer getrennten Einzelbetrachtung der Lärmauswirkungen durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr die Gesamtbelastung durch den Verkehrslärm ermittelt. Die im Folgenden genannten Prognosewerte und daraus abgeleiteten Maßnahmen beziehen sich auf diese Gesamtbetrachtung.

Aufgrund der ermittelten Vorbelastung vor allem durch den Schienenverkehr wurde dabei eine 2,70 m hohe Lärmschutzwand (Höhe über Schienenoberkante) entlang der Bahnstrecke unterstellt. Zum sicheren Schutz der Wohnbebauung nördlich der Peiner Straße vor Reflexionseffekten ist diese Wand im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (zwischen der Peiner Straße und dem öffentlichen Parkplatz am künftigen Wendehammer der Otto-Bögeholz-Straße) auf der Nordseite der Wand in hochabsorbierender Weise auszuführen.

Die Lärmschutzwand führt zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmimmissionen auf den ebenerdigen Freiflächen. Mit der Wand werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis maximal 57 dB(A) tags eingehalten. Im Bereich des Grundstückes Peiner Straße 16 (WA 3) sind Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis 67 dB(A) tags zu erwarten. Die höchsten Werte werden dabei unmittelbar an der Peiner Straße erreicht, die niedrigeren im Schallschatten der Gebäude Richtung Südosten/Lärmschutzwand.

Durch die Lärmschutzwand kann erreicht werden, dass auf den gebäudebezogenen Außenwohnbereichen (im Erdgeschoss der geplanten Wohngebäude (Terrassen) der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage großflächig eingehalten werden kann. Nachts ist die Lärmbelastung der Freiflächen nicht relevant.

Im Bereich zwischen dem Gebäude Peiner Straße 16 und dem ehemaligen Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 sowie zwischen dem ehemaligen Bahnhofsgebäude und der Lärmschutzwand sind Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) zu erwarten. Diese Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A) kann hingenommen werden. Nach gutachterlicher Aussage ist erst eine Zunahme von Verkehrslärmimmissionen um mehr als 3 dB(A) als wesentlich einzustufen, da erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionen subjektiv wahrnimmt.

Im Bereich des Grundstücks Peiner Straße 16 (WA 3) werden auf den gebäudebezogene Außenwohnbereiche im Erdgeschoss (innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der zulässigen Überschreibungsbereiche) Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis zu 65 dB(A) erreicht. Aufgrund der hier besonders hohen Lärmbelastung werden für diesen Bereich WA 3 gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz in Bezug auf Außenwohnbereiche getroffen (s. 5.7).

Auch die Erdgeschosse der geplanten Wohngebäude (H = 3,0 m) profitieren von der Lärmschutzwand. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind innerhalb der künftigen überbaubaren Grundstücksflächen Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis 57 dB(A) tags und von unter 45 dB(A) bis 49 dB(A) nachts zu erwarten. Im Bereich Peiner Straße 16 (WA 3) sind im Erdgeschoss Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis 67 dB(A) tags und von 45 dB(A) bis 57 dB(A) nachts zu erwarten.

Ab dem ersten Obergeschoss nimmt der pegelmindernde Einfluss der Lärmschutzwand immer weiter ab. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im ersten Obergeschoss Mittelungspegel von unter 55 dB(A) bis 61 dB(A) tags und von unter 45 dB(A) bis 55 dB(A) nachts zu erwarten. Im Bereich des Grundstücks Peiner Straße 16 (WA 3) sind Mittelungspegel von 57 dB(A) bis 67 dB(A) tags und von 49 dB(A) bis 59 dB(A) nachts zu erwarten.

Im zweiten Obergeschoss liegen die prognostizierten höchsten Mittelungspegel in Richtung Bahnstrecke sowohl tags als auch nachts um 2 dB(A) höher als im ersten Obergeschoss. Die prognostizierten höchsten Mittelungspegel in Richtung Peiner Straße liegen im zweiten Obergeschoss dagegen sowohl tags als auch nachts um 2 dB(A) niedriger als im ersten Obergeschoss.

Insgesamt werden auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand vor allem in den Obergeschossen die genannten Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts weitgehend überschritten. Die Überschreitungen sind in

Richtung Bahnstrecke und Peiner Straße am größten.

In einer alternativen Berechnung wurde auch untersucht, welche Höhe eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke haben müsste, um eine weitere relevante Lärmreduzierung (Änderung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) zumindest für das erste Obergeschoss zu erreichen. Eine solche Wand müsste eine Höhe von 5,50 m einhalten. Mit einer Zwischengröße (z.B. Wandhöhe 3,50 m) kann kein relevanter zusätzlicher Effekt erreicht werden. Aufgrund der erforderlichen Wandhöhe von 5,50 m wird eine solche Lösung nicht weiterverfolgt. Eine solche Wand müsste einen Grenzabstand zur Bahnfläche einhalten, wodurch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche und -tiefe reduziert würde. Die Gärten und Erdgeschosse würden verschattet. Das Orts- und Landschaftsbild wäre beeinträchtigt. Die Kosten für die Wand wären deutlich höher als die Kosten für eine Wand mit 2,70 m Höhe und stünden in keinem Verhältnis zur geringen Größe der Bauflächen und würden die Wirtschaftlichkeit des Gebietes gefährden. Damit wäre die Realisierbarkeit der Planung in Frage gestellt. Insgesamt wiegen die Vorteile einer Reduzierung der Lärmbelastung und damit des technischen Aufwandes für den passiven Schallschutz die Nachteile für die Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit der Wohngrundstücke nicht auf.

Ferner wurde in einer alternativen Berechnung die Wirkung einer Schallschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm von der Peiner Straße untersucht. Um eine wirksame Pegelminderung gegenüber dem Straßenverkehrslärm im Bereich der Freifläche des Grundstücks Peiner Straße 16 (WA 3) zu erreichen, wäre eine ca. 100 m lange und 3,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der Nordost-, Nordwest- und Südseite erforderlich. Dies käme einer weitgehenden abschottenden Einfriedung des Grundstücks gleich und würde sich vor allem nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Zum Schutz des Wohngebietes vor Straßen- und Schienenverkehrslärm werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, mit denen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden können (s. Kap. 5.7).

4.5.7 Erschütterungen

Bestand

In dem Plangebiet verläuft die Bahnstrecke 1722 Braunschweig – Wendeburg/Harvesse.

Bei der Bewegung von Schienenfahrzeugen auf Gleisanlagen werden zeitlich veränderliche Kräfte auf die Fahrweggründung übertragen und in den Boden eingeleitet. Dabei werden im Bereich der Fahrweggründung Schwingungen emittiert, die sich im Boden ausbreiten. Die Bodenschwingungen werden auf Gebäude in Fahrwegnähe übertragen und als Erschütterungen bezeichnet. Maßgebend für die Einwirkung von Erschütterungen ist der Übergang vom Baugrund und vom Fundament auf die auf die Geschossdecken. Das Maß, in dem die Schwingungen in ein Gebäude übertragen werden, ist stark abhängig von dessen Bauweise. Erschütterungen fallen in die Kategorie des tief-

frequenten Körperschalls, den der Mensch mit seinem ganzen Körper wahrnehmen kann. Mit den Erschütterungen ist auch immer die Entstehung von sekundärem Luftschall verbunden. Dies ist Schall, der von den schwingenden Wänden, Decken und Fußböden der Räume abgestrahlt wird. Da er nicht geortet werden kann, wird er oft als unangenehmer als primärer Luftschall empfunden; eine Minderung ist nur durch schwingungsisolierende Maßnahmen im Bereich der Gründung möglich.

Zur Bewertung von Erschütterungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Menschen, werden diese in sogenannten KB-Schwingstärken ausgedrückt.

Gesetzliche Regelungen für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen gibt es nicht. Deshalb wird zur Beurteilung die DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte, bei deren Einhaltung nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist. Selbst bei Einhaltung der Anhaltswerte kann jedoch die Fühlbarkeit von Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden.

Da die Gesetzmäßigkeiten bei der Entstehung, Ausbreitung und Wirkung von Erschütterungen sehr vielgestaltig sind, existiert kein verbindliches Berechnungs- bzw. Bewertungsmodell. Erschütterungsprognosen werden auf Basis von messtechnisch bestimmten Parametern erstellt.

Auch zur Ermittlung und Bewertung des sekundären Luftschalls liegen keine gesetzlichen Vorgaben vor. Deshalb werden hierfür die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herangezogen.

Es wurde die Belastung durch Erschütterungen und Körperschall für die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der Zugverkehrsprognose der DB AG 2025 erstellt (s. „Prognose mit Durchführung der Planung“).

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung können nach wie vor nur die bestehenden Gebäude Peiner Straße 15 und Peiner Straße 16 von Erschütterungen betroffen sein. Die Auswirkungen des Bahnverkehrs steigen mit zunehmender Frequenz auf der Bahnstrecke (Prognose 2025: 13 Fahrbewegungen pro Tag, eine Fahrbewegung in der Nacht). Negative Auswirkungen auf den Bestand können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Auf Basis der unter „Bestand“ erläuterten Beurteilungsgrundlagen wurde eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme eingeholt (BMH, 2017).

Bei den geplanten Wohngebäuden wird in der Untersuchung von voll unterkellerten bis zu dreigeschossigen Gebäuden als Massivbau (Baukonstruktion

aus Mauerwerk oder Beton) ausgegangen. Der sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergebende Minimalabstand zu dem nächstgelegenen Gleis beträgt 14,5 m.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: Sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum werden die Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2 in Bezug auf Erschütterungen bei den angesetzten Parametern eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Bei größeren Abständen sind geringere Werte zu erwarten. Die Erschütterungen liegen für die maximale bewertete Schwingstärke bei Deckeneigenfrequenzen von 10-40 Hz in einem Bereich, der spürbar ist.

Auch die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 in Bezug auf den Beurteilungspegel für den sekundären Luftschall werden bei den angesetzten Parametern eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Aufgrund dieser günstigen Berechnungsergebnisse kann auf Basis einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters (BMH, 2017) auf eine zwingende Vollunterkellerung verzichtet werden. Die Sohldecke von nicht unterkellerten Gebäuden sollte jedoch mindestens 30 cm betragen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend fest, dass die Wohngebäude als Massivbauten mit Sohldecken von mindestens d=30 cm und Betondecken von mindestens d=18 cm zu errichten sind.

Bei Verzicht auf eine Vollunterkellerung kann die Einhaltung des mittleren Maximalpegels bei der Betrachtung des ungünstigsten Falls nicht garantiert werden. Es ist jedoch nicht mit einer Überschreitung des Anhaltswertes für den sekundären Luftschall um mehr als 5 dB(A) zu rechnen. Da es keine gesetzliche Grundlage für die zwingende Einhaltung dieses Anhaltswertes gibt, kann eine Überschreitung von 5 dB(A) in der Abwägung akzeptiert werden. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Vollunterkellerung verzichtet; diese wird lediglich in den Hinweisen zum Bebauungsplan empfohlen.

Insgesamt können damit gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

4.5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (Stand Januar 2017) beinhaltet im Plangebiet keine Einträge.

Bei dem Gebäude Peiner Straße 15 handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof Watenbüttel. Der Bahnhof gehörte zur 1912 geplanten und ab 1913 bis 1923 realisierten Bahnlinie Braunschweig (Gliesmarode) – Celle. Ab 1962 wurde der Personenbeförderungsbetrieb eingestellt, bis auf das Teilstück Gliesmarode – Watenbüttel, später auch der Güterverkehr. Die zeittypische Gestaltung des Bahnhofs folgt dem Muster aller Bahnhöfe dieser Strecke (zum Beispiel auch der noch erhaltene Bahnhof in Plockhorst). Auch der Watenbütteler Bahnhof gliedert sich in ein Empfangsgebäude und einen ange-

bauten Güterschuppen mit Laderampe.

Im Jahr 2013 stellte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege fest, dass es sich aufgrund des gebotenen strengen Maßstabes und der bereits erfolgten Veränderungen an diesem Gebäude nicht um ein Denkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes handelt. Somit ist keine gesetzliche Erhaltungsverpflichtung gegeben.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem ehemaligen Bahnhofsgebäude um ein historisch bedeutsames und prägnantes Gebäude und ist somit im Sinne eines Identifikationsortes als erhaltenswert einzustufen.

Nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege werden archäologische Belange nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation mit Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale gefunden werden. Diese sind der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Der Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist wünschenswert und wird durch die Planung ermöglicht.

4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die vorgesehene Neuversiegelung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wodurch die Grundwasserneubildung reduziert wird. Erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

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

Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

In Kap. 4.5 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. 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 gemäß (§ 1a Abs. 3 BauGB über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwä-

gung im Bebauungsplan festgesetzt.

Als relevant ist dabei der Verlust von Vegetationsbeständen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Lebensraum geschützter Vogelarten sowie die Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes zu nennen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen

- Erhalt der vier Linden im Bereich Peiner Straße.
→ Verringerung von Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft.
- Fällung der Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres (artenschutzrechtliche Vorgabe).
→ Verringerung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen des Plangebiets, die in den vergangenen Jahren als Betriebsgelände eines Verpackungsbetriebes genutzt wurden, sind zu einem großen Teil durch Gebäude sowie Erschließungs- und Lagerflächen aus Asphalt, Pflaster oder Schotter versiegelt. Im Laufe der Zeit haben sich auf den geschotterten Lagerflächen Ruderalfluren entwickelt, die für den Naturhaushalt (insbesondere Tiere und Pflanzen) positiv zu werten sind. Ferner befinden sich auf den Flächen nördlich der Bahnstrecke Rasen- und Gehölzflächen. Der Bebauungsplan sieht ein Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche und einer GRZ von 0,4 einschließlich Überschreitungsmöglichkeit um 50% vor, so dass insgesamt eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksflächen zulässig wird. Damit wird die künftige Versiegelung etwas höher ausfallen als die derzeit bestehende Versiegelung. Es gehen Ruderalflächen verloren, die heute eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft aufweisen als die Wertigkeit der stattdessen neu entstehenden privaten Gärten. Diese privaten Gartenflächen ermöglichen jedoch eine Regeneration von Bodenfunktionen.

Die Bahnflächen bleiben in ihrem Bestand unverändert, so dass hier durch den Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet wird.

Insgesamt führt die Realisierung des Wohngebietes nördlich der Bahnstrecke zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Im Gegenzug wird der Gehölzstreifen südlich der Bahnstrecke erhalten. Die Fläche dieses Gehölzstreifens ist im bisher geltenden Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1977 als Mischgebiet festgesetzt. Für dieses Mischgebiet enthält der Bebauungsplan WT 29 weder eine überbaubare Grundstücksfläche noch eine Erschließung. Nebenanlagen sind ausgeschlossen. Es ist deshalb heute nicht mehr nachvollziehbar, welche Nutzungen auf dieser Fläche vorgesehen waren. Die planungsrechtliche Festsetzung ermöglicht zumindest eine Versiegelung der Flächen, z.B. als Lagerfläche für die frühere Bahnhofsnutzung und damit den Verlust der Gehölzbestände.

Der Bebauungsplan WT 54 setzt nunmehr diesem Bereich als private

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgebüsch“ fest. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Übrigen kann die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

Durch diese Sicherung wird für das Plangebiet insgesamt eine ausgeglichene Gesamtbilanz erreicht.

c) Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Lebensraumverlust werden durch die Erhaltung der vier Linden im Bereich Peiner Straße teilweise vermieden. Durch den dauerhaften Erhalt des Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ein angemessener Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- 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 nördlich der Bahnstrecke steht hier der Erhalt des bisher als Mischgebiet festgesetzten Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke gegenüber. Hier wird ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, der nach bisherigem Planungsrecht zulässig war, ausgeschlossen. 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). Auch unter diesem Gesichtspunkt wirkt sich der Erhalt des Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke positiv auf den Wasserhaushalt aus. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Der Erhalt der vier Linden und des Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, so dass unter diesem Gesichtspunkt keine Beeinträchtigungen entstehen oder verbleiben.

Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

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.

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

- Durch die auf den privaten Grundstücksflächen zu erwartenden Gehölzpflanzungen kann die Feinstaubbelastung reduziert werden. Die im Plangebiet zu erhaltenden Gehölze tragen zur Stabilisierung der bestehenden Situation bei.
- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivhausbauweise behindern würde.

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

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

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

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung in dem Rahmen zu, wie er für Wohngebiete üblich ist. Neben der zu erwartenden Versiegelung ist die Anlage von privaten Hausgärten zu erwarten, auf denen die Bodenfunktionen erfüllt werden können.

Berücksichtigung des Vorrangs von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Durch die Wiedernutzung eines brachgefallenen ehemaligen Gewerbegrundstücks für eine Wohnnutzung wird dem Ziel der Innenentwicklung in Siedlungsräumen entsprochen und die Inanspruchnahme freier Landschaft für Wohnzwecke vermieden.

4.7 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. Diese Überwachung erfolgt im Rahmen der üblichen Aufgabenerfüllung der Fachbehörden (z.B. Lärm, schädliche Bodenveränderungen, Artenschutz).

Darüber hinaus sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich und vorgesehen.

4.8 Zusammenfassung

Am südlichen Rand des alten Dorfes Watenbüttel soll zwischen der Otto-Bögeholz-Straße und der Bahnstrecke das Gelände eines bisherigen Verpackungsbetriebes auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände von Watenbüttel als Wohngebiet entwickelt werden.

Die Umsetzung dieser Planung führt zu folgenden Umweltauswirkungen:

- Tiere, Pflanzen, Landschaft: Die besonders erhaltenswerten Gehölzbestände südlich der Bahnstrecke sowie die besonders prägenden Linden im westlichen Bereich des Plangebietes werden erhalten. Dadurch werden auch Lebensräume für Tiere (v.a. Brutvögel) gesichert und das Landschaftsbild gefördert. Der Baumbestand entlang der Otto-Bögeholzstraße kann im Zuge der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden.
- Boden: Die geplanten Neubauten führen zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Die Wiedernutzung einer Gewerbebrache reduziert die Inanspruchnahme freier Landschaft für Siedlungszwecke. Vor einer Bebauung werden belastete Auffüllungen im Boden entfernt bzw. saniert.
- Wasser: Die zusätzliche Versiegelung reduziert die Grundwasserneubildungsrate.
- Klima/Luft: Die Planung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.
- Lärm: Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke und die Peiner Straße setzt der Bebauungsplan eine Lärmschutzwand und passive Schallschutzmaßnahmen fest.

- Erschütterungen: Zum Schutz vor Erschütterungen durch den Bahnverkehr setzt der Bebauungsplan fest, dass die Wohngebäude als Massivbauten zu errichten sind.
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Das ehemalige Bahnhofsgebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Ein Erhalt ist somit nicht gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch den Erhalt des Gebäudes.
- Wechselwirkungen: der Verlust von Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung reduziert die Grundwasserneubildungsrate.
- Eingriffe in Natur und Landschaft: Den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft steht der Erhalt des bisher als Mischgebiet festgesetzten Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke gegenüber, so dass die Gesamtbilanz für das Plangebiet ausgeglichen ist.
- Überwachungsmaßnahmen: Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der üblichen Aufgabenerfüllung durch die Fachbehörden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen zur Sicherung des Wohnstandortes Watenbüttel soll innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dadurch wird ermöglicht, dass hier ein Bereich entsteht, der zwar ‚vorwiegend dem Wohnen‘ dient, in welchem jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung zu vereinbarende und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Eine solche wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung kommt der Entwicklung lebendiger Stadtquartiere und einer „Stadt der kurzen Wege“ entgegen.

Es werden deshalb die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden gemäß § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, damit unter Berücksichtigung der konkreten Merkmale (insbesondere des eventuellen Störpotentials) solcher Vorhaben über eine Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden kann.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen fügen sich in die vorgesehene wohnungsbezogene Nutzungsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung nicht ein. Auch der Flächenbedarf, die Emissionen (Tankstellen) und die Anforderungen an die Erschließung sprechen gegen solche Nutzungen im Plangebiet.

Eine Besonderheit stellen drei kleinere Teilflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dar. Hier werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, so dass nur Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sind. Es handelt sich um drei kleine Teilflächen des bestehenden Wohngebietes Otto-Bögeholz-Straße/ Krähenwinkel. Für dieses Wohngebiet gilt der Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1982. Die Übernahme dieser Teilflächen in den Bebauungsplan WT 54 erfolgt aus folgenden Gründen:

- Der Bebauungsplan WT 29 setzt im Bereich östlich des Wohngebäudes Otto-Bögeholz-Straße 1 eine Wendeanlage für die Otto-Bögeholz-Straße fest. Diese wurde nicht realisiert. Der größte Teil dieser ehemals geplanten Wendeanlage wird heute durch die Otto-Bögeholz-Straße und durch öffentliche Parkplätze in Anspruch genommen. An dieser Situation ist keine Änderung vorgesehen. Darüber hinaus liegt eine kleine Teilfläche dieser ehemals geplanten Wendeanlage auf privatem Grundstück. Hier wurden private Stellplätze errichtet.

Da eine Realisierung der Wendeanlage nach der Festsetzung des Bebauungsplanes WT 29 damit nicht mehr realisierbar scheint, wird im Bebauungsplan „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, eine Wendeanlage in ge-

änderter Lage unter Inanspruchnahme von Flächen des ehemaligen Verpackungsbetriebes festgesetzt. Die bisher für die Wendeanlage festgesetzte Teilfläche in Privateigentum ist damit als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Um die Situation planungsrechtlich zu bereinigen, wird diese kleine Teilfläche in diesem Bebauungsplan WT 54 als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Da die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind hier nur Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Der Bebauungsplan WT 29 schließt bisher solche Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der dafür festgesetzten Flächen weitgehend aus. Es bestehen jedoch keine städtebaulichen Bedenken dagegen, die hier entstandenen privaten Stellplätze oder andere Nebenanlagen zuzulassen. Damit kann dem vorhandenen Bedarf entsprochen und die Restfläche der nicht mehr weiterverfolgten Wendeanlage sinnvoll genutzt werden. Das hiervon auch betroffene kleine Flurstück 158/81 befindet sich im Eigentum der Stadt und kann an die Eigentümer der privaten Stellplätze verkauft werden.

- Bei der zweiten kleinen Teilfläche südlich des Wohngebäudes Otto-Bögeholz-Straße 1 handelt es sich um die Rückstoßfläche von einem vorhandenen privaten Stellplatz, die für dessen Erschließung notwendig ist. Der Bebauungsplan WT 29 setzt für diese Fläche eine öffentliche Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Versorgung und zugunsten der Anlieger fest. Aufgrund der im Bebauungsplan WT 54 geänderten Erschließungsplanung sind diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mehr erforderlich. Die Erschließung des überwiegenden Anteils dieser privaten Stellplätze erfolgt künftig über die ausgebaute Otto-Bögeholz-Straße im Bereich der neuen Wendeanlage. Die Rückstoßfläche des westlichsten Stellplatzes wird als öffentliche Erschließung nicht benötigt. Deshalb wird sie als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Da die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind hier nur Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Damit ist auch die Rückstoßfläche gesichert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Braunschweig und kann an den Eigentümer des privaten Stellplatzes veräußert werden.

Das Leitungsrecht zugunsten der Träger der Versorgung ist auf dieser Rückstoßfläche nicht mehr erforderlich, da die hier im Rahmen des Bebauungsplans WT 29 vorgesehene Stromleitung anders (über das Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 1) verlegt wurde, so dass sie nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans WT 54 liegt.

- Bei der dritten kleinen Teilfläche zwischen der Otto-Bögeholz-Straße und dem Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 6 handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan WT 29 als Allgemeines Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen festgesetzt ist. Heute ist diese Fläche als Rasenfläche gestaltet. Ein Teil dieser Fläche wird für den Ausbau des neuen Gehweges benötigt. Die verbleibende Fläche soll wie zuvor als Allgemeines Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Auch hier werden Stellplätze und Ga-

ragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Gemäß bisherigem Bebauungsplan WT 29 sind solche Nutzungen hier bis auf Müllboxen, Teppichklopfstangen und Einfriedungen ausgeschlossen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft der Grundstücke Otto-Bögeholz-Straße 1 bis 4. Diese Mehrfamilienhäuser befinden sich jedoch auf der anderen Seite der Otto-Bögeholz-Straße, so dass eine Nutzung als private Gartenfläche nicht sinnvoll möglich ist. Deshalb sollen hier künftig auch die genannten anderen untergeordneten Nutzungen zulässig sein. Grundsätzlich kommt auch ein Erwerb und eine Nutzung durch die östlich angrenzenden Reihenhäuser Otto-Bögeholz-Straße 6 bis 10 A in Betracht, sofern eine Einigung mit der Eigentümergemeinschaft möglich ist. Dem Flächenverlust durch den Gehweg steht demnach mit dem Bebauungsplan WT 54 eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit gegenüber. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird nicht vorgenommen, da die Fläche von ihrer Lage und Größe her keine ausreichende Bedeutung und Qualität für die Freiraumversorgung in diesem Bereich entfalten kann.

Maßgebliche Voraussetzung für die Wohnbebauung ist die Realisierung der festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke (s. Kap. 5.7). Ohne diese Lärmschutzwand können keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Diese Lärmschutzwand kann nur als einheitliche Baumaßnahme über die ganze Länge realisiert werden. Es muss sichergestellt sein, dass die Lärmschutzwand vor der Errichtung der einzelnen Wohngebäude vorhanden ist. Deshalb setzt der Bebauungsplan als bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 bauliche Anlagen erst errichtet werden dürfen, wenn die Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand erfolgt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die somit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht. Die Planung orientiert sich damit an der im nördlich angrenzenden Wohngebiet ebenfalls festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Diese entspricht einer angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke innerhalb des festgesetzten Baufensters mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung und einem angemessenen Umgang mit Grund und Boden in verdichteten Stadtstrukturen.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird in den Allgemeinen Wohngebieten die im Plangebiet vorgesehene zweigeschossige Bauform ermöglicht.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit sind auch Staffelgeschosse, die den bauordnungsrechtlichen An-

forderungen nach nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, zulässig. Eine solche Bebauung sichert einen harmonischen Übergang von der fünf- und siebengeschossigen Bestandsbebauung an der Peiner Straße und der südlich der Bahnstrecke angrenzenden freien Landschaft mit der Ortsrandeingrünung durch den Gehölzstreifen. Auch wird mit der geplanten Bebauung die Struktur der nordöstlich angrenzenden Reihenhausbauung aufgenommen.

5.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über der Höhenlage der Otto-Bögeholz-Straße festgesetzt. Damit können zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss realisiert werden. Es ist dabei auch berücksichtigt, dass das Gelände ca. 0,50 m über der Höhenlage der Otto-Bögeholz-Straße liegt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der vorderen Gebäudekante zurückspringen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass insbesondere technische Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in dem Rahmen zulässig sind, der für eine individuelle Nutzung im Rahmen des Einfamilienhausbaus angemessen ist.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude von Watenbüttel (Peiner Straße 15) steht nicht unter Denkmalschutz. Der Erhalt des Gebäudes als Identifikationsort und eine Umnutzung als Wohngebäude sind jedoch wünschenswert und sollen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden daher für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude ausnahmsweise Überschreitungen der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (bis maximal drei Vollgeschosse) sowie zur Firsthöhe (bis maximal 14,50 m) zugelassen. Diese Ausnahmen sind nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig. Dabei sind auch die vorhandene Traufhöhe von 7,50 m und das steile Satteldach zu berücksichtigen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass kleinere Umbauten im Rahmen einer Modernisierung zugelassen werden können. Für einen Neubau oder für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, sind die grundsätzlich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt.

Zur Otto-Bögeholz-Straße ist durch Hauptgebäude ein 3,0 m breiter Abstand einzuhalten, der als Vorgartenzone bzw. für Außenwohnbereiche, Stellplätze und Nebenanlagen vielfältig genutzt werden kann.

Nach Süden sichert die überbaubare Grundstücksfläche Abstandsflächen zur Bahnanlage und zur Lärmschutzwand. Insbesondere der besonders lärmbelastete Lärmpegelbereich V entlang der Bahnstrecke wird ausgespart. Hier sollen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse keine Wohngebäude ent-

stehen.

Dabei ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenze um maximal 1,5 m zulässig, jedoch nur im Rahmen des Erhalts des ehemaligen Bahnhofgebäudes Peiner Straße 15. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass kleinere Um- oder Anbauten im Rahmen einer Modernisierung zugelassen werden können. Für einen Neubau oder für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, sind die grundsätzlich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Ferner ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m und durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Damit werden Möglichkeiten der gestalterisch flexiblen Ausnutzung der Grundstücke geboten. Die Überschreitungen für Terrassen und Terrassenüberdachungen werden in relativ großem Umfang zugelassen. Dies ist dadurch begründet, dass durch die Lärmschutzwand der Erdgeschossbereich am besten vor Schienenlärm geschützt ist und deshalb die Außenwohnbereiche vorrangig hier untergebracht werden sollen. Im Gegenzug sind Außenwohnbereiche in den Obergeschossen aus Lärmschutzgründen im Regelfall nur auf der von der Bahnstrecke abgewandten Seite zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksgrenze für Balkone und Loggien kann dazu dienen, dass auf der Nordseite der Gebäude Außenwohnbereiche in angemessener Größenordnung entstehen können.

Es werden nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Einfamilienhausstruktur erreicht wird und keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Ferner kann damit einer Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch zusätzlichen öffentlichen Parkplatzbedarf entgegengewirkt werden. Auch sollen separate Wohnungen in den Obergeschossen so weit wie möglich vermieden werden. Solche Wohnungen würden den Bedarf nach einem zur Südseite ausgerichteten Außenwohnbereich nach sich ziehen. Nach Süden gerichtete Außenwohnbereiche schließt der Bebauungsplan jedoch aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg aus und lässt nur unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zu (s. Kap. 5.7). Mit der Reduzierung der Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sollen die bei Mehrfamilienhäusern zu erwartenden Lärmkonflikte im Interesse eines vorbeugenden Gesundheitsschutzes soweit wie möglich vermieden werden.

Abweichend hiervon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausnahmsweise bis zu drei Wohneinheiten zulässig, jedoch nur im Rahmen des Erhalts des ehemaligen Bahnhofgebäudes. Aufgrund seiner baulichen Struktur bietet es sich entweder als Einfamilienhaus oder auch als Gebäude für bis zu drei kleinere Wohnungen an. Eine solche Nutzung soll im Interesse des Erhalts dieses Gebäudes nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan sieht jedoch aus städtebaulichen Gründen folgende einschränkende Regelungen vor:

Je Grundstück ist nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Mit einer solchen Breite und bei einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 3,00 m ist gewährleistet, dass auch ein doppelter Einstellplatz angefahren werden kann. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen, damit dabei auch die Standorte notwendiger Bestandteile des öffentlichen Straßenraums, wie Beleuchtungsmasten, Verkehrszeichen, Begrünung, Besucherparkplätze, Schaltkästen usw. berücksichtigt werden können.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Grundstückszufahrten und deren Breite kann erreicht werden, dass die Vorzonen der Gebäude eher durch Vorgärten und die damit verbundenen Grünstrukturen geprägt werden. Ferner werden dadurch auf der Otto-Bögeholz-Straße ausreichend Flächen für öffentliche Parkplätze und eine Straßenraumbegrünung gesichert und eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger erreicht.

Garagen und offene Garagen (Carports) müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten. Durch den Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche wird dafür Sorge getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit erhöht, da eine bessere Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird.

Stellplätze müssen diesen Abstand nicht einhalten. Sie können direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei Stellplätzen ist eine ausreichende Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Aufgrund der ebenfalls festgesetzten maximalen Zufahrtsbreite von 4,0 m ist es jedoch nicht möglich, über eine solche Zufahrt zwei direkt an der Grundstücksgrenze liegende nebeneinanderliegende Stellplätze anzufahren. Sollen zwei nebeneinanderliegende Stellplätze errichtet werden, so müssten diese Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten, um anfahrbar zu sein. Der Bebauungsplan steht einer solchen Lösung nicht entgegen. Mit der Zulässigkeit, dass ein Stellplatz ohne Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden darf, wird es insgesamt ermöglicht, bei einer Reihenhausbauung den gemäß örtlicher Bauvorschrift für die Reihemittelhäuser erforderlichen einen Einstellplatz unmittelbar vor dem Gebäude zu errichten. In den seitlichen Abstandsflächen von sonstigen Einfamilienhaustypen kann der erforderliche zweite Einstellplatz vor einer Garage an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Garage einen Abstand von 5,0 m einhält. Auf diese Weise werden flächensparende Lösungen ermöglicht.

An den Längs- und Rückseiten müssen Garagen und offene Garagen (Carports) einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand einhalten, sind die Abstandsflä-

chen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite einzugrün. Damit soll eine zu starke negative Einwirkung dieser baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum vermieden werden.

Von der Nordseite der geplanten Wendeanlage werden vorhandene private Stellplätze der Wohnbebauung Otto-Bögeholz-Straße 1 aus erschlossen. Diese sind im Bebauungsplan WT 29 als private Stellplätze festgesetzt, für das Wohngebäude Otto-Bögeholz-Straße 1 bauordnungsrechtlich erforderlich und befinden sich im Privateigentum. Eine solche Konstellation entspricht nicht den Standards zu den Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen. Da es sich hierbei um eine gewachsene Situation auf Basis der Festsetzungen des in diesem Bereich weiterhin geltenden Bebauungsplanes WT 29 aus dem Jahr 1982 handelt, kann sie im vorliegenden Falle hingenommen werden.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt mit den Buslinien 416 und 433 über die an der Peiner Straße gelegenen Bushaltestellen Gosekamp und Am Bruchkamp. Die maximale Entfernung vom Plangebiet bis zu einer dieser Haltestellen beträgt ca. 350 m, was eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. An der Peiner Straße wird eine kleine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche sichert den erforderlichen Flächenbedarf für eine in diesem Bereich vorgesehene Verlegung mit Ausbau der Bushaltestelle Gosekamp.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Baugebiet „Otto-Bögeholz-Straße“ soll von Osten her von der Peiner Straße über die Rückertstraße und die Ringelnatzstraße erschlossen werden. Für den bestehenden und den zukünftigen Verkehr auf der Otto-Bögeholz-Straße wird ein Gesamtaufkommen von 400 Kfz/24 h prognostiziert. Die genannten Straßen sind für dieses Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die Otto-Bögeholz-Straße verfügt im Bereich der geplanten Bebauung nicht über einen Gehweg. Auf der nördlichen Seite endet der Gehweg an den öffentlichen Parkplätzen südlich von Haus Nr. 4. Auf der südlichen Seite endet der Gehweg am Haus Nr. 6 (Einmündung Weißdornweg). Um die für Fußgänger erforderliche Verkehrsfläche sicherzustellen, ist auf der südlichen Seite der Otto-Bögeholz-Straße ein öffentlicher Gehweg zwischen Haus Nr. 6 und der geplanten Wendeanlage im Westen des Plangebietes vorgesehen. Zu einem überwiegenden Teil liegen die dafür benötigten Flächen innerhalb der im Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1982 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die im Eigentum der Stadt Braunschweig ist. Der Bebauungsplan setzt deshalb nur die Teilflächen des Gehweges fest, die zusätzlich auf der privaten Grundstücksfläche des ehemaligen Verpackungsbetriebes liegen und entsprechend gesichert werden müssen.

Eine direkte Anbindung der Otto-Bögeholz-Straße an die Peiner Straße im Westen für den privaten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Ein Durchgangsverkehr als Nebenstrecke zur Peiner Straße (L 611) durch das Wohngebiet soll unterbunden werden. Deshalb wird am westlichen Ende der Otto-Bögeholz-Straße eine Fläche für eine Wendeanlage festgesetzt. Diese Wendeanlage ist fahrdynamisch als Linkskurve ausgebildet und nimmt Flächen des ehemaligen Verpackungsbetriebes in Anspruch. Damit wird die im Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1982 vorgesehene Ausrichtung des Wendeplatzes nach Norden entbehrlich. Dieser Wendeplatz wurde nicht realisiert. Stattdessen wurden hier private Stellplätze errichtet. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Sie ist mit der durch den Bebauungsplan WT 54 erfolgten Sicherung einer anderen Fläche für eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Um die Situation planungsrechtlich zu bereinigen, wird diese kleine Teilfläche in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

An der Südseite der geplanten Wendeanlage werden zehn zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen. Damit werden unter der Annahme von ca. 20 WE insgesamt 0,5 öffentliche Parkplätze je WE für Besucher angeboten, so dass das neue Wohngebiet nicht zu einer Verschärfung der Parkraumsituation auf der Otto-Bögeholz-Straße beiträgt.

Von der geplanten Wendeanlage aus ist ein Geh- und Radweg zur Peiner Straße vorgesehen. Dieser soll auch als zweite Zufahrt für die Feuerwehr von der Peiner Straße zur Otto-Bögeholz-Straße dienen. Eine Befahrung durch sonstige Kfz wird im Rahmen des Ausbaus dieser Verbindung durch geeignete technische Maßnahmen (herausnehmbare Absperrpfosten) unterbunden werden. Von der Peiner Straße aus muss über diesen Geh- und Radweg noch bis auf weiteres das Grundstück Peiner Straße 16 aus erschlossen werden. Hier liegen ein Stellplatz sowie der Hauseingang. Die Situation hat Bestandschutz. Sollte sich an dieser Situation jedoch etwas ändern, z.B. im Rahmen einer Neubebauung, so müsste für dieses Grundstück eine neue Zufahrt von der Peiner Straße aus oder vom Wendeplatz Otto-Bögeholz-Straße geschaffen werden. Da die bestehende Situation über den Bestandschutz hinaus nicht gesichert werden soll, setzt der Bebauungsplan WT 54 hier kein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger fest.

Um die Funktionsfähigkeit der Peiner Straße und die Verkehrssicherheit im Bereich des Bahnübergangs zu gewährleisten, wird an der Peiner Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Davon ausgenommen bleibt ein Bereich, in welchem eine neue Zufahrt für das Grundstück Peiner Straße 16 angelegt werden könnte.

Zur Erschließung der ca. zehn Grundstücke im Osten des neuen Baugebietes ist eine private Erschließung von der Otto-Bögeholz-Straße aus vorgesehen. Aufgrund der erforderlichen Länge von 100 m ist eine private Wendeanlage vorgesehen, die für Fahrzeuge der Feuerwehr vorgesehen ist. Für diesen Teil des geplanten Wohngebietes ist keine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Eine öffentliche Straße wäre hier nur einseitig angebaut, wodurch die Wirtschaftlichkeit (Unterhalt) reduziert würde. Auch könnten die Anforderungen einer öffentlichen Erschließung aufgrund der beengten zur

Verfügung stehenden Flächen kaum erfüllt werden. Eine öffentliche Verkehrsfläche hätte einen größeren Flächenbedarf als eine private Erschließung. Private Einstellplätze (vor allem Garagen und offene Garagen) könnten nicht unmittelbar angrenzend an die öffentliche Straße und an die öffentliche Wendeanlage angeordnet werden. Ferner würden bei einer öffentlichen Straße die nördlichen Anlieger straßenausbaubeitragspflichtig.

Da über die Privatstraße keine Müllentsorgung erfolgen kann, muss für diese Grundstücke ein gemeinschaftlicher Standort für Mülltonnen auf dem Privatgrundstück in der Nähe der Otto-Bögeholz-Straße vorgesehen und im Rahmen der Bauanträge nachgewiesen werden.

5.5.3 Fuß- und Radverkehr

Zwischen der Wendeanlage und der Peiner Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit wird das neue Wohngebiet auch für Fußgänger und Radfahrer an die Peiner Straße angebunden. Ferner kann sie als Notzufahrt für die Feuerwehr zu dem Baugebiet dienen. (Freistellungsverfahren und bedingte Festsetzung s. 5.5.2.)

5.5.4 Fläche für Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme und bedingte Festsetzung)

Die geplanten Wohnbauflächen grenzen an die Bahnstrecke 1722 Braunschweig-Wendeburg/Harvesse an.

Teile des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch als Bahnfläche gewidmet. Es handelt sich um die Fläche der Bahnstrecke selbst und um die Fläche des ehemaligen Bahnhofsgeländes, die künftig als Wohngebiet genutzt werden soll.

Die Stadt hat beim Eisenbahn-Bundesamt am 7. März 2014 die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beantragt. Alle Flächen, die nicht mehr für den Bahnbetrieb erforderlich sind, sollen von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Mit der Freistellung fallen die Flächen wieder in die Planungshoheit der Stadt Braunschweig zurück und können durch einen Bebauungsplan überplant werden.

Seitens der Deutsche Bahn Immobilien AG (Schreiben vom 4. Dezember 2014 und vom 8. März 2017) und seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Schreiben vom 13. Februar 2016) wurde – auf Basis einer entsprechenden Entbehrlichkeitsprüfung der Bahn – bereits bestätigt, dass die künftigen Wohnbauflächen von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr benötigt werden. Voraussetzung für den förmlichen Abschluss des Freistellungsverfahrens ist die Vermessung derjenigen Flächen, die freigestellt werden sollen und die Anpassung im Liegenschaftskataster.

Im Rahmen dieser Entbehrlichkeitsprüfung durch die Deutsche Bahn Immobilien AG wurde festgestellt, dass die heutige Bahnparzelle (Gemarkung Wa-

tenbüttel, Flur 4, Flurstück 158/93) im Bereich des Plangebietes keine ausreichenden Sicherheitsabstände enthält. Der einzuhaltende Sicherheitsabstand beträgt entsprechend der Abstimmung bei einem Ortstermin am 29. Juni 2016 von der Gleismitte aus 5,50 m bis zu den beidseitigen Grundstücksgrenzen. Das heutige Bahngrundstück hält jedoch nur einen beidseitigen Abstand von ca. 3,50 m bis ca. 3,80 m ein.

Für diese Erweiterungen der beidseitigen Sicherheitsstreifen müssen jeweils auf der Nordseite und auf der Südseite der heutigen Bahnparzelle (Gemarkung Watenbüttel, Flur 1, Flurstück 158/93) eigene Flurstücke gebildet werden. Die von diesen erweiterten Sicherheitsstreifen betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Grundstückseigentümers der künftigen Wohnbauflächen, so dass von dieser Maßnahme keine Dritten betroffen sind. Die Vermessungsdaten gingen am 28. Februar 2017 an das Eisenbahnbundesamt und an die DB Immobilien AG mit der Bitte um Fortsetzung des Freistellungsverfahrens. Mit Schreiben vom 5. April 2017 hat die DB Immobilien AG in einer Erklärung zum förmlichen Rechtsbehelfsverzicht ihr Einverständnis mit der geplanten Flurstücksbildung bekannt gegeben. Die Messung wurde daraufhin am 6. April 2017 an das Katasteramt zur Übernahme eingereicht.

Sobald die Flurstücksbildung für die beidseitigen Sicherheitsstreifen katasteramtlich abschließend durchgeführt ist, kann das Freistellungsverfahren abgeschlossen werden.

Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass der Abschluss dieses Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan WT 54 vollzogen ist. Deshalb enthält der Bebauungsplan auf Vorschlag der DB Immobilien AG eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Danach treten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen erst in Kraft, wenn das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG abgeschlossen ist.

Zurzeit bestehen keine konkreten Planungen, die im Süden des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke (ehem. Strecke 1722 Celle – Braunschweig – Gliesmarode) für den Regionalverkehr bzw. für den städtischen Stadtbahnverkehr zu reaktivieren. Dennoch ist sicherheitshalber die für einen eventuellen Haltepunkt Watenbüttel benötigte Fläche im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie liegt innerhalb der Flächen, die weiterhin nachrichtlich als Bahnflächen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Fläche basiert auf der Planung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig für das vor einigen Jahren verfolgte RegioStadtBahn-Konzept und sieht einen 2,50 m breiten Bahnsteig vor.

Die bestehende eingleisige Bahnstrecke einschließlich des beiderseitigen Schutzstreifens von 5,50 m ab Gleismitte und der Fläche für einen eventuellen Haltepunkt (Bahnsteig) wird in den Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Öffentliche Grünfläche

Im Westen des Plangebiets entlang des geplanten Fuß- und Radweges von der Otto-Bögeholz-Straße zur Peiner Straße wird eine kleine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich dient der Ausstattung des geplanten Wohngebietes mit einer öffentlichen Begrünung; weitere öffentliche Grünflächen sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht vorgesehen.

Auf dieser Fläche befinden sich vier Linden, die als besonders ortsbildprägend einzustufen sind und deshalb – wie bereits im Bebauungsplan WT 29 – über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Bisher befanden die Linden sich auf dem privaten Grundstück des ehemaligen Verpackungsbetriebes. Mit der neuen Planung liegen sie erlebbar an dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg, der zur Peiner Straße führt.

5.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ruderalgebüsch

Südlich der Bahnstrecke befindet sich ein Gehölzstreifen (Strauch-/ Baumhecke). Der Bebauungsplan WT 54 setzt die betroffene Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ruderalgebüsch fest. Ergänzend wird festgesetzt, dass der Bestand zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Dieser Gehölzstreifen ist aufgrund seiner Ausbildung und Vielfalt an Strukturelementen für das Ortsbild und für den Naturhaushalt bedeutsam. Insbesondere wird dadurch die geplante Lärmschutzwand gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Der bisher geltende Bebauungsplan WT 29 setzte hier ein Mischgebiet fest, so dass der Gehölzstreifen bisher nicht gesichert war. Den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nördlich der Bahnstrecke steht die Rücknahme der bisher planungsrechtlich zulässigen Mischgebietes und stattdessen der Erhalt des Gehölzstreifens gegenüber, so dass die Gesamtbilanz für das Plangebiet ausgeglichen ist.

Der Erhalt ist deshalb als Bestandteil der Siedlungsentwicklung nördlich der Bahnstrecke erforderlich. Eine Nutzung als öffentliche Grünfläche kommt nicht in Betracht, da die Fläche nicht durch Freizeitwege erschlossen ist.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Grundstückseigentümers der künftigen Wohnbauflächen und kann dort verbleiben. Eine Übertragung der Pflegepflichten z.B. auf den Eigentümer der angrenzenden Ackerfläche ist möglich. Da die Fläche sich in der natürlichen Sukzession entwickeln kann, beschränkt sich der zu erwartende Pflegeaufwand im Wesentlichen auf das Zurückschneiden der Gehölze. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Pflicht, diese Fläche als private Grünfläche auf Dauer zu erhalten für den Grundstückseigentümer zumutbar und somit angemessen ist.

5.6.3 Anpflanzungsfestsetzungen

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind zur Gestaltung dieser Fläche zwei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Zusätzlich ist auf Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Damit kann einem negativen Erscheinungsbild von Garagen- und Stellplatzanlagen entgegengewirkt werden. Die Anlagen können gestalterisch in das Wohnumfeld integriert werden.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Vegetationsflächen und Pflanzqualitäten für die anzupflanzenden Bäume auf Stellplatzanlagen sollen die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und langfristige Sicherung der Anpflanzungen schaffen. Durch Fristen für die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen soll eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der gestalterischen und eingriffsmindernden Wirkung der Begrünung verhindert werden. Für die zukünftigen Anwohner entsteht mit der zügigen Herstellung der öffentlichen Grünflächen möglichst zeitnah ein attraktives Wohnumfeld.

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

Lärm

In dem geplanten Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Straßen- und Schienenverkehrslärm großflächig überschritten (s. Kap. 4.5.6 Lärm).

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Entlang der Bahnstrecke ist eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über Schienenoberkante (SOK) zu errichten. Diese ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zum Schutz vor Lärm von der Peiner Straße auf der Nordseite der Wand in hochabsorbierender Bauweise auszuführen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind an den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind die Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Dabei sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind überwiegend die Bestimmungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. An der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen für den Lärmpegelbereich IV maßgeblich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 liegen wegen der Überlagerung mit dem Verkehrslärm der Peiner Straße die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig im Lärmpegelbereich IV.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche wurden auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt, der aus den um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) auf Grundlage des um 10 dB(A) erhöhten nächtlichen Mittelungspegels resultiert. Dabei entspricht der Lärmpegelbereich III einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 61 dB(A) bis 65 dB(A) und der Lärmpegelbereich IV einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A). Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche orientiert sich an den Ergebnissen des Gutachtens für das zweite Obergeschoss.

Dabei setzt der Bebauungsplan auch für die Bereiche den Lärmpegelbereich III fest, in denen den rechnerischen Ergebnissen nach der Lärmpegelbereich II erreicht werden kann. Die Festsetzung folgt damit der gutachterlichen Empfehlung und berücksichtigt besonders nächtliche Zugvorbeifahrten (Spitzenpegel). Von der Abweichung ist nur eine kleine Fläche direkt an der Otto-Bögeholz-Straße betroffen.

Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist davon auszugehen, dass im Lärmpegelbereich III das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster bereits bei üblicher Ausführung nach den Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung eingehalten wird. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein der Wärmeschutzverordnung genügendes Fenster auf jeden Fall die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen erfüllt.

Insbesondere kann nicht vorausgesetzt werden, dass ein solches Fenster auch eine Raumlüftung bei geschlossenem Fenster vorsieht. Deshalb wird ergänzend festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen sind. Für diese Räume muss eine kontinuierliche Lüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster („Stoßlüftung“) sichergestellt werden, so dass für diese Räume keine besonderen Festsetzungen zur Lüftung erforderlich sind.

Durch die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan können sich Ansiedlungswillige auf die vorhandene Lärmsituation einstellen und in Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit 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 Schallschutzmaßnahmen). Der Nachweis zur Einhaltung der Schalldämmmaße ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zur Bauanzeige/zum Bauantrag zu erbringen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer sind nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig. Diese Festsetzung entspricht der gutachterlichen Empfehlung und berücksichtigt besonders, dass auch bei regelgerecht dimensioniertem Schallschutz durch eine Zugvorbeifahrt (Spitzenpegel) eine erhöhte Aufweckgefahr besteht. Besonders nachteilig wirkt sich hierbei eine nächtliche Vorbeifahrt aus. Jedoch ist auch tagsüber damit zu rechnen, dass Bewohnerinnen und Bewohner auf einen ungestörten Schlaf angewiesen sind (z.B. Kinder, Kranke, Schichtarbeiter).
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind im ersten und zweiten Obergeschoss Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig – Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des jeweiligen Gebäudes zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da auch Außenwohnbereiche vor Lärmimmissionen zu schützen sind und die Pegelminderung der Lärmschutzwand ab dem ersten Obergeschoss deutlich abnimmt bzw. nicht mehr relevant ist.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht vor, dass die Orientierungswerte auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden sollen. Im vorliegenden Fall dürfen Terrassen, Balkone und Loggien in einem bestimmten Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, was einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für diese Nutzungen entspricht. Dies bedeutet, dass auch die Außenwohnbereiche vor Lärmimmissionen zu schützen sind. Es ist dabei das Ziel der Planung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich im Erdgeschoss zur Verfügung steht. Da die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss aufgrund der Lärmschutzwand die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen, ist es vertretbar, wenn ein zweiter Außenwohnbereich im ersten oder zweiten Obergeschoss bei entsprechendem Ruhebedürfnis nicht genutzt werden kann. Eine solche Konstellation ist jedoch nur denkbar, wenn das betreffende Obergeschoss einen Bestandteil der Wohnung mit einem Außenwohnbereich im Erdgeschoss bildet. So könnte z.B. bei einem Reihnhaus eine Dachterrasse im zweiten Obergeschoss Richtung Südseite/Bahnseite zugelassen werden, wenn in dem Gebäude nur eine einzige Wohnung untergebracht ist und im Erdgeschoss zusätzlich eine Terrasse angelegt wird.

Eine weitere Ausnahme davon ist möglich, wenn es gelingt, im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu gewährleisten. Dabei können Maßnahmen wie bauliche Abschirmungen, erhöhte Brüstungen, Teil- oder Vollverglasungen in Betracht kommen, um diese Festsetzung zu erfüllen. Im Rahmen dieses Plangebietes ist allerdings zu erwarten, dass die Möglichkeiten eines solchen Schutzes von Außenwohnbereichen eher beschränkt sind, da die gerade die attraktiven Südseiten genau zur Lärmquelle Bahnstrecke hin orientiert sind, so dass zu hohe oder massive Abschirmungen dem Zweck eines Außenwohnbereiches widersprechen können.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden davon abweichende Regelungen getroffen. Es umfasst das heutige Grundstück Peiner Straße 16. Dieser Bereich ist Lärmimmissionen sowohl von der Peiner Straße als auch von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg ausgesetzt und liegt vollständig im Lärmpegelbereich IV.

Deshalb kann hier nicht wie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer nur auf den von den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässig sind, da das Gebäude von mehreren Seiten in hohem Maße von Lärm umgeben ist. Nur im Erdgeschossbereich auf den von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten macht sich die pegelmindernde Wirkung der Lärmschutzwand deutlich bemerkbar. Eine einzige Gebäudeseite, zudem im Erdgeschoss, reicht jedoch nicht aus und ist auch von der üblichen Grundrissorganisation her nicht geeignet, um die normalerweise erforderlichen Schlafräume und Kinderzimmer unterzubringen. Deshalb muss hier unter Berücksichtigung der gegebenen Situation hingenommen werden, dass auch Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen und durch entsprechend aufwändige passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind.

Aufgrund der pegelmindernden Wirkung der Lärmschutzwand wird jedoch festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Außenwohnbereiche im Erdgeschoss nur auf den von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig sind.

Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind unzulässig, da die Obergeschosse an allen Gebäudeseiten stark den Lärmeinflüssen ausgesetzt sind. Hier gibt es keine „ruhige Seite“, wie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Ausnahmen hiervon sind jedoch vergleichbar zu den Allgemeinen Wohngebieten unter bestimmten Voraussetzungen möglich (zweiter Außenwohnbereich auf der von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseite, architektonische Maßnahmen).

Die Ermittlung bzw. Dimensionierung des Schallschutzes für die Außenwohnbereiche ist unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie vorzunehmen.

men, mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zur Bauanzeige/zum Bauantrag zu erbringen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Mit diesen Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

Erschütterungen

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke 1722 Braunschweig – Wendeburg/Harvesse an.

Der Bahnverkehr kann Erschütterungen in Gebäuden verursachen, die als tieffrequenter Körperschall vom Menschen mit seinem ganzen Körper wahrgenommen werden können. Damit verbunden ist die Entstehung von sekundärem Luftschall, der vom Menschen oft als unangenehmer empfunden wird, als primärer Luftschall, da er nicht geortet werden kann. Eine Minderung dieser Auswirkungen ist nur durch konstruktive schwingungsisolierende Maßnahmen möglich.

Zum Schutz vor Erschütterungen und vor dem damit verbundenen sekundären Luftschall wird festgesetzt, dass Wohngebäude als Massivbauten mit einer Sohldecke von mindestens $d=30$ cm und mit Betondecken von mindestens $d=18$ cm zu errichten sind.

Damit können die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen“ und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für den Beurteilungspegel eingehalten werden.

Der Bebauungsplan lässt Abweichungen hiervon zu, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schutz (Einhaltung der entsprechenden Anhaltswerte) auf andere Weise erreicht werden kann.

Bei Verzicht auf eine Vollunterkellerung kann die Einhaltung des Anhaltswertes für den mittleren Maximalpegel gemäß VDI-Richtlinie 2791 bei der Betrachtung des ungünstigsten Falls nicht garantiert werden. Es ist jedoch nicht mit einer Überschreitung dieses Anhaltswertes um mehr als 5 dB(A) zu rechnen. Da es keine gesetzliche Grundlage für die zwingende Einhaltung dieses Anhaltswertes gibt, kann eine Überschreitung von 5 dB(A) in der Abwägung akzeptiert werden. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Vollunterkellerung verzichtet; diese wird lediglich in den Hinweisen zum Bebauungsplan empfohlen. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Kosten häufig auf eine Vollunterkellerung verzichtet wird.

Mit diesen Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

5.8 Soziale Infrastruktur

Die zu erwartenden ca. 20 Wohneinheiten führen zu einem rechnerischen Mehrbedarf von 3 Krippenplätzen und 4 Kindergartenplätzen. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Kindertagesstätten im Stadtbezirk gedeckt werden.

Ein Ausbau der Grundschule am Schulberg ist ebenfalls nicht erforderlich.

Für die Ortsteile Watenbüttel und Völkenrode besteht seit Jahren ein Bedarf an einem Jugendtreff. Im Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, ist östlich des vorhandenen Gemeindehauses der evangelischen Kirche eine 1.000 m² große Grundstücksfläche als Fläche für Gemeinbedarf für diesen Zweck festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist im Dezember 2016 rechtskräftig geworden. Die Modalitäten des Grunderwerbs wurden in dem städtebaulichen Vertrag festgelegt, der für den Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin abgeschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt im Spielplatzbezirk 35-3 (Süden und Westen von Watenbüttel). In diesem Spielplatzbezirk befinden sich zwei Spielplätze für Kinder bis zu 12 Jahren. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Ringelnatzstraße und somit in relativer Nähe zum Plangebiet. Der Mindestbedarf für den Spielplatzbezirk beträgt ohne das Neubaugebiet 1.280 m². Durch das Neubaugebiet erhöht sich der Bedarf um 60 m², so dass insgesamt ein Bedarf von 1.340 m² besteht. Die beiden Spielplätze haben zusammen eine Größe von 1.561 m² und decken somit auch den künftigen Bedarf.

Im Spielplatzbezirk 35-3 befinden sich keine Jugendspielflächen. Der Mindestbedarf für den Spielplatzbezirk beträgt ohne das Neubaugebiet 1.280 m². Durch das Neubaugebiet erhöht sich der Bedarf um 60 m², so dass insgesamt ein Bedarf von 1.340 m² besteht. Das Plangebiet eignet sich nicht für eine solche Nutzung. Spielangebote für Jugendliche müssen Angebote für körperliche Aktivitäten bieten, um attraktiv zu sein und angenommen zu werden (z.B. Skater-Anlage, Bolzplatz). Solche Nutzungen sind mit erhöhten Lärmemissionen verbunden, die sich nicht mit einer unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung vereinbaren lassen. Im Plangebiet könnten die erforderlichen Abstände zur bereits bestehenden Wohnbebauung nicht eingehalten werden. Neben der erforderlichen Fläche für den Jugendplatz würden die Abstände innerhalb des Plangebietes dazu führen, dass kaum noch Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen würden. Damit würde das Planungsziel insgesamt nicht erreicht werden.

Im Spielplatzbezirk 35-1 (Norden und Osten von Watenbüttel) befindet sich ein kombinierter Kinder- und Jugendspielplatz mit einer Größe von 4.175 m², der durch Jugendliche genutzt werden kann, soweit im Spielplatzbezirk 35-3 kein Jugendplatz vorhanden ist.

5.9 Weitere technische Infrastruktur

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das Kanalnetz in der Otto-Bögeholz-Straße.

In der Privatstraße im östlichen Planbereich ist eine private Entwässerung der neuen Grundstücke erforderlich.

Strom

Das Plangebiet kann aus dem Niederspannungsnetz in der Otto-Bögeholz-Straße nicht versorgt werden. Aus der vorhandenen Ortsnetzstation auf dem Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 1 werden deshalb zusätzliche Niederspannungskabel verlegt. Die Verlegung des Niederspannungskabels in der Privatstraße im östlichen Planbereich erfolgt im Zuge der Erschließung.

Gas

In der Otto-Bögeholz-Straße liegt zurzeit keine Gasversorgung. Eine solche kann jedoch bereitgestellt werden, wenn der Investor dies wünscht. Dazu wäre eine Verbindungsleitung vom Anschlusspunkt in der Peiner Straße zum Anschlusspunkt in der Otto-Bögeholz-Straße vor dem Haus Nr. 6 zu legen. Diese Leitung kann über die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg verlegt werden.

Wasser

Das Plangebiet kann aus dem Netz der Otto-Bögeholz-Straße mit Wasser versorgt werden. Der Aufbau einer Versorgung in der Privatstraße im östlichen Planbereich erfolgt im Zuge der Erschließung.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch Anschluss an das in der Otto-Bögeholz-Straße vorhandene Netz.

Telekommunikation

In der Otto-Bögeholz-Straße liegen Telekommunikationslinien am nördlichsten Rand der Straßenfläche. Das Baugebiet kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

5.10 Leitungsrechte

Die Erschließung der östlichen Grundstücke des neuen Baugebiets erfolgt über eine private Anliegerstraße. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehr festgesetzt. Die Dimensionierung berücksichtigt dabei, dass eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge gesichert ist.

Für den öffentlichen Geh- und Radweg westlich der Otto-Bögeholz-Straße wird ebenfalls ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht Träger der Ver- und Entsor-

gung sowie zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Geltungsbereich und Anlass

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des kleinen Baugebietes zu gewährleisten, so dass einerseits eine spezifische gestalterische Qualität zur Bildung einer Adresse stattfinden, andererseits sich das Gebiet auch gut in das gestalterische Umfeld integrieren kann.

5.11.2 Dächer

Für das Erscheinungsbild des Baugebietes sowie für die Eingliederung in die vorhandene Bebauung ist insbesondere die Dachform von Bedeutung. Dabei ist neben der Nahwirkung auf die Otto-Bögeholz-Straße die Fernwirkung auf die freie Landschaft südlich der Bahnstrecke zu beachten. Im Plangebiet werden unter Berücksichtigung dieser Aspekte Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 6° und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zugelassen. Die Form des Flachdaches entspricht gestalterisch dem überwiegend unmittelbar nördlich angrenzenden Bestand. Pultdächer werden als Alternative zugelassen, da ein Nebeneinander dieser beiden Dachformen aufgrund der Bestimmungen zur Dachneigung nicht zu einem unverträglichen Gesamtbild führt.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für das ehemalige Bahnhofsgebäude (Peiner Straße 15). Entsprechend zu den Ausnahmen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe soll hier der Bestand dauerhaft erhalten werden können. Es ist deshalb im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dem Bestand entsprechend ein Satteldach mit einer Neigung von bis zu 65° zulässig, jedoch nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes. Damit ist sichergestellt, dass kleinere Umbauten im Rahmen einer Modernisierung zugelassen werden können. Für einen Neubau oder für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, sind die grundsätzlich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

5.11.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, oder als bauliche Einfriedung (z.B. Mauer, Holzwand), dann jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, zulässig. Hierdurch wird einerseits dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke Rechnung getragen; andererseits soll der öffentliche Raum durch zu massive und geschlossene Einfriedungen nicht optisch eingeengt werden. Abweichend hiervon sind Einfriedungen, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz angrenzen, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hier ist zum einen ein besonderes Abgrenzungsbedürfnis der Anlieger zu berücksichtigen und zum anderen die Tatsache, dass die Seitenflächen des Parkplatzes aufgrund der etwas abgesetzten Lage op-

tisch nicht wesentlich auf den Straßenraum einwirken.

5.11.4 Einstellplätze

Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit 1 Wohnung müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig. Für Reihenmittelhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

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

Es hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass bei klassischer Einfamilienhausbebauung die Herstellung von einem Einstellplatz je Wohneinheit heutzutage nicht reicht, um den Bedarf zu decken. Viele Haushalte verfügen über zwei Pkw. Deshalb sind bei solchen Bebauungsstrukturen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenendhäuser) je Wohneinheit 2,0 Einstellplätze je Wohnung auf den Baugrundstücken herzustellen. Bei diesen Wohnformen stehen die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Um den Platzbedarf dennoch so gering wie möglich zu halten, sind auch hintereinanderliegende Stellplätze zulässig („gefangene Stellplätze“). Die Nachweispflicht kann so zum Beispiel dadurch erfüllt werden, dass die 5,0 m tiefe Vorfläche einer Garage als Einstellplatz genutzt wird. Es ist bei den für Einfamilienhäuser typischen Nutzergruppen davon auszugehen, dass die erforderliche Abstimmung über die Nutzung bzw. das gelegentlich erforderliche Umparken innerhalb der Bewohnerschaft (in der Regel der Familie) gelingt.

Verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser sollen jedoch nicht erschwert werden. So können bei den heute üblichen Reihenhaustypen und den dazugehörigen Grundstücksgrößen zwei Einstellplätze kaum auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden. Deshalb ist für Reihenmittelhäuser nur 1,0 Einstellplatz je Wohnung nachzuweisen.

Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Sozialwohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für diese Wohnformen wird von einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf ausgegangen. Ihre Errichtung soll nicht durch unangemessen hohe Anforderungen an den Stellplatznachweis erschwert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen zum einen die Stadtrandlage des geplanten Wohngebietes, zum anderen jedoch ebenfalls die gute ÖPNV-Anbindung, insbesondere über die Buslinie 416 Richtung Innenstadt.

6 Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung eines kleinen Wohngebietes auf einem brachgefallenen ehemaligen Gewerbegrundstück. Das Wohngebiet fügt sich in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung besser ein als der bisherige Gewerbebetrieb. Damit wird das Grundstück einer adäquaten neuen Nutzung zugeführt, die dem dringenden Bedarf an Wohnbaufläche entgegenkommt. Die Lärmbelastung insbesondere durch die Bahnstrecke wird soweit wie möglich durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen reduziert. Der Bebauungsplan fördert somit die Innenentwicklung und dient insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten:

| | |
|--|----------------|
| Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 | 1,24 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz (0,03 ha) sowie Geh- und Radweg/Feuerwehrrzufahrt (0,02 ha) | 0,19 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 0,03 ha |
| Fläche für Bahnanlagen | 0,46 ha |
| Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ruderalgebüsch | 0,43 ha |
| Plangebiet gesamt | 2,35 ha |

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Grundstücksverkehr

- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Stadt Braunschweig.
- Eine Teilfläche des Flurstücks 159/18, Flur 4, Gemarkung Watenbüttel für den geplanten Gehweg soll grundsätzlich durch den Vorhabenträger erworben und an die Stadt übergeben werden. Diese Teilfläche dient dazu, einen Gehweg in einer Breite von 2,50 m auszubauen. Ohne diese Fläche kann der Gehweg nur in einer Breite von 1,50 m ausgebaut werden. Da sich diese kleine Teilfläche von 92 m² im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft mit 80 Eigentümern befindet, ist ein Erwerb bisher noch nicht erreicht. Es wird deshalb ein Gestattungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Stadt verhandelt. Ein solcher Vertrag kann durch den Verwalter nach Zustimmung durch die Eigentümerversammlung abgeschlossen werden. Der Gestattungsvertrag würde den

Ausbau des Gehweges auf dieser Fläche und die Widmung als öffentliche Fläche zulassen.

Bauliche Maßnahmen

- Ausbau der Wendeanlage der Otto-Bögeholz-Straße einschließlich der zusätzlichen öffentlichen Parkplätze an der Südseite,
- Ausbau des Gehweges entlang der Otto-Bögeholz-Straße,
- Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg,
- Ggf. Verlegung einer Gasleitung zwischen Peiner Straße und Otto-Bögeholz-Straße,
- Bau der Lärmschutzwand,
- Bau der privaten Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes.

8.3 Kosten und Finanzierung

Mit dem heutigen Eigentümer der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans WT 54 als Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, mit dem sich dieser verpflichtet, die Erschließungs- und Folgemaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, die im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes stehen. Weiterhin wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Folgekosten verpflichten, die der Stadt Braunschweig im Kausalzusammenhang mit dem Baugebiet entstehen.

Der städtebauliche Vertrag regelt auch den eventuellen Übergang der Verpflichtungen auf einen anderen Erschließungsträger (Rechtsnachfolger). Er ist vor Beginn der öffentlichen Auslegung abzuschließen.

Für die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Stadt Braunschweig wird ein Grundstücksübertragungsvertrag abgeschlossen.

Die für den Ausbau des Gehweges im östlichen Abschnitt der Otto-Bögeholz-Straße ca. 92 m² große Teilfläche des Flurstücks 158/19 befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern einer Eigentümergemeinschaft mit 80 Miteigentümern. Sofern ein Grunderwerb oder Gestattungsvertrag für den Ausbau nicht im zeitlichen Zusammenhang (gemäß städtebaulichen Vertrag: innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans) mit der Realisierung des Baugebietes möglich sind, wäre dieser Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt als straßenausbaubeitragspflichtige Maßnahme durch die Stadt durchzuführen. Die Kosten für den Grunderwerb würden ca. 5.500 € betragen. Die Kosten für den Ausbau bzw. die Verbreiterung des Gehweges auf dieser Fläche würden ca. 7.500 € kosten. Hierfür würden Straßenausbaubeiträge erhoben werden.

An der Peiner Straße ist auf dem Grundstück Peiner Straße 16 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche wird erst in Anspruch genommen, wenn die Haltestelle Gosekamp in diesen Bereich verlegt und ausgebaut wird. Da es sich dabei um eine überörtliche Maßnahme handelt, die nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet steht, hat die Stadt Braunschweig die Kosten dafür zu tragen. Es ist mit Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 25.000 € zu rechnen. Die Ermittlung von Ausbaurkosten ist für die hier festgesetzte Teilfläche nicht möglich, sondern nur im Rahmen einer Kostenberechnung für die gesamte Ausbaumaßnahme. Die für die Verlegung der Bushaltestelle erforderlichen Mittel sind im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung sicherzustellen.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

Zur Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ruderalgebüsch südlich der Bahnstrecke anstelle des bisher im Bebauungsplan WT 29 aus dem Jahr 1982 festgesetzten Mischgebietes kann folgendes festgestellt werden:

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Fläche ist nicht erschlossen; es befindet sich hier ein Gehölzstreifen. Entschädigungsansprüche aus der Änderung der zulässigen Nutzung sind daher nicht erkennbar.

Besondere Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks im Sinne von § 41 BauGB sind nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche aus der Erhaltungsfestsetzung sind deshalb ebenfalls nicht erkennbar.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes WT 29 außer Kraft.

120. Änderung des Flächennutzungsplans „Otto-Bögeholz-Straße“
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

WT 54

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 22. April 2015 bis 8. Mai 2015 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 120. Änderung des Flächennutzungsplans „Otto-Bögeholz-Straße“ sowie zum Bebauungsplan „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Acht interessierte Bürgerinnen und Bürger haben sich persönlich bzw. schriftlich zu dem Bebauungsplan bzw. zum Flächennutzungsplan geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Gespräche und der Schreiben sind im Folgenden wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen, die den Planungsstand zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung widergibt.

Frage/Stellungnahme: Unser Grundstück (Reihenhaus) grenzt im Osten des Plangebietes unmittelbar an das Plangebiet an. Am Übergang zum Plangebiet besteht ein Geländeversatz in Höhe von ca. 1,15 m. Bei den Bauarbeiten muss darauf geachtet werden, dass an unserem Grundstück keine Schäden entstehen. Eventuell muss eine Stützmauer errichtet werden. Der bestehende Zaun soll erhalten bzw. erneuert werden. Der alte Baumbestand auf unserem Grundstück darf durch die Bauarbeiten nicht geschädigt werden.

Antwort: Im Osten des Plangebietes ist eine private Erschließung vorgesehen. Die Information über den zu berücksichtigenden Geländeversatz, Zaun und alten Baumbestand leitet die Verwaltung deshalb an den Eigentümer der Flächen weiter. Die Eigentümer bzw. der spätere Käufer der Flächen und Bauherr ist verantwortlich für eine ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen durch die von ihm beauftragten Firmen.

Frage/Stellungnahme: Südlich der Reihenhausbebauung Otto-Bögeholz-Straße 6 bis 24 befindet sich auf dem Gelände der Firma Klein ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen. Nach der aktuellen Planung ist unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze anstelle des Gehölzstreifens die Erschließungsstraße vorgesehen. Da sich hier ein Hang/eine Steilwand befindet, ist auch aus statischer Sicht ein entlastender Übergangsstreifen erforderlich. Die Führung der Straße unmittelbar entlang des Zauns verschlechtert zudem die Sicherheitslage. Der Grünstreifen bietet ferner einen Wind- und Sichtschutz. Deshalb soll dieser Grünstreifen erhalten bleiben.

Antwort: Der Gehölzstreifen hatte als Puffer zwischen den Wohngrundstücken und dem ehemaligen Gewerbebetrieb seine Berechtigung. Zwischen Wohnbereichen sind solche Pufferstreifen nicht notwendig. Unmittelbar südlich der Reihenhausgrundstücke ist lediglich eine Privaterschließung zu wenigen Wohngebäuden geplant. Hiervon gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke aus. Die konkreten Verhältnisse vor Ort (Böschung/Wand/Zaun) sind im Rahmen der technischen Ausführungsplanung für die private Erschließungsstraße so zu berücksichtigen, dass die angrenzenden privaten Grundstücke davon nicht beeinträchtigt werden. Die Flächenverhältnisse im Osten des Plangebietes sind sehr beengt. Es kann im Rahmen der detaillierten Planung jedoch geprüft werden, inwieweit eine schmale Abstandsfläche zwischen der Grundstücksgrenze der privaten Wohngrundstücke und der privaten Erschließungsstraße ermöglicht werden

kann.

Frage/Stellungnahme: Durch die Schallschutzwand darf für unser Grundstück keine zusätzliche Lärmbelästigung entstehen. Die Brechung des Lärms ist dabei zu berücksichtigen.

Antwort: Die Schallschutzwand führt nicht zu zusätzlichen Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung durch die Brechung der Schallwellen. Da die bestehende Wohnbebauung auf der schallabgewandten Seite liegt, ist auch keine Reflexion zu befürchten.

Frage/Stellungnahme: Durch die neuen Grundstückszufahrten fallen Parkplätze in der Otto-Bögeholz-Straße weg. Hier bestehen bereits heute Engpässe.

Antwort: Auf den heutigen befestigten Flächen der Otto-Bögeholz-Straße kann nicht oder nur in geringem Umfang geparkt werden, da die Flächen in weiten Abschnitten als Rückstoßflächen für private Stellplätze und öffentliche Parkplätze in Anspruch genommen werden oder sich in Kurvenbereichen befinden. Möglicherweise fallen einzelne neue Grundstückszufahrten so aus, dass einzelne der Parkmöglichkeiten entfallen. Diese Folge ist hinzunehmen. Grundsätzlich müssen Einstellplätze auf den privaten Grundstücken errichtet werden. Im öffentlichen Straßenraum werden nur Besucherparkplätze angeboten. Dieses Angebot wird mit der Planung um 10 zusätzliche Parkplätze ergänzt.

Frage/Stellungnahme: Wir schlagen vor, dass der Baustellenverkehr über die Peiner Straße an- und abfährt.

Antwort: Ob der Baustellenverkehr über die Peiner Straße geführt werden kann, ist im Rahmen der späteren Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr zu prüfen.

Frage/Stellungnahme: Wir sprechen uns gegen einen Jugendtreff im ehemaligen Bahnhofsgebäude aus. Dieser würde zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen und zu einer Lärmbelästigung der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Antwort: Die Verwaltung wird den politischen Gremien vorschlagen, den Jugendtreff im Baugebiet „Okeraue“ zu verwirklichen.

Frage/Stellungnahme: Unser Grundstück Otto-Bögeholz-Straße 1 liegt im Westen des Plangebietes. Gemäß dem bisher geltenden Bebauungsplan WT 29 sind an der Südseite des Grundstückes auf dem Flurstück 158/44 private Stellplätze festgesetzt. Die Bewohner des Hauses Otto-Bögeholz-Straße 1 parken dort. Das Flurstück gehört jedoch der Stadt. Südlich dieser Stellplatzfläche soll nun eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieger entstehen. Wir befürchten, dass dann auf der Stellplatzfläche auch andere Bewohner und Besucher parken und diese nicht mehr ausschließlich für unser Wohnhaus zur Verfügung steht.

Antwort: Die Stellplatzfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WT 54. Die Festsetzung als Fläche für private Stellplätze soll nicht geändert werden. Sofern es sich um bauordnungsrechtlich erforderliche Einstellplätze handelt, könnte ein Ankaufersuchen an die Stadt gerichtet werden. Ist der Ankauf möglich, könnte die Fläche durch eine Kette oder entsprechende Beschilderung als „privat“ gekennzeichnet werden.

Frage/Stellungnahme: Wie sieht die Planung in Bezug auf den Wendehammer aus?

Antwort: Der Bebauungsplan WT 29 setzt Teile des Grundstückes Otto-Bögeholz-Straße 1

als Wendehammer fest. Dieser Wendehammer ist nicht verwirklicht worden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Bewohner des Gebäudes Otto-Bögeholz-Straße 1 und werden als Stellplatzflächen genutzt. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Situation verfestigt ist und schlägt deshalb im Bebauungsplan WT 54 vor, den notwendigen Wendehammer auf die Südseite der Otto-Bögeholz-Straße zu verlegen. Für die Kosten des Ausbaus dieses Wendehammers muss der Eigentümer der Flächen südlich Otto-Bögeholz-Straße aufkommen. Auf diese Weise kann der notwendige Wendehammer geschaffen werden. Die nördliche Fläche soll im Bebauungsplan WT 54 als Allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich wird dadurch aufgehoben. Somit wird die bisherige planungsrechtliche Situation, die nicht umgesetzt wurde, bereinigt.

Frage/Stellungnahme: Es wird befürchtet, dass der Geh- und Radweg zur Peiner Straße auch von Motorradfahrern genutzt wird. Dies ist bereits heute teilweise der Fall. Auch besteht kein Trampelpfad, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt wird.

Antwort: Die Fläche wird ausschließlich für den Rad- und Fußverkehr zugelassen und gewidmet. Die Benutzung durch Motorradfahrer ist damit unzulässig. Durch eine entsprechende Anordnung der Poller kann eine missbräuchliche Nutzung erschwert werden. Die Aussage über einen eventuellen Trampelpfad in diesem Bereich wird in der Begründung nicht mehr genannt.

Frage/Stellungnahme: Die Traufhöhe der neuen Bebauung gemessen zum Straßenniveau Otto-Bögeholz-Straße sollte im Bereich der vorgesehenen Bebauung im östlichen Teil (Bahndamm) deutlich unterhalb der bestehenden Bebauung (Hausnummern Otto-Bögeholz-Str. 6 bis 24) liegen (d.h. abfallende Linie zur Bebauungsgrenze).

Antwort: Diese Anregung wird im Rahmen der Erarbeitung der detaillierten Planung geprüft.

Frage/Stellungnahme: Der ganz im Osten des Planungsgebietes vorgesehene Parkplatz sollte zur Vermeidung von unsinnigem Randverkehr in die Mitte verlegt werden. Alternativ könnten Parkmöglichkeiten an bzw. in den neu zu errichtenden Häusern geschaffen werden.

Antwort: Der Parkplatz dient auch als Wendeanlage für die Feuerwehr. Alle Grundstücke müssen für die Feuerwehr erreichbar sein. Eine Alternative zu dieser Planung wäre ein öffentliche Straße mit Wendeparkplatz am Ende gewesen. Von dieser Lösung wurde Abstand genommen, da die Anlieger der nördlich angrenzenden Grundstücke sonst später zu Straßenausbaukosten herangezogen werden könnten.

Frage/Stellungnahme: Eine Einmündung des Privatwegs sollte nicht im Kurvenbereich der Otto-Bögeholz-Straße erfolgen (wenn überhaupt nur in einem rechten Winkel).

Antwort: Für eine private Grundstückszufahrt gelten nicht die gleichen Standardanforderungen wie für die Einmündung einer öffentlichen Straße in eine andere öffentliche Straße. Die genaue Lage und Ausformung der Einmündung der privaten Erschließung wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und muss die verkehrlichen Sicherheitsanforderungen erfüllen.

Frage/Stellungnahme: Es sollte sichergestellt werden, dass kein zusätzlicher Durchgangsverkehr über die Otto-Bögeholz-Straße und die Ringelnatzstraße geführt wird, sondern ausschließlich über die Rückertstraße oder – bevorzugt – direkt westlich zur Peiner Straße.

Antwort: Ein Durchgangsverkehr über die Peiner Straße soll ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan sowie der Straßenausbauplan sehen hierzu die erforderlichen Maßnahmen vor. Es gibt jedoch keinen Grund, die Zufahrt zur Peiner Straße ausschließlich über die Rückertstraße zuzulassen und über die Ringelnatzstraße auszuschließen. Aufgrund des geringen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem neuen kleinen Wohngebiet wäre ein solcher Eingriff in das heutige Straßennetz nicht zu rechtfertigen.

Frage/Stellungnahme: Lärmschutzwand: Die angegebene Höhe sollte sich auf den Baugrund beziehen (erhöhtes Bahndammniveau), nicht auf Schienenniveau.

Antwort: Die Festsetzung der Höhe einer Lärmschutzwand an einer Bahnanlage muss sich immer auf die Schienenoberkante beziehen, da diese Höhe unter dieser Voraussetzung berechnet wurde.

Frage/Stellungnahme: Das Plangebiet hat sich zu einem naturnahen Raum entwickelt. Im östlichen Planbereich wurde zum Beispiel Rotwild gesichtet. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den südlich angrenzenden Gehölzstreifen und die angrenzenden Feldmark sind festzustellen und zu berücksichtigen.

Antwort: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Grünstreifen südlich der Bahnstrecke soll erhalten bleiben

Frage/Stellungnahme: Die Flächenversiegelung ist besonders im östlichen Planbereich viel zu hoch und es gibt keine Ausgleichsflächen für Natur und zum Spielen.

Antwort: Die zukünftige Flächenversiegelung bewegt sich in dem für Wohngebiete üblichen Rahmen. Der Erhalt des bisher nicht geschützten Gehölzstreifens südlich der Bahnstrecke dient als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Die Anlage eines Spielplatzes für das geplante neue sehr kleine Wohngebiet ist nicht zu rechtfertigen.

gez.

Dirks

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Otto-Bögeholz-Straße",
WT 54
Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017

13.06.2017

Status

Ö

N

Beschluss:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54 sowie der Begründung mit Umweltbericht wird mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderung des Hinweises 3.2 zugestimmt. Die entsprechend geänderten Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtbezirksrates 321 Lehdorf-Watenbüttel am 31. Mai 2017 wurde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung unter der Maßgabe zugestimmt, dass

1. die belasteten Böden komplett mindestens 70 cm tief abgetragen und ordentlich entsorgt werden,
2. die Auslegung des Entwurfs nicht in den Sommerferien erfolgt,
3. im weiteren Verfahren ein ausdrücklicher Hinweis auf den möglichen späteren Personennahverkehr auf der benachbarten Bahnlinie aufgenommen wird,
4. der Lärmschutz aufgrund der neuen aktualisierten Lärmschutzvorschriften festgesetzt wird.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Zu 1.

Hintergrund der Maßgabe ist der Hinweis 3.2, letzter Satz, der lautet: „Bei Baumaßnahmen sind die betroffenen jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe von den älteren Auffüllungen zu separieren und zu entsorgen.“ Nach Ansicht des Stadtbezirksrates könnte dieser Satz so missverstanden werden, dass nur die Flächen von „Baumaßnahmen“, also unterhalb von Gebäuden saniert werden müssen und nicht die unbebauten Flächen, wie z.B. die späteren Gärten.

Die gemessenen Belastungen liegen im gekennzeichneten Bereich („Flächen, deren Böden

erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) nicht flächendeckend über den maßgebenden Prüfwerten der Bodenschutzverordnung. Um aber auf der sicheren Seite zu sein, soll der Boden nur unter den Bodenplatten verbleiben dürfen, da hier keine Gefährdung besteht. Außerhalb der Bodenplatten sollen die belasteten Auffüllungen vollständig beseitigt werden. Dieses Vorgehen ist zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Bodengutachter und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die Untere Bodenschutzbehörde wird diese Maßnahmen überwachen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den letzten Satz im Hinweis 3.2 folgendermaßen neu zu formulieren:

„Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes sind die betroffenen jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe innerhalb des im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereiches außerhalb der Bodenplatten von Gebäuden von den älteren Auffüllungen zu separieren und vollständig zu entsorgen.“

Zu 2.

Die Auslegung eines Bebauungsplanes ist – nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses - mindestens eine Woche vor dem Beginn öffentlich bekannt zu machen und dauert einen Monat. Nach dem aktuellen Zeitplan soll die Auslegung vom 22. Juni 2017 bis 24. Juli 2017 durchgeführt werden, also vollständig innerhalb der Sommerferien liegen. Damit wäre ein Satzungsbeschluss am 26. September 2017 möglich.

Auf Wunsch des Stadtbezirksrats ist nun vorgesehen, die Auslegung um vier Wochen zu verschieben, so dass der überwiegende Teil der Auslegungszeit nach den Sommerferien liegt.

Der Satzungsbeschluss könnte dann am 7. November 2017 erfolgen.

Zu 3.

Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar, ob und wann auf der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg/ Harvesse ein Schienenpersonenverkehr stattfinden wird. Im Bebauungsplan wird auf die bestehende Lärmvorbelastung durch die Bahnstrecke durch Güterverkehr hingewiesen. Es ist jedoch nicht angemessen, auf eine zwar grundsätzlich denkbare, jedoch in keiner Hinsicht konkret absehbare künftige Lärmbelastung durch eine andere Nutzung der Bahnstrecke durch Personenverkehr hinzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Zu 4.

Im Juli 2014 wurde das erste Schallgutachten für den Bebauungsplan WT 54 erstellt. Die Schlussfassung, die die endgültige Stellung der Lärmschutzwand berücksichtigte, wurde im Juli 2016 verfasst. Dabei wurde jeweils der Verkehrslärm der Bahnstrecke Braunschweig – Wendeburg/Harvesse für den Bebauungsplan WT 54 auf Basis der Richtlinie Schall 03 (1990), jedoch ohne den sogenannten Schienenbonus, ermittelt. Im Dezember 2014 trat die neue Schall 03 (2014) in Kraft. Zum damaligen Zeitpunkt konnte die DB AG die für eine Bewertung nach Schall 03 (2014) erforderlichen technischen Daten der Züge noch nicht liefern. Die Forderung des Stadtbezirksrates zielt darauf ab, dass der Schienenverkehrslärm nach der neuen Schall 03 (2014) berechnet werden soll. Es wurde dabei angenommen, dass die neue Schall 03 (2014) den Schienenverkehrslärm strenger beurteilt, so dass die Anforderungen an den Schallschutz höher ausfallen könnten.

Diese Annahme trifft nicht zu. Das Schallgutachten für den Bebauungsplan WT 54 wurde unter dem Ansatz von konservativen Rahmenbedingungen erstellt. Die Ergebnisse und die daraus abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen liegen somit auf der sicheren Seite.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Leuer

Anlage/n:

Keine

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag "Otto-Bögeholz-Straße", WT 54
Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

22.05.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, zwischen der Stadt und Herrn Roland Klein, Wendeburg, als Vorhabenträger mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 18. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, für das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke beschlossen.

Die Flächen des zukünftigen Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan WT 29 als Mischgebiet mit einer kleinen überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Der dort vorhandene Verpackungsbetrieb soll verlagert werden und die Betriebsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überwiegenden Teilflächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren.

Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Durchführung und Finanzierung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen geregelt werden, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die unentgeltliche kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt erfolgt später mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Erschließungs- und Folgemaßnahmen nach Maßgabe des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und der einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplanung auf seine Kosten. Dazu gehören folgende Maßnahmen:
 - a) das Freimachen der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen einschl. Abtragens des Oberbodens – soweit erforderlich – und Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
 - b) die Herstellung der Wendeanlage der Otto-Bögeholz-Straße und der Ausbau des Gehweges,
 - c) die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche - einschl. Herstellung von zwei Baumbeeten nördlich der Parkplätze mit vollflächiger Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern und zwei mittelkronigen Laubbäumen als Hochstamm,
 - d) das Herstellen und/oder Anpassen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie die Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt abzustimmen ist.
 - e) Die zukünftige öffentliche Grünfläche ist im Wesentlichen im Bestand vorhanden. Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind über die gesamte Bauphase inklusive der Phase der Bauvorbereitung und Baufeldfreimachung die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten und umzusetzen. Für Maßnahmen, die in den wurzel- und/oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume eingreifen, ist bereits in der Planungsphase ein vom Vorhabenträger zu beauftragender vereidigter Baumsachverständiger hinzuzuziehen. Vor der Übernahme durch die Stadt sind Pflege-/Anpassungsarbeiten durchzuführen, insbesondere Ergänzung von Findlingen als Überfahrerschutz und die Kontrolle der zu erhaltenden Linden auf Verkehrssicherheit inklusive der Durchführung von dafür als erforderlich festgestellten Baumpflegemaßnahmen.
 - f) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger/Radfahrer/Feuerwehruzufahrt – ist gemäß Straßenausbauplan im Bestand zu erhalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- 2) Eine für den Straßenausbau gemäß Ziffer 1) b) im Osten des Plangebietes erforderliche Teilfläche steht z. Z. nicht zur Verfügung. Falls bis zum Baubeginn entweder ein Erwerb oder ein Abschluss eines Gestattungsvertrages nicht möglich sind, erfolgt der Ausbau innerhalb der zur Verfügung stehenden städtischen Straßenparzelle. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für diesen Fall, die Grunderwerbskosten und Ausbaukosten zu erstatten, wenn innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, der Grunderwerb und der Ausbau durch die Stadt erfolgen sollten.
- 3) Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen sind Auffüllungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, mit Schwermetallen und durch PAK belastet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Gutachters (siehe GGU-Gutachten vom 23.03.2017) die belasteten Auffüllungen auf eigene Kosten zu entfernen.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der in seinem Eigentum stehenden Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante der Bahnstrecke zu errichten. Sämtliche Kosten im

Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzanlage trägt der Vorhabenträger. Die Lärmschutzanlage bleibt dauerhaft in Privateigentum. Eine Übernahme der baulichen Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt erfolgt nicht.

5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme folgender Folgekosten:

- a) Das geplante Baugebiet befindet sich im Spielplatzbereich 35-3. Dort besteht ein 100 %iges Defizit an Jugendspielflächen (1.280 m²). Dieses Defizit erhöht sich durch das neue Wohngebiet um weitere 60 m² auf 1.340 m².

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf 4,5 % der tatsächlichen Kosten (Grunderwerbskosten, Kosten für Planung, Genehmigung und Herstellung) eines Jugendplatzes zu erstatten, wenn mit dem Bau innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.

- b) Der Bedarf an Kinderspielflächen im Spielplatzbereich ist quantitativ auch für den zusätzlichen Bedarf von 60 m² aus dem Baugebiet gedeckt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an den Kosten für eine ergänzende Ausstattung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes am Morgensternweg bis zu einem Betrag von brutto 5.700 € zu beteiligen, wenn mit der Maßnahme innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.
- c) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der öffentlichen Grünfläche und der Begrünung der öffentlichen Parkplatzfläche.
- d) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt den Verkehrswert des Teiles der öffentlichen Grünfläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt befindet.
- 6) Der Vorhabenträger wird die zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, die dem örtlichen Bedarf dienen, unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die für einen späteren Ausbau der Bushaltestelle an der Peiner Straße festgesetzte Verkehrsfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen, da es sich um überörtlichen Bedarf handelt.
- 7) Bei ordnungsgemäßer und vollständiger Herstellung und Abwicklung des Vertrages auf Kosten des Vorhabenträgers und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt werden von der Stadt keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen erhoben, die Gegenstand des Vertrages sind. Falls der Ausbau der Otto-Bögeholz-Straße mangels Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen erfolgen kann, können bei einem späteren Ausbau Straßenausbaubeiträge fällig werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihm mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Vertrages keine Kosten:

Leuer

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
 Anlage 2: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan
 Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan
 Anlage 3b: Planzeichenerklärung

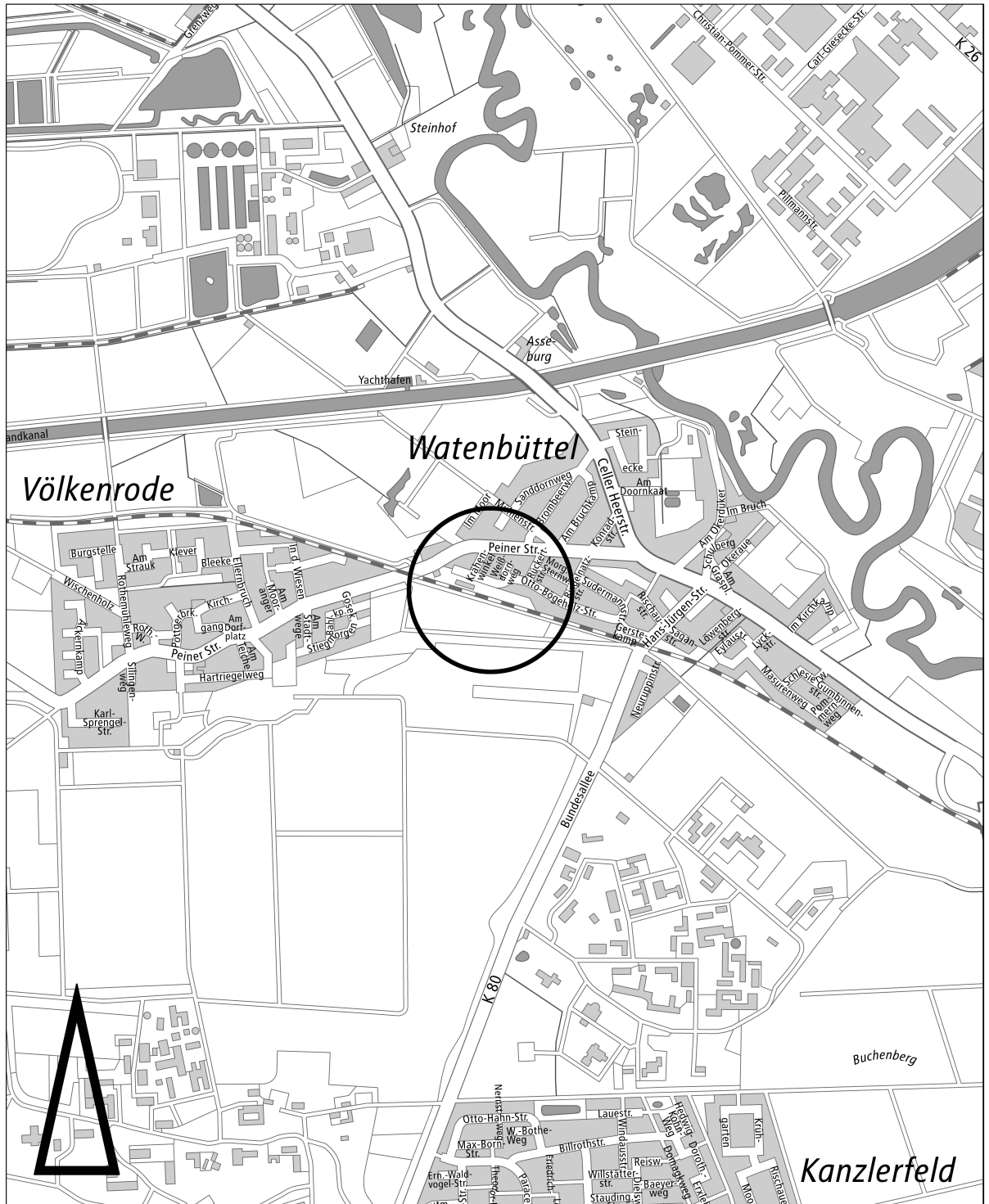
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 5.1: Straßenausbauplanung, Lageplan
- Anlage 5.2: Straßenausbauplanung, Regelquerschnitt Gehweg
- Anlage 5.3: Straßenausbauplanung, Detail Wendehammer
- Anlage 5.4: Straßenausbauplanung, Erläuterungsbericht

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße

WT 54

Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Nutzungsbeispiel, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Gemarkung Watenbüttel Flur 4, Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke

Maßstab 1:1500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©

Landesamt für Geo-Information
und Landesvermessung Niedersachsen

215 von 472 in Zusammenstellung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

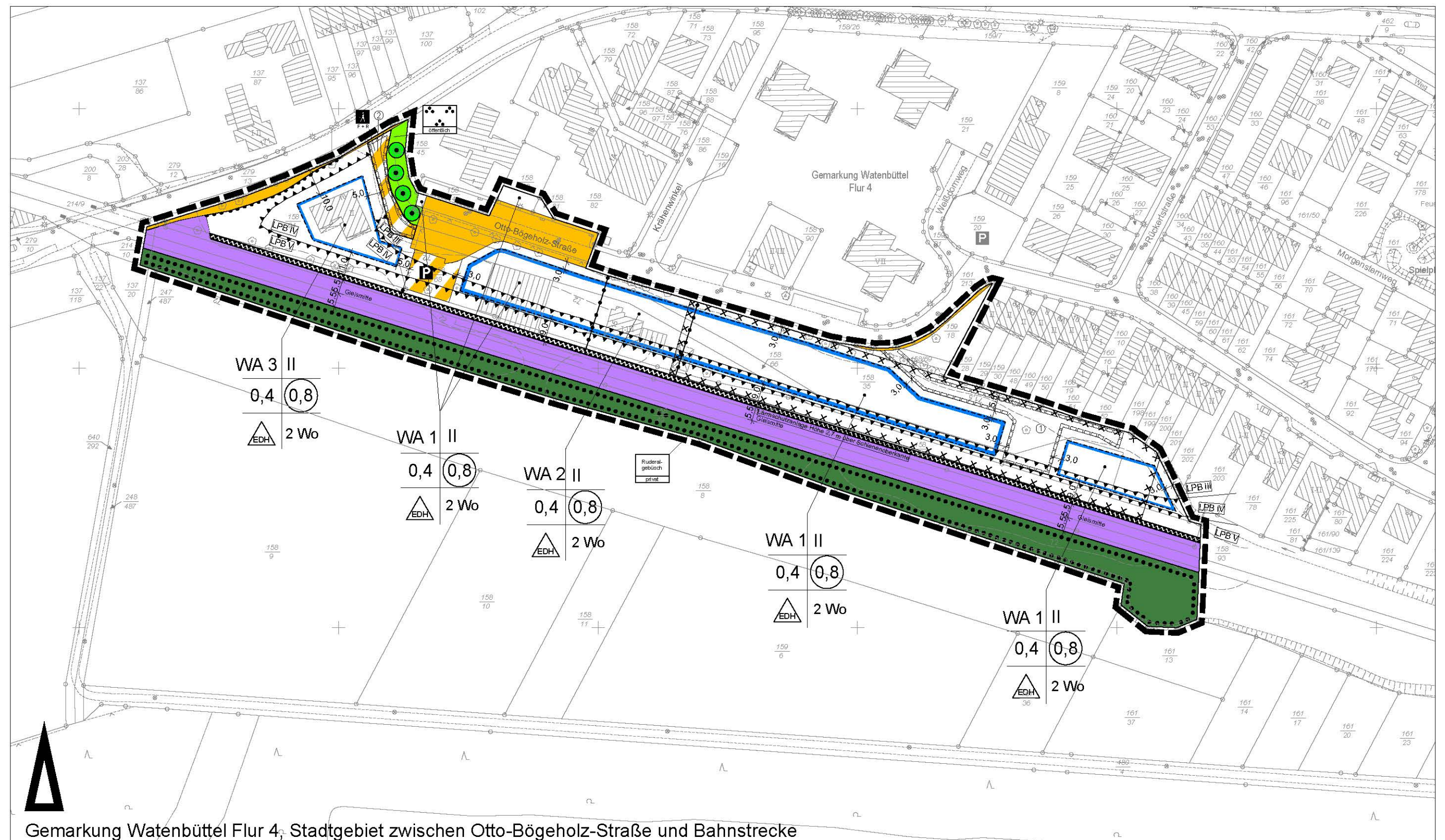
vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto-Bögeholz-Straße

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

WT 54



Maßstab 1:1500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ⑤

Landesamt für Geo-Information
und Landvermessung Niedersachsen, Referat/Abteilung Raumbezogene Wirtschafts-

216 von 472 in Zusammenstellung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Otto- Bögeholz- Straße

WT 54

Planzeichenerklärung, Stand: 26. April 2017, § 3 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2 Wo Wohnungshöchstzahl je Wohngebäude


Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


Bauweise

 nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig


 Baugrenze


Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 Öffentliche Parkfläche

 Fuß- und Radweg


 Ein- und Ausfahrtsverbot

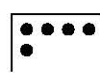
Grünflächen

 Parkanlage (öffentlich)


 Ruderalgebüsch (privat)

Maßnahmen für Natur und Landschaft

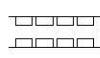
 Erhaltung einzelner Bäume


 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung


Sonstige Festsetzungen


 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

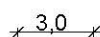
 Anlagen des Immissions-schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

 Lärmpegelbereich

Hinweise

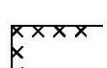
z.B. ① ② Hinweis auf textliche Festsetzung

 Maßangaben

Nachrichtliche Übernahme


 Bahnanlagen

Kennzeichnung

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

 Wohngebäude

 Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

 Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Otto-Bögeholz-Straße
Textliche Festsetzungen und Hinweise

WT 54

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

| I | Art der baulichen Nutzung |
|----|---|
| 1. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:</p> <p>Nr. 1: Wohngebäude,</p> <p>Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> |
| 2. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p> |
| 3. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind insbesondere folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:</p> <p>Nr. 4: Gartenbaubetriebe</p> <p>Nr. 5: Tankstellen.</p> |
| II | Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen |
| 1. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Gebäude eine Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.</p> |
| 2. | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen in folgendem Umfang zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahl der Vollgeschosse (Z): maximal Z III, - Firsthöhe: maximal 14,50 m. |

Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der vorderen Gebäudekante zurückspringen, die der öffentlichen oder privaten Verkehrs- oder Erschließungsfläche zugewandt ist.
4. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder der nächstgelegenen privaten Erschließung an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

- | III | Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten |
|-----|---|
| 1. | <p>In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitungen darf insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht übersteigen.</p> |
| 2. | <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Bahnanlage um maximal 1,5 m zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.</p> |

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise bis zu drei Wohneinheiten zulässig. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und gilt weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushausgruppe (je Doppelhaus bzw. je Reihnhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

V Grünordnung

1. Anpflanzungsfestsetzungen
 - 1.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind zwei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 1.2 Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
 - 1.3 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind die Bäume gestalterisch in die Anlage zu integrieren.
 - 1.4 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 - 1.5 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von

18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- 1.6 Die festgesetzten Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
- 1.7 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Erhaltungsfestsetzungen

- 2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vier vorhandenen Linden zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart zu ersetzen.
- 2.2 Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgebüsch“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

VI Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante (SOK) der Bahnstrecke zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Nordseite dieser Lärmschutzwand hochabsorbierend nach ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen.

2. Passiver Lärmschutz

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

Dabei sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.

- 2.3 Von den unter 2.1 und 2.2 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen

sen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberhalb des Erdgeschosses Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der von der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.5 Von den unter 2.4 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich im Erdgeschoss zur Verfügung steht oder
 - dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche im Erdgeschoss nur auf den von der Peiner Straße abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Außenwohnbereiche oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- 2.8 Von den unter 2.6 und 2.7 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.

3. Schutz vor Erschütterungen

- 3.1 Wohngebäude sind als Massivbauten mit Sohldecken von mindestens d=30 cm und mit Betondecken von mindestens d=18 cm zu errichten.
- 3.2 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf andere Weise gesichert ist. Dabei muss die Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2 und der Anhaltswerte für Beurteilungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Allgemeine Wohngebiete gesichert sein.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr

- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr.

VIII Bedingte Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen bauliche Anlagen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst errichtet werden, wenn die Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg erfolgt ist.
2. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen treten gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst in Kraft, wenn das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) abgeschlossen ist.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

II Dachformen und Dachneigung

1. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Flachdach mit maximal 6° Dachneigung. Die Gebäude müssen allseitig in gleicher Höhe einen waagerechten oberen Fassadenabschluss aufweisen.
 - b) als Pultdach bis maximal 10° Dachneigung. Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von einer Dachfläche mit einheitlicher Neigung, einem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude Peiner Straße 15 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen zu Dachformen und zur Dachneigung wie folgt zulässig: Satteldach mit bis zu 65° Dachneigung. Diese Ausnahme ist nur im Rahmen des Erhalts dieses Gebäudes zulässig und weder für einen Neubau noch für einen Umbau mit Änderungen der heutigen Gestalt des Gebäudes, die vergleichbar zu einem Neubau sind, zulässig.

III Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,

- b) als bauliche Einfriedung bis maximal 1,20 m Höhe,
- c) angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz als bauliche Einfriedung bis maximal 1,80 m Höhe.

IV Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

Hinweise

1. Lärmschutz und Erschütterungsschutz

- 1.1 Das Plangebiet ist durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Braunschweig-Wendeburg/Harvesse und durch den Straßenverkehr auf der Peiner Straße lärmvorbelastet und Erschütterungen ausgesetzt.

- 1.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschrift Schall03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 1.3 Zum Schutz vor Erschütterungen und vor sekundärem Luftschall wird über die festgesetzten

Maßnahmen hinaus eine vollunterkellerte Bauweise empfohlen.

- 1.4 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VI „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.
- DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

2. Artenschutz

Das ehemalige Bahnhofsgebäude Otto-Bögeholz-Straße 15 ist vor einem eventuellen Abbruch oder vor einer Fassaden- oder Dachsanierung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind vor den Baumaßnahmen entsprechende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Boden, Abfall, Grundwasser

- 3.1 Die vorliegenden orientierenden Bodenuntersuchungen (GGU, 2011 und 2017) zeigen einen weitgehend einheitlichen Bodenaufbau aus jüngeren, ca. 70 cm tiefen Auffüllungen aus Recyclingmaterial (Mineralgemisch) über älteren Auffüllungen aus Feinsanden über Sanden und Kiesen.

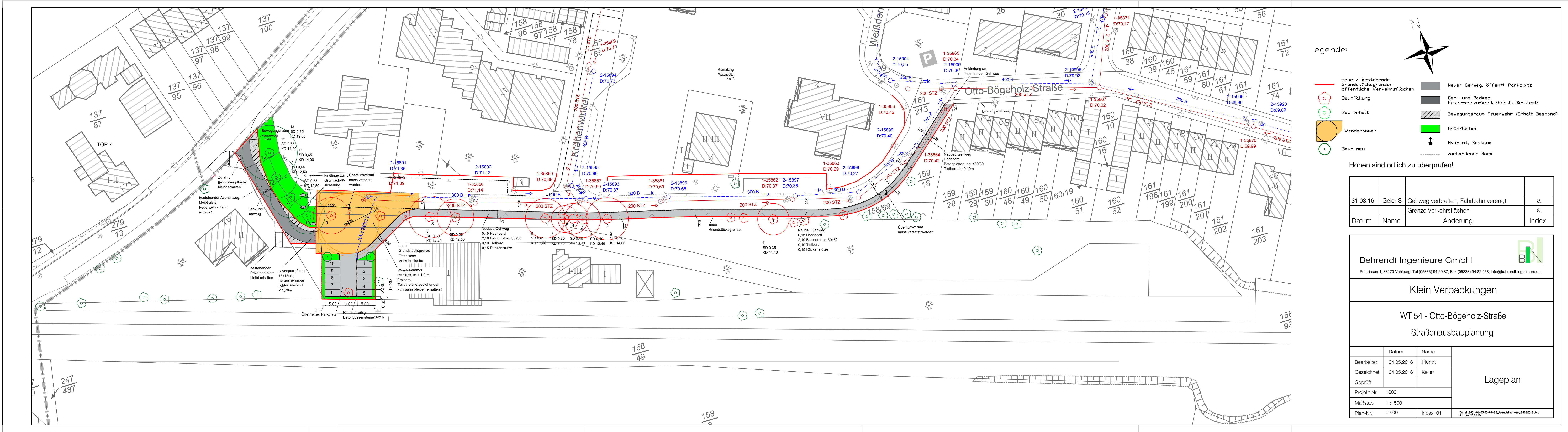
In den älteren Auffüllungen, den gewachsenen Sanden und Kiesen, sowie im Grundwasser und in der Bodenluft wurden keine Belastungen ermittelt.

- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen sind teilweise mit Schwermetallen und durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet und bilden oberflächennah eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet“. Bei Baumaßnahmen sind die betroffenen jüngeren Auffüllungen (Recycling-Material) bis ca. 70 cm Tiefe von den älteren Auffüllungen zu separieren und zu entsorgen.

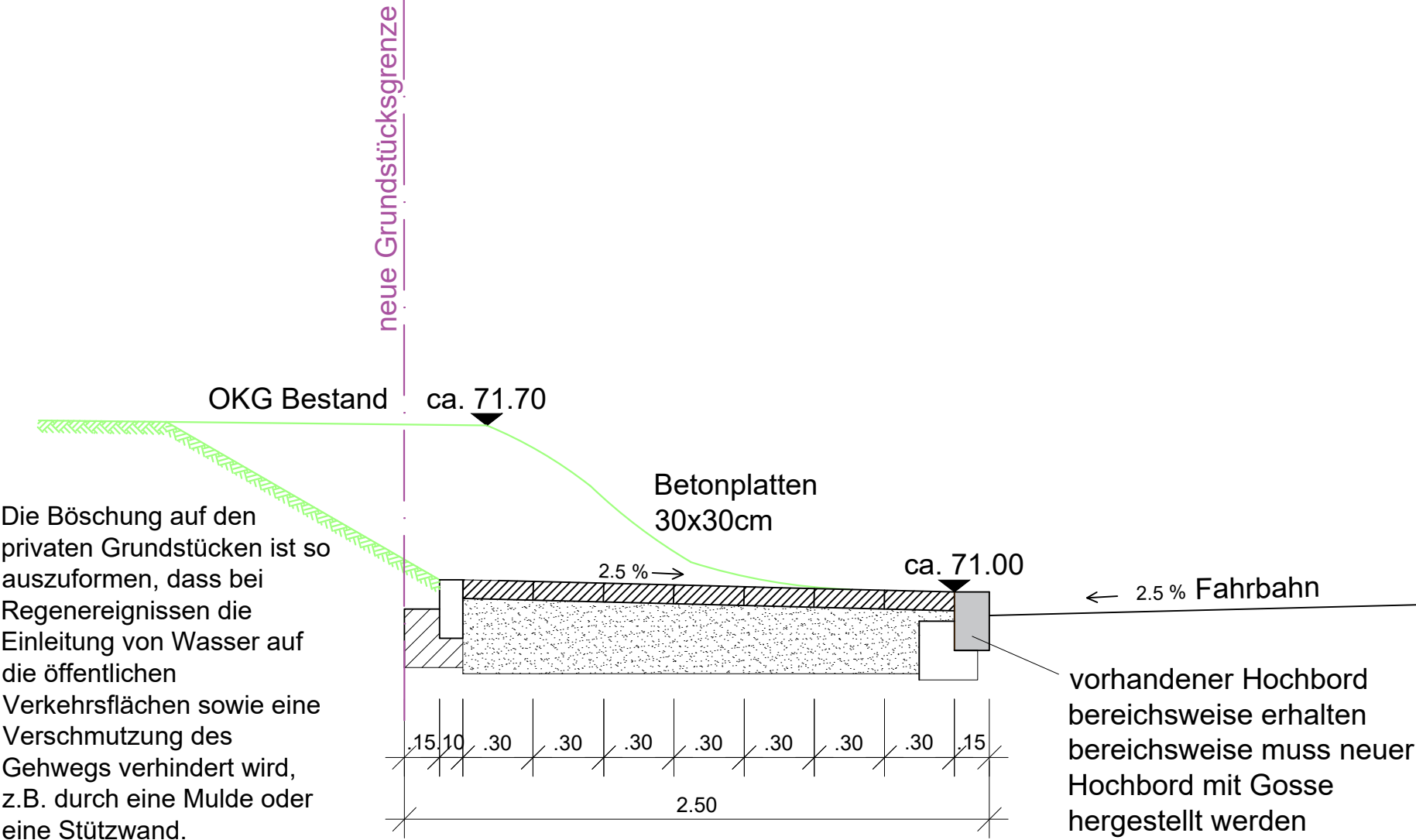
- 3.2 Die jüngeren Auffüllungen aus Recycling-Material, die separiert werden, sind vor einer weiteren Verwertung nach den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die

stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003) - chemisch analytisch zu untersuchen. Das Bodenmaterial unterliegt nach Aushub der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA hingewiesen.

- 3.3 Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.
- 3.4 Im Plangebiet gab es im westlichen Plangebiet Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg. Bei Erdarbeiten im westlichen Plangebiet besteht das Risiko, auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind dort Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.
4. Bahnstrecke 1722 Braunschweig-Wendeburg/Harvesse
- 4.1 In Bezug auf Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke ist die DB-Richtlinie RIL 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Sie kann erworben werden bei: DB Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.
- 4.2 Zwischen dem Bauherrn der Lärmschutzwand und der Deutsche Bahn Immobilien AG ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen, sofern der bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstand nicht eingehalten wird.




Querschnitt Gehweg



Höhen sind örtlich zu überprüfen!

| | | | |
|----------|---------|--------------------|-------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 31.08.16 | Geier S | Gehweg verbreitert | a |
| Datum | Name | Änderung | Index |



Behrendt Ingenieure GmbH
Pontriesen 1; 38170 Vahlberg; Tel: (05333) 94 69 87; Fax: (05333) 94 82 468; info@behrendt-ingenieure.de

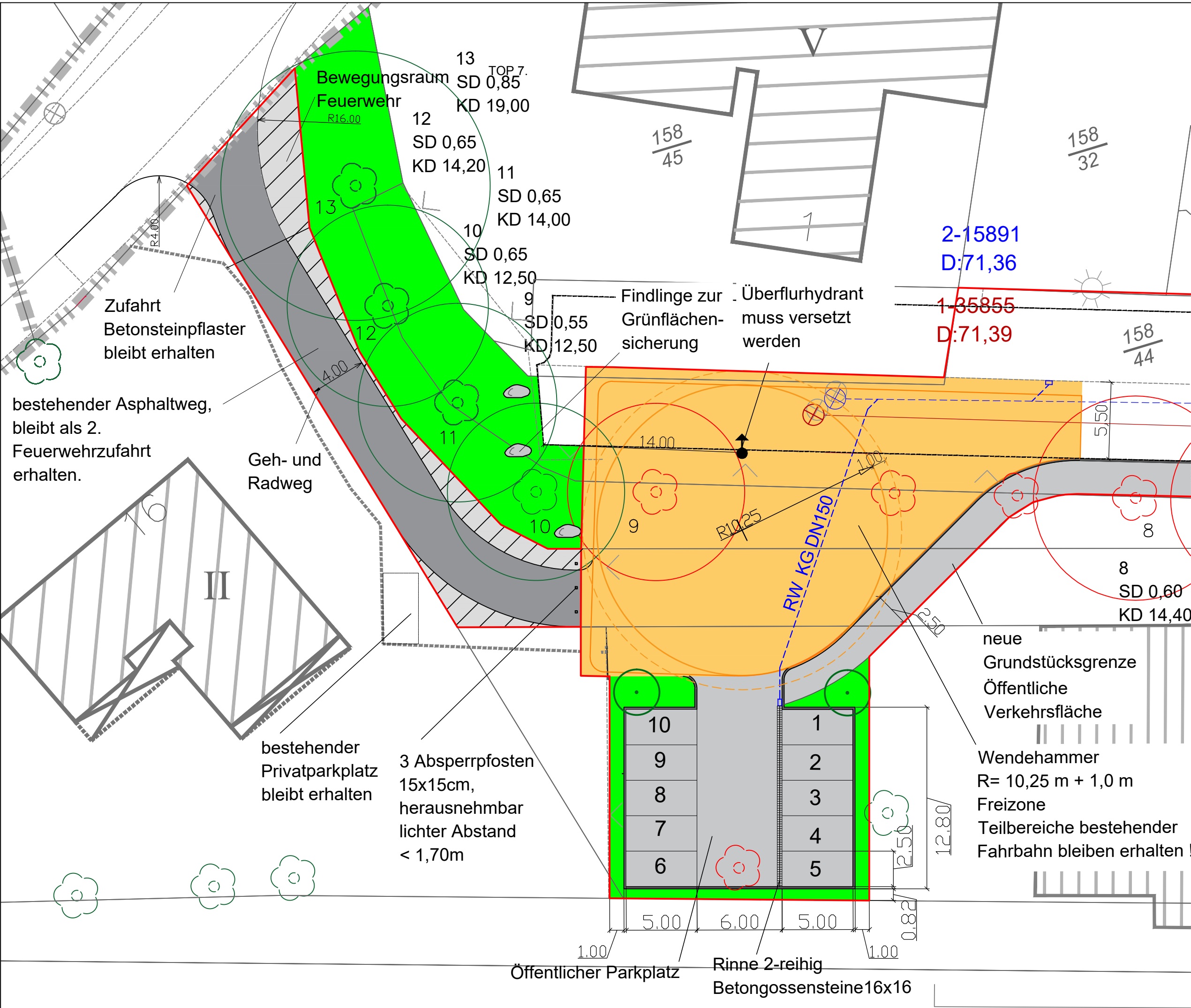
Klein Verpackungen

WT 54 - Otto-Bögeholz-Straße

Straßenausbauplanung

| | | | | |
|-------------|------------|-----------|------------------------------------|--|
| | Datum | Name | Regelquerschnitt Gehweg | |
| Bearbeitet | 06.05.2016 | Behrendt | | |
| Gezeichnet | 06.05.2016 | Keller | | |
| Geprüft | | | | |
| Projekt-Nr. | 16001 | | | |
| Maßstab | 1 : 25 | | | |
| Plan-Nr.: | 04.00 | Index: 01 | | |

Datei: 16001-01-04.00-00-QS.dwg Stand: 09.03.17



Legende:

- neue / bestehende Grundstücksgrenzen öffentliche Verkehrsflächen

Baumfällung

Baumerhalt

Wendehammer

Baum neu

Neuer Gehweg, öffentl. Parkplatz

Geh- und Radweg, Feuerwehrzufahrt (Erhalt Bestand)

Bewegungsraum Feuerwehr (Erhalt Bestand)

Grünflächen

Hydrant, Bestand

vorhandener Bord
- Höhen sind örtlich zu überprüfen!
- | | | | |
|----------|---------|---|-------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 31.08.16 | Geier S | Gehweg verbreitert, Grenze Verkehrsfläche | a |
| Datum | Name | Änderung | Index |
- Behrendt Ingenieure GmbH

Pontriesen 1; 38170 Vahlberg; Tel: (05333) 94 69 87; Fax: (05333) 94 82 468; info@behrendt-ingenieure.de

Klein Verpackungen

WT 54 - Otto-Bögeholz-Straße

Straßenausbauplanung

| | | |
|-------------|------------|-----------|
| | Datum | Name |
| Bearbeitet | 04.05.2016 | Pfundt |
| Gezeichnet | 04.05.2016 | Keller |
| Geprüft | | |
| Projekt-Nr. | 16001 | |
| Maßstab | 1 : 250 | |
| Plan-Nr.: | 03.01 | Index: 01 |

Detail Wendehammer

Datei: 16001-01-03.00-00-DE_Wendehammer_28062016.dwg
Stand: 31.08.16

225 von 472 in Zusammenstellung



Braunschweig - Watenbüttel

Baugebiet WT 54 - „Otto-Bögeholz-Straße“

Straßenausbauplanung

Erläuterungsbericht

Stand

31.08.2016

Bauherr:

Gerhard Klein Verpackungen GmbH Co.KG
Herr Ronald Klein
Brackestraße 11
38159 Vechelde

vertreten durch:

Meißner Architekten BDA
Herr Hajo Meißner
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig

Planung:

Behrendt Ingenieure GmbH
Pontriesen 1
38170 Vahlberg
Telefon: (05333) 946987
Telefax: (05333) 9482468
info@behrendt-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Anlass der Maßnahme..... | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 3 | Maßnahmenbeschreibung | 2 |
| 4 | Kosten | 3 |

Anlagenverzeichnis:

| | | | |
|-----------|---------------------------|-----------|--------------------|
| Anlage 1: | Übersichtsplan | M 1:50000 | |
| Anlage 2: | Lageplan | M 1: 500 | (Stand 31.08.2016) |
| Anlage 3: | Detailplan „Wendehammer“ | M 1: 100 | (Stand 31.08.2016) |
| Anlage 4: | Regelquerschnitt „Gehweg“ | M 1: 25 | (Stand 31.08.2016) |

1 Anlass der Maßnahme

Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Watenbüttel soll ein kleines Baugebiet mit ca. 20 WE erschlossen werden. Die Erschließung des Baugebietes soll von der Otto-Bögeholz-Straße aus erfolgen. Als Voraussetzung für eine weitere Bebauungsplanbearbeitung ist ein Straßenausbauplan zur öffentlichen Erschließung erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Meißner Architekten:

Lageplan „WT 54 – Entwurf“ (Stand 07.04.2015, DWG)

Stadt Braunschweig:

Lageplan „Baumstandorte Lareg“ M 1:1500 (Stand 10.02.2015, PDF)

Lageplan „Feldvergleich Baumkronen“ (Stand 17.11.2015, DWG)

3 Maßnahmenbeschreibung

Für die öffentliche Erschließung des geplanten Baugebietes wird die Otto-Bögeholz-Straße genutzt. Mit einer vorhandenen Fahrbahnbreite von $\geq 5,50$ m wird die erforderliche Mindestbreite für einen Begegnungsfall LKW/PKW eingehalten.

Vom östlichen Ende der Otto-Bögeholz-Straße bis zur Einmündung Weißdornweg besteht südlich ein ca. 1,45 m breiter Gehweg. Im Bereich des geplanten Baugebietes existiert kein südlicher Gehweg. Der Straßenausbauplan sieht die Anordnung eines Gehweges innerhalb der Baugebietsgrenzen bis an die Ecke Otto- Bögeholzstr. Nr. 6 mit einer Gesamtbreite von 2,50 m vor. Die Gehwegbreite setzt sich zusammen aus straßenseitigem Hochbord, Pflaster/Platten mit 30 x 30 cm Betonplatten und angrenzenden Tiefbord mit Rückenstütze.

Wegen zukünftiger neuer Grundstückszufahrten und damit verbundenen Bordabsenkungen, sowie teils notwendigen Zustandserneuerungen des Hochbordes, ist von einer Erneuerung des Hochbordes und der angrenzenden Rinne auf der gesamten Länge auszugehen. Die genaue Lage der Bordabsenkungen kann erst nach genauer Festlegung der Grundstückszufahrten bestimmt werden. Der Ausbau des neuen Gehweges sollte daher erst nach Fertigstellung der Grundstücksbebauungen und der genehmigten Zufahrten ausgeführt werden, um Zusatzkosten zu vermeiden.

Im Bereich des neuen Gehweges befinden sich mehrere Bäume. Für die geforderte Gehwegbreite kann eine Fällung des Baumbestandes nicht vermieden werden. Eventuelle Ersatzpflanzungen sind nicht Teil des Straßenausbauplanes und wurden nicht in die Kostenaufstellung aufgenommen.

Die Asphaltdecke der Fahrbahn bleibt auf der gesamten Länge des Baugebietes im Wesentlichen erhalten!

Im weiteren Verlauf, am westlichen Ende der Otto-Bögeholz-Straße, sind ein Wendehammer und eine öffentliche Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen vorgesehen. Für die erforderlichen Abmessungen des Wendehammers wird die bestehende Fahrbahnfläche erweitert. Mit einem Radius von $R=10,25$ m und einer umgebenden Freizone von 1,0 m ist der Wendehammer für die Nutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Südlich des Wendehammers schließt

sich der neue öffentliche Parkplatz an. Im Bereich des Wendehammers und der Parkfläche sind weitere Bäume zu fällen, die, gemäß Lageplan „Baumstandorte Lareg“ (Stand 10.02.2015), nicht zu dem zu erhaltenden Baumbestand gehören.

Westlich des Wendehammers schließt sich die ehemalige Zufahrt zum Betriebsgrundstück Otto-Bögeholz- Straße 15 mit Asphaltdecke, als Verbindung zur Peiner Straße an. Dieser Weg soll, als öffentlicher Geh- und Radweg sowie als zweite Feuerwehrezufahrt zum Baugebiet, erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Kfz-Durchgangsverkehr sind im Übergang zum Wendehammer drei herausnehmbare Absperrpfosten vorgesehen. Zur Sicherung von Grünflächen gegen Überfahung werden Findlinge zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Feuerwehrezufahrt gesetzt.

Die Entwässerung des Parkplatzes und des neuen Wendehammers erfolgt durch zwei neue Straßenabflüsse und eine neue Entwässerungsleitung. Diese werden an den bestehenden Regenwasserkanal in der Otto-Bögeholz-Straße angeschlossen. Die Entwässerung des Baugebietes über die bestehenden Entwässerungskanäle ist, gemäß dem Schreiben von Herrn Frank-Peter Boldt (Stadtentwässerung Braunschweig) vom 06.02.2014, gesichert.

Die Erschließung der neuen östlichen Baugrundstücke erfolgt durch private Anwohnerwege und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Straßenausbauplanes!

4 Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes WT 54 an der Otto-Bögeholz-Straße ist gemäß Kostenschätzung von Gesamtbaukosten von ca. 190.000,00 € brutto auszugehen.

Kosten für Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen, sowie die Herstellung von Straßenbegleitgrün wurden nicht berücksichtigt. Die reinen Bruttobaukosten setzen sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

Straßenbaumaßnahmen WT 54:

| | |
|--|----------|
| 1. Baustelleneinrichtung | 12.000 € |
| 2. Baumfällungen | 13.000 € |
| 3. Neubau südl. Gehweg bis Otto-Bögeholz- Str. Nr. 6 | 45.000 € |
| 4. Neubau Wendehammer | 50.000 € |
| 5. Neubau öffentl. Parkplatz | 32.000 € |
| 6. Entwässerung | 5.000 € |
| 7. Hochborderneuerung /Gosse | 29.000 € |
| 8. Sonstiges | 4.000 € |

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Summe Gesamtbaukosten (brutto) | 190.000 € |
|---------------------------------------|------------------|

*Betreff:***Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250**

Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Bossegraben, 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

Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

23.05.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017

13.06.2017

20.06.2017

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangene Stellungnahme ist entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung gemäß der Anlage 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

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. Zu diesem Zweck wird der vorliegende Bebauungsplan 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.

Noch vor Beschlussfassung des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ wurde im Jahre 2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 gefasst. Er verfolgte inhaltlich 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.

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

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

Der Arbeitsausschuss Innenstadt begrüßt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und auch der Einzelhandelsverband stimmt der Planung zu.

Die IHK äußerte Bedenken, wie sie sie in der frühzeitigen Beteiligung bereits geäußert hatte. Sie 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.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 21. März 2017 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31. März 2017 bis 2. Mai 2017 durchgeführt. Anregungen gingen nicht ein.

Redaktionelle Änderungen nach dem Auslegungsbeschluss

Sowohl die Festsetzungen als auch die Begründung wurden gegenüber der Offenlagefassung vom 13. Februar 2017 redaktionell überarbeitet. Die Änderungen wurden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung farbig gekennzeichnet.

So wurde die Farbigkeit der Planzeichnung im Sinne einer besseren Lesbarkeit verändert und die Formulierungen der Planzeichenerklärung wurden denen der textlichen Festsetzungen angepasst.

In den textlichen Festsetzungen wurde klarstellend hervorgehoben, dass der vorliegende Bebauungsplan allein für Spielhallen, Wettbüros und Freizeitcenter Festsetzungen trifft und alle übrigen Unterarten von Vergnügungsstätten hiervon nicht betroffen sind. Die Definition zu Spielhallen wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Fassung der Gewerbeordnung ergänzt. Darüber hinaus wurde in den textlichen Festsetzungen verdeutlicht, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Spielhallen und Wettbüros die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Spielhallen und Wettbüros automatisch mit einbezieht. Diese Festsetzungen wurden nun im Sinne der Klarstellung

entsprechend vervollständigt.

In der Begründung wurden neben einer eindeutigeren Fassung der Prüfkriterien von Spielhallen und Wettbüros auch einige Passagen überarbeitet, die aus einer Auswertung aktueller Gerichtsurteile resultieren. So wurde die Abgrenzung zwischen Wettbüros und Wettannahmestellen konkretisiert. Weiterhin wurde der bisher angegebene Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros aus dem Text genommen, da seit der Änderung der Spielhallenverordnung im Jahre 2006 mittlerweile auch der Wert von 80 m² in verschiedenen gerichtlichen Entscheidungen und Kommentierungen genannt wird.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in der Anlage 6 aufgeführte Stellungnahme dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

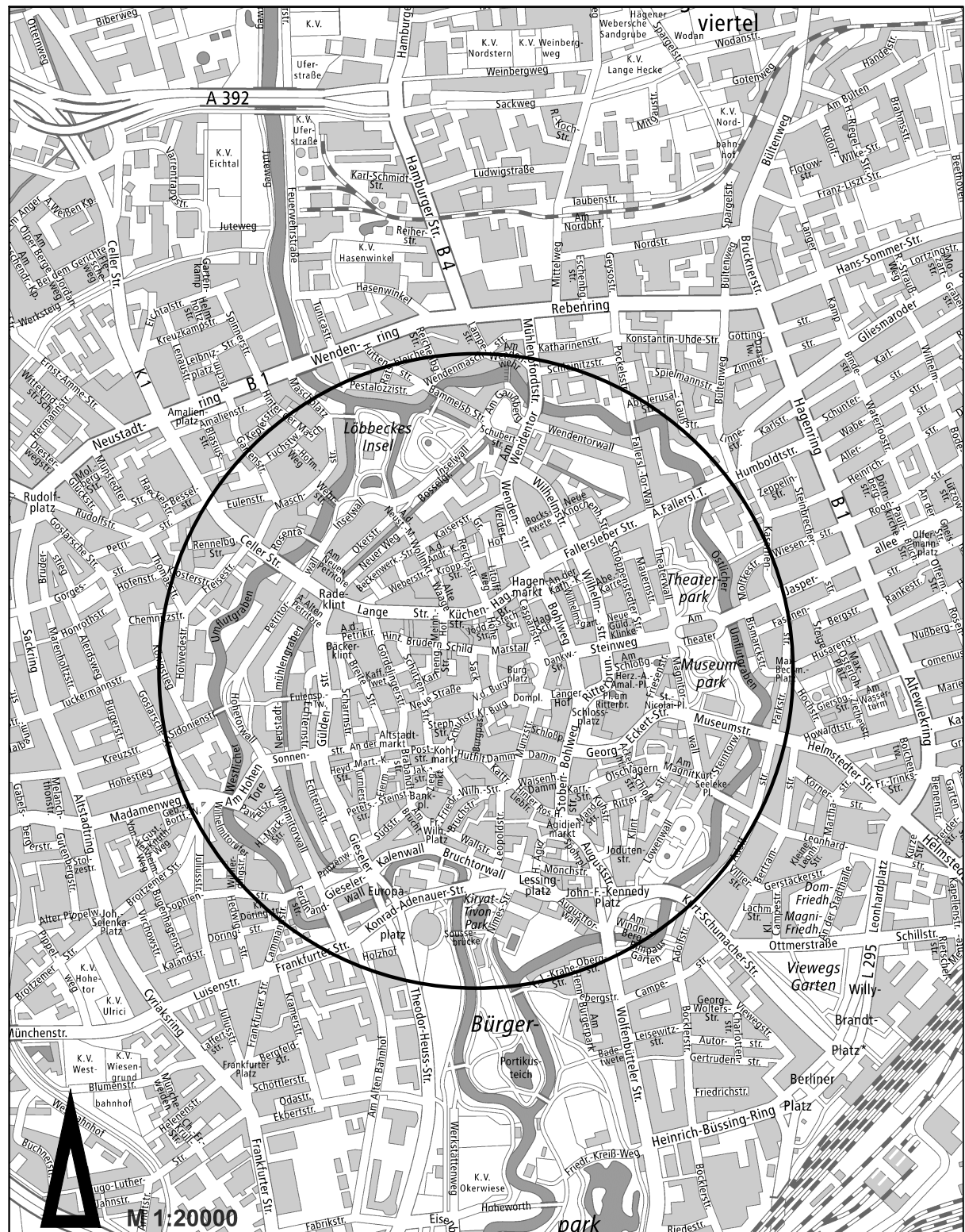
Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan

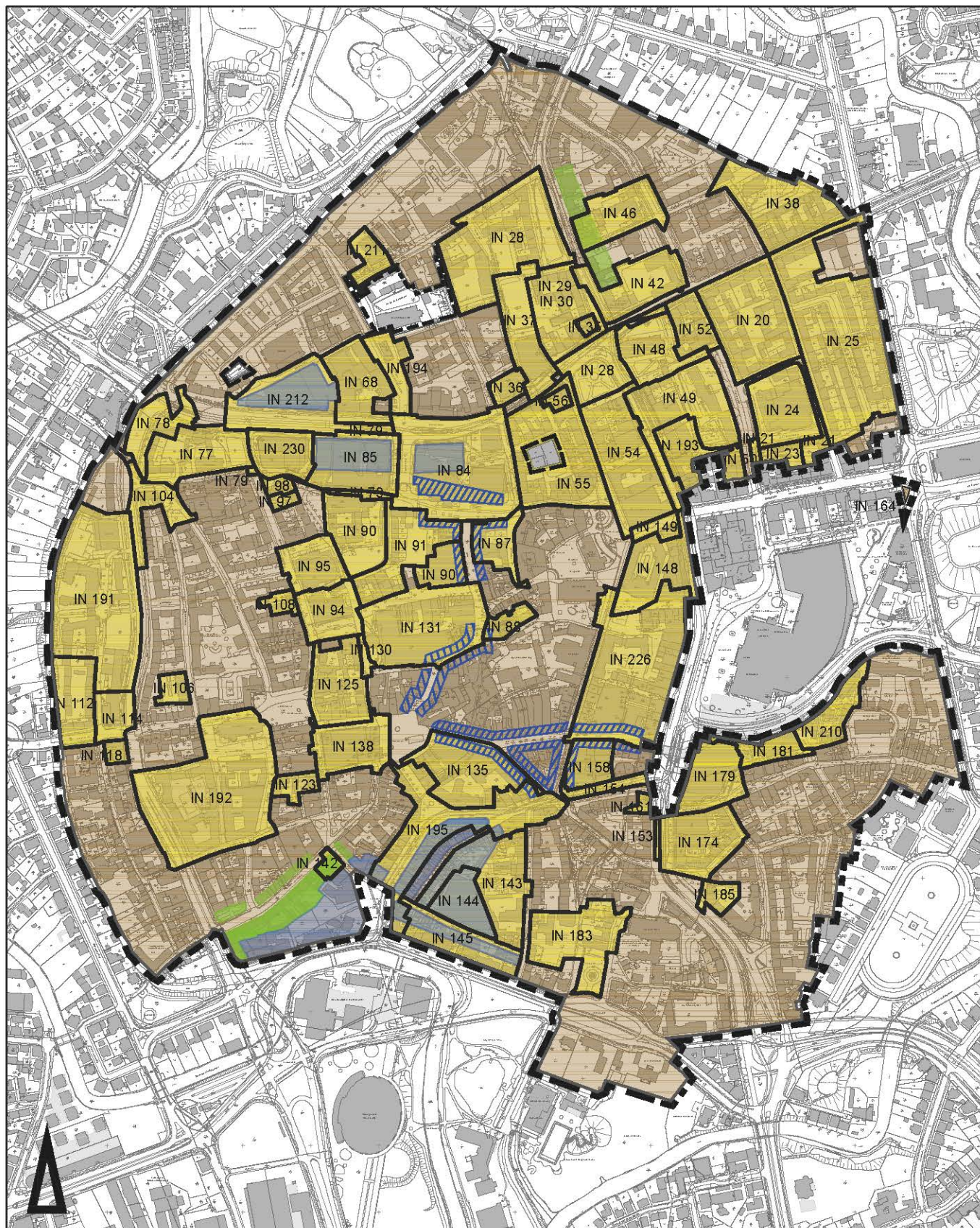
Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt**IN 250**

Übersichtskarte



Bebauungsplan
Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt
Zeichnerische Festsetzungen

IN 250



Bebauungsplan
Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

IN 250

Planzeichenerklärung

**Festsetzungen zur
Art der baulichen Nutzung**



Folgende Unterarten von Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig:
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
(vergl. textliche Festsetzungen I.4, I.5, I.8, II.2)



Folgende Unterarten von Vergnügungsstätten sind im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig: - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
(vergl. textliche Festsetzungen I.6, I.11, II.3)



Es sind nur folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:
- nicht kerngebietstypische Spielhallen
- nicht kerngebietstypische Wettbüros.
(vergl. textliche Festsetzungen I.7, II.4)

Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereichsgrenze

Hinweise



Bereich A = Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.



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



Bestandsgebäude



Flurstücksgrenze



Böschung

Bebauungsplan

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

IN 250

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Der vorliegende Bebauungsplan IN 250 trifft allein für Spielhallen, Freizeitcenter und Wettbüros als Unterarten von Vergnügungsstätten Festsetzungen. Alle übrigen Unterarten von Vergnügungsstätten sind hiervon nicht berührt.

Definitionen

- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2016 (BGBl. I S. 2500) m. W. v. 01.01.2017, veranstaltet werden.
- Freizeitcenter im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Betriebe, in denen ausschließlich ein Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit besteht.
- 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.
- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs 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 gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten zulässig sind.

I. Bereich A

- 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.

- 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.

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 24, in dem Anlagen für den ruhenden Verkehr und besondere privatwirtschaftliche Zwecke festgesetzt sind, sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

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

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

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische 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 nur ausnahmsweise zulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische 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 nur folgende Unterarten von Vergnügungsstätten 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 nur ausnahmsweise zulässig:

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

9. Freizeitcenter sind in allen rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten des Bereiches A nur 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:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische 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:

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

II. Bereich B

1. Im Bereich B sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

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

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

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht 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 **nur** folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO 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.

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 | 20 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 20 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll | 21 |
| 10 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne | 21 |

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 5. April 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 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

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 „Steuerungskonzeptes 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 „Steuerungskonzeptes 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 inhaltlich 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 = rechtskräftige Bebauungspläne, Bereich B = unbeplanter Innenbereich und Bereich einfacher Bebauungspläne).

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 schutzbedürftiger Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Kinderspielflächen, 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. Kabarets und Kleinkunsthöhlen,
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). Hierzu zählen Betriebe, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Geld oder Ware aufgestellt werden (§ 33 i GewO) und/oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten angeboten werden (§ 33 d GewO, 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. Das Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit steht

nach Aussage des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ im Vordergrund. Sie werden daher im Steuerungskonzept nur dort empfohlen, wo eine entsprechende Belegung des Straßenraumes gewünscht ist, z.B. in den Fußgängerzonen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden sie als Einrichtungen ohne jegliche Gewinnmöglichkeiten definiert und 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. Die Freizeitcenter werden auf Kerngebiete beschränkt. In Mischgebieten sollen diese oftmals lärmintensiven Nutzungen unzulässig sein, um Nutzungskonflikten zum Wohnen vorzubeugen. 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:

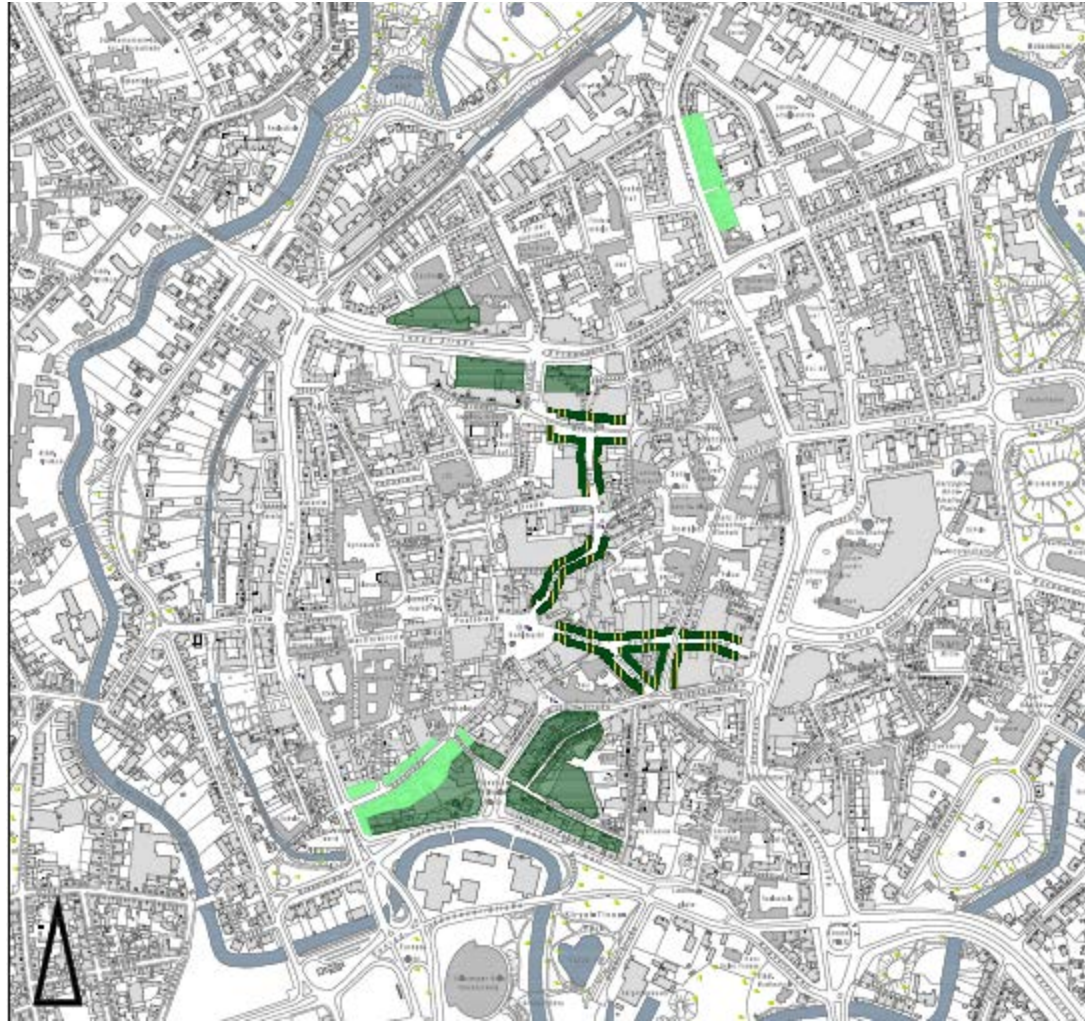
- Eine Wettannahmestelle darf keine Angebote zum Aufenthalt für die Kunden bieten.
- In einer Wettannahmestelle dürfen keine Speisen und/oder Getränke zum Verzehr angeboten werden.
- In einer Wettannahmestelle darf es keine Möglichkeit zur Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen geben, 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.

Eine Wettannahmestelle und eine Gaststätte dürfen allerdings zusammen keinen größeren, überörtlichen Einzugsbereich eröffnen und den Kunden nicht durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation mit einander verbunden erscheinen. In diesem Fall würde auch eine Wettannahmestelle zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen und fiel 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 Wettbüros, 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 ausnahmsweisen 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 sind daher die im Folgenden genannten Kriterien zu prüfen, die sich an der im Steuerungskonzept erarbeiteten Prüfmatrix orientieren. Spielhallen und Wettbüros sind danach in der Regel zulässig, wenn:

1. keine Verschiebung im Bodenpreisgefüge auftritt und keine Verdrängungseffekte entstehen und wenn in den zentralen Einkaufslagen die Auflagen nicht unterbrochen werden,
2. keine Trading-Down-Prozesse ausgelöst oder verstärkt werden.

In dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an bereits vorhandenen 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. keine Immissionskonflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen, auftreten und keine Konflikte mit bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Kinderspielplätzen oder Kirchen) entstehen,
4. sie sich in das bestehende Nutzungsgefüge einfügen,
5. Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes ausgeschlossen werden können.

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 Auflagen 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 und diese Nutzungen dort nicht verdrängt werden sollen.

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. Die endgültige Einschätzung der Gebietsverträglichkeit unterliegt immer einer Einzelfallentscheidung, bei der die konkreten Rahmenbedingungen zu prüfen sind. Für die Einordnung sind u.a. die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze sowie die Größe der Einrichtung entscheidende Kriterien.

Im Steuerungskonzept wurde vorgeschlagen, in der Wendenstraße und der Südstraße nur nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen. Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind demnach in diesen Bereichen unzulässig. 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 Mischge-

biet festgesetzt. Die baulichen Nutzungen wurden damals noch als gemischte 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 zulässigen 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.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Spielhallen und Wettbüros gemäß Steuerungskonzept bezieht die Zulässigkeit nicht kerngebiets-typischer Spielhallen und Wettbüros automatisch mit ein. Dies wurde im Konzept nicht ausdrücklich erwähnt (vgl. Abbildung auf Seite 10 der Begründung). In der planungsrechtlichen Umsetzung wird diese Aussage im Sinne der Klarstellung entsprechend vervollständigt.

| 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 Güldenlinke, Steinweg | MK, Tankstelle | nein |
| IN 24 von 1967, Wilhelm-, Schöppenstedter Str., Neue Güldenlinke | 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, Ha- genmarkt | gemischte und gewerb- liche Nutzungen, Wohnen sowie öffentli- che Nutzungen | nein |
| IN 29 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Ha- genmarkt | gemischte und gewerb- liche Nutzungen | nein |
| IN 30 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Ha- genmarkt | gemischte und gewerb- liche 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 gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen | nein |
| IN 42 von 1972 Wenden-, Fallersle- ber-, Wilhelmstraße | MK, Wohnen oberhalb EG | nein |
| IN 46 von 1973 Wenden-, Wilhelm- straße, Bockstwete | MK, SO Wohnheim | ja, nur für nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros |
| IN 48 von 1965 Hagenmarkt, An der Katharinenkirche | MK, Gemeinbedarf | nein |
| IN 49 von 1972 Bohlweg, Wilhelm- straße, An der Katha- rinenkirche | MK | nein |
| IN 50 von 1979 Steinweg, Wilhelm- straße | MK | nein |
| IN 52 von 1953 Fallersleber Straße, Wilhelmstraße | gemischte und öffentli- che Nutzungen | nein |
| IN 54 von 1957 Casparistraße, Ha- genmarkt, Bohlweg | gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen | nein |

| | | |
|---|---|--|
| IN 55 von 1952 Hagenbrücke, Hagenmarkt, Casparistraße, Marstall | gemischte und gewerbliche Nutzungen | nein |
| IN 56 von 1965 Hagenbrücke, Hagenmarkt, Casparistraße, | MK | nein |
| IN 68 von 1965 Weberstraße, Alte Waage, Lange Straße | MK, Gemeinbedarf | nein |
| IN 77 von 1969 An der Petrikirche, Radekint, 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, Papenstieg | 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, Kannengießerstraße | 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, Rade- klint | MI | nein |
| IN 106 von 1970 Scharnstraße | MI | nein |
| IN 108 von 1969 Gördelinger Straße, Kaffeetwete | MK | nein |
| IN 112 von 1970 Sonnenstraße, Ech- ternstraße | MI, WA | nein |
| IN 114 von 1972 Güldenstraße, Son- nenstraße, Echtern- straße | MK | nein |
| IN 118 von 1966 Sonnen-, Gülden-, Echternstraße | MI | nein |
| IN 123 von 1964 Eiermarkt, Jakobska- pelle | MI, MK | nein |
| IN 125 von 1957 Altstadtmarkt, Görde- linger Straße, Schüt- zenstraße, Poststraße | gemischte und gewerb- liche Nutzungen | nein |
| IN 130 von 1969 Neue Straße, Ste- phan-, Schützenstra- ße | MK | nein |
| IN 131 von 1979 Neue Straße, Sack, Schuh-, Stephan-, Schützenstraße | MK | ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig. |
| IN 135 von 1956 Friedrich -Wilhelm- Straße, Kohlmarkt, Hutfiltern, Kattreppe | gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen | ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig. |
| IN 138 von 1955 Poststraße, Kohl- markt, Jakobstraße, Brabandtstraße | gemischte und gewerb- liche Nutzungen | nein |

| | | |
|---|---|---|
| IN 142 von 1969 Südstraße, Am Bruch- tor | MK | ja, nur für nicht kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros |
| IN 143 von 1974 Wall-, Bruch-, Fried- rich- Wilhelm- und Le- opoldstraße | 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, Fried- rich- 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 gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen | nein |
| IN 154 von 1955 Waisenhausdamm | gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen | ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig. |
| IN 158 von 1974 Waisenhausdamm, Damm, Münzstraße | MK | ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig. |
| IN 161 von 1963 Waisenhausdamm, Stobenstraße | MK | nein |
| IN 164 von 1963 Steinweg, Ehren- brechtstraße, Am Schlossgarten | MK | nein |
| IN 174 von 1953 Karrenführer-, Kuh-, Mandeln-, Stoben- straße, Ägidienmarkt | gemischte und gewerb- liche Nutzungen | nein |
| IN 179 von 1954 Bohlweg, Ölschlä- gern, Langedamm- straße, Ackerhof, Friesenstraße | MK | nein |

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| IN 181 von 1972 Ackerhof – West, Langedammstraße | MK | nein |
| IN 183 von 1980 Leopoldstraße, Bruch- torwall, Lessingplatz, Hinter Ägidien | MK, Gemeinbedarf | nein |
| IN 185 von 1966 Ägidienmarkt, Kuh-, Auguststraße | MK | nein |
| IN 191 von 1970 Echternstraße, Eulen- spiegeltwete, Gülden- straße | MK, WA | nein |
| IN 192 von 1987 Martinikirche, Eier- markt, Güldenstraße | MK | nein |
| IN 193 von 1987 Bohlweg, Wilhelms- garten | 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 zuläs- sig. |
| IN 210 von 2000 Ackerhof - Ost | MK, WB ohne Vergnü- gungsstätten | 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 ers- ten 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 11 genannten 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 Beschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt ist von erheblichem städtebaulichen Interesse. Mit der Planung wird einer weiteren Abwertung von Geschäftslagen und einer Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen durch Spielhallen und Wettbüros (Trading-Down-Effekt) vorgebeugt. Darüber hinaus wird mit der Planung die Nutzungsvielfalt der Innenstadt gestärkt und das Wohnen geschützt.

Der Gesetzgeber hat zum Thema Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren sehr restriktive Regelungen getroffen. Mit dem Glücksspielstaatsvertrag der Länder und dem Niedersächsischen Glücksspielgesetz erfolgen auf der Ebene des Gewerberechts Beschränkungen der Konzessionen. Diese Bestimmungen resultieren vor allem aus dem Gedanken des Jugendschutzes und der Vorsorge gegenüber Suchtgefahren. Korrespondierend mit diesen Regelungen schränkt der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ Spielhallen- und Wettbüronutzungen für den Bereich der Braunschweiger Innenstadt ein. Er überprüft für den Bereich der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlungsmöglichkeiten für solche Nutzungen. Dem liegen die bereits in Kapitel 5 aufgeführten Gefahren eines städtebaulichen Abwertungsprozesses zugrunde. Mit den daraus abgeleiteten Festsetzungen erfolgt eine klare Reglementierung von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereiches. Die dauerhafte Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt, die neben der Verortung einer Reihe zentralörtlicher Funktionen, wie z.B. einer ausgeprägten Fachärztelandschaft, verschiedener Gerichte oder Kulturangebote, auch durch ihre Einzelhandelsland-

schaft weit über die Stadtgrenzen ausstrahlt und damit sehr weiten Bevölkerungskreisen Angebote der Daseinsvorsorge unterbreitet, wird an dieser Stelle höher gewichtet als eine unbeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen und Wettbüros.

Darüber hinaus wird in der Braunschweiger Innenstadt auch gewohnt und die Wohnfunktion gewinnt dort immer stärker an Bedeutung. Damit verbunden sind erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kinder- und Jugendeinrichtungen. Spielhallen und Wettbüros sind i.d.R. durch lange Öffnungszeiten geprägt, die somit über den Tag bis in die Nacht hinein frequentiert werden und gerade im Nachtzeitraum zu Störungen führen können. Auch wenn z.B. Wohnnutzungen in der Innenstadt nicht solche Schutzansprüche wie in ruhigen Ortslagen für sich beanspruchen können, soll ihnen ein akzeptables Umfeld geboten werden. Vor diesem Hintergrund werden die Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen und Wettbüros eingeschränkt.

Die Braunschweiger Innenstadt entwickelt über die genannten Aspekte hinaus einen hohen Anreiz für Besucher, die im Zusammenspiel von guten Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und dem baulichen Erbe die Stadt gezielt aufsuchen und damit auch zur wirtschaftlichen Prosperität beitragen. Diese Effekte werden höher eingeschätzt als die Entwicklung einer singulären Branche.

Neben den Zulässigkeitsbereichen in der Innenstadt verbleiben im Übrigen Stadtgebiet noch ausreichend Bereiche zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros.

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.

Bebauungsplan

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

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 8. Februar 2017 bis 8. März 2017

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

| IHK Schreiben vom 7. März 2017 | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p><i>Die Bebauungsplanung dient der planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen sowie von Wettbüros in der Innenstadt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Vorgaben des vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten rechtsverbindlich umgesetzt werden. Zu den Inhalten dieses Konzeptes hatten wir uns mit Schreiben vom 06.07.2012 geäußert. Da unsere Position zur Bebauungsplanung auf unserer damaligen Stellungnahme zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten aufbaut, legen wir diese erneut bei.</i></p> <p><i>Demnach sind für die IHK bei der Bewertung der Ansiedlungssteuerung von Vergnügungsstätten im Wesentlichen zwei gegenläufige Aspekte von Bedeutung. Auf der einen Seite stehen dabei die bekannten Trading-Down-Effekte von Spiel- und Automatenhallen sowie von Wettbüros, die zentrale und andere bedeutsame Lagen, in denen sich Einzelhandels- und sonstige wirtschaftliche Nutzungen finden, erheblich tangieren können. Auf der anderen Seite steht der in der deutschen Rechtsordnung verankerte Grundsatz der Gewerbefreiheit, der auch für die besagten Vergnügungsstätten gilt. Zwischen diesen beiden Aspekten gilt es, eine angemessene Abwägung herbeizuführen.</i></p> | <p>Der restriktive Umgang mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Bereich der Braunschweiger Innenstadt resultiert zum einen aus der hohen Sensibilität des Innenstadtbereiches gegenüber derartigen Nutzungen und zum anderen korrespondiert dieser restriktive Umgang mit den vom Gesetzgeber in den letzten Jahren getroffenen Regelungen.</p> <p>Mit dem Glücksspielstaatsvertrag der Länder und dem niedersächsischen Glücksspielgesetz erfolgen auf der Ebene des Gewerberechts Beschränkungen der Konzessionen. Korrespondierend mit diesen Regelungen schränkt der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>führen-und eine räumliche Steuerung vorzunehmen, die einerseits Restriktionen für sensible Bereiche beinhaltet, andererseits aber der betroffenen Branche auch noch einen angemessenen Raum zur Ausübung ihres Gewerbes belässt.</i></p> <p><i>Die Braunschweiger Innenstadt ist als Handelszentrum der Region zweifellos zu den sensiblen Bereichen zu zählen, die spürbare Restriktionen für die Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen sowie von Wettbüros rechtfertigen. Aus diesem Grunde hatten wir im Zuge der Beratungen zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten auch mitgeteilt, dass wir den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten in weiten Teilen der Innenstadt zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten für zweckdienlich halten und grundsätzlich mittragen. An dieser Position halten wir nach wie vor fest.</i></p> <p><i>Allerdings ist anzumerken, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten für die Betreiber von Spiel- und Automatenhallen und von Wettbüros durch die Bebauungsplanung sehr weitreichend beschnitten werden. So soll nur für wenige Bereiche der Innenstadt eine lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt werden. Um innerhalb dieser abgegrenzten Bereiche auf Basis der ausnahmsweisen Zulässigkeit eine Genehmigung zu erwirken, haben die Betreiber die Vorgaben des niedersächsischen Glücksspielgesetzes zu beachten und außerdem darzustellen, dass ihr Betrieb keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der auf den Seiten 10-11 der Planbegründung genannten Prüfkriterien erwarten lässt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass künftig nur noch sehr wenige Genehmigungen für Spiel- und Automatenhallen oder Wettbüros in der Innenstadt erteilt werden. Zudem werden sämtliche Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, die sich nicht in den festgesetzten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, auf den Bestandsschutz reduziert. Dem angesprochenen Gewerbe werden auf diese Weise ausgesprochen enge Grenzen gesetzt.</i></p> | <p>„Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ Spielhallen- und Wettbüronutzungen für den Bereich der Braunschweiger Innenstadt ein. Mit den daraus abgeleiteten Festsetzungen erfolgt eine klare Reglementierung von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Die dauerhafte Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt, die neben der Verortung einer Reihe zentralörtlicher Funktionen, wie z.B. einer ausgeprägten Fachärztellandschaft, verschiedener Gerichte oder Kulturangebote, auch durch ihre Einzelhandelslandschaft weit über die Stadtgrenzen ausstrahlt und damit sehr weiten Bevölkerungskreisen Angebote der Daseinsvorsorge unterbreitet, wird an dieser Stelle höher gewichtet als die Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen und Wettbüros.</p> <p>Darüber hinaus wird in der Braunschweiger Innenstadt auch gewohnt und die Wohnfunktion gewinnt dort immer stärker an Bedeutung. Damit verbunden sind erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kinder- und Jugendeinrichtungen. Spielhallen und Wettbüros sind i.d.R. durch lange Öffnungszeiten geprägt, die somit über den Tag bis in die Nacht hinein frequentiert werden und gerade im Nachtzeitraum zu Störungen führen können. Auch wenn z.B. Wohnnutzungen in der Innenstadt nicht solche Schutzansprüche wie in ruhigen Ortslagen für sich beanspruchen können, soll ihnen ein akzeptables Umfeld geboten werden. Auch vor diesem Hintergrund werden die Zulässigkeitsbereiche für Spielhallen und Wettbüros eingeschränkt.</p> <p>Die Braunschweiger Innenstadt entwickelt über die genannten Aspekte hinaus einen hohen Anreiz für Besucher, die aufgrund des Zusammenspiels von guten Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und dem baulichen Erbe die Stadt gezielt aufsuchen und damit auch zur wirtschaftlichen Prosperität beitragen. Diese Effekte werden höher eingeschätzt</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p><i>Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen, ob nicht weitere begrenzte Teilflächen in denjenigen Randbereichen des Plangebietes, die nicht dem eigentlichen (Handels)Zentrum zuzuordnen sind, für eine maßvolle Entwicklung des Gewerbes zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus ist aus wirtschaftlicher Sicht darauf zu drängen, dass den Betreibern von Spiel- und Automatenhallen sowie von Wettbüros an geeigneten Stellen des Stadtgebietes außerhalb der Innenstadt ausreichende Möglichkeiten zur Ausübung ihres Gewerbes verbleiben, so dass dem auch für diese Nutzungen geltenden Grundsatz der Gewerbefreiheit in angemessenem Maße Rechnung getragen wird.</i></p> | <p>als die Entwicklung einer singulären Branche.</p> <p>Im Übrigen verbleiben für Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Innenstadt noch ausreichend Bereiche zur Ansiedlung.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden aufgrund der beschriebenen Nutzungsstruktur in der Innenstadt und deren Aufgaben für die Gesamtstadt und das Umland keine über die im Steuerungskonzept hinausgehenden Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros gesehen.</p> <p>Mit der Planung soll nicht nur einer weiteren Abwertung von Geschäftslagen und einer Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen vorgebeugt werden, sondern es gilt auch die Nutzungsvielfalt der Innenstadt zu stärken und sensible Nutzungen zu schützen.</p> <p>Auch die im Zuge des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus unternommenen Aktivitäten der Stadt, die Potentiale insbesondere der westlichen Innenstadt zu stärken, würden durch eine Aufweitung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen und Wettbüros im direkten Innenstadtbereich in Gefahr geraten oder konterkariert.</p> <p>Den vorgebrachten Anregungen soll daher nicht gefolgt werden.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p> |

Betreff:

**Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes
"Spargelstraße", HA 108, vom 15. März 1990
Stadtgebiet: Teilfläche der Taubenstraße zwischen dem Mittelweg
und der östlichsten Kante des Gebäudekomplexes von BS|Energy
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

31.05.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

13.06.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

20.06.2017

Ö

Beschluss:

- „1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und sonstiger Stellen sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen 4 und 5 zu behandeln.
2. Die Teilaufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Spargelstraße“, HA 108, vom 15. März 1990 wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Planungsziel

Für die Teilfläche der Taubenstraße zwischen dem Mittelweg und dem östlichen Abschluss des Gebäudekomplexes von BS|Energy wurde am 17. Oktober 1989 der Bebauungsplan „Spargelstraße“, HA 108, vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 15. März 1990 mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Der Bebauungsplan „Spargelstraße“, HA 108, soll für das oben genannte Stadtgebiet (Teilbereich des Bebauungsplanes HA 108) endgültig aufgehoben werden. Dafür ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich.

Die im aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes HA 108 seinerzeit festgesetzten Erweiterungsflächen (öffentliche Straßenverkehrsflächen) im Einmündungsbereich Tauben-

straße/ Mittelweg sowie die öffentlichen Stellplätze sind umgesetzt worden. Der Ausbau der geplanten Wendeanlage östlich der Bürogebäude von BS|Energy ist bisher nicht erfolgt.

Die ehemals verfolgten Ziele des Bebauungsplanes HA 108, nämlich die Ausweisung großer Sonderbaugebiete für die Stadtwerke südlich der Taubenstraße, sind aufgrund der Planungen für das neue Wohngebiet „Nördliches Ringgebiet“ obsolet geworden. In den ehemals als Sonderbaugebiete ausgewiesenen Bereichen setzt der Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, nun öffentliche Grünflächen („Nordpark“) fest. Somit fallen große Flächen verkehrserzeugenden Baulandes weg, die umfangreichen öffentlichen Verkehrsflächen, die nun aufgehoben werden sollen, verlieren ihre Notwendigkeit.

Der Bebauungsplan HA 108 vom 15. März 1990 entspricht im betroffenen Teilbereich somit nicht mehr dem städtischen Planungsziel und soll deshalb für diesen Teilbereich endgültig aufgehoben werden.

Die Entwicklung, die innerhalb des von der Aufhebungssatzung betroffenen Teilbereiches des Bebauungsplanes HA 108 stattgefunden hat, weicht insofern von den getroffenen Festsetzungen ab, als die öffentlichen Stellplätze regelmäßig vorrangig von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BS|Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten genutzt werden. Ein Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist hingegen trotzdem nicht zu verzeichnen. Im betroffenen Bereich besteht demnach ein sehr viel höherer Bedarf an privaten Stellplätzen als solchen für die Öffentlichkeit, da insbesondere im mittleren und östlichen Teilbereich der Straße weder Wohngebäude noch anderweitige öffentliche Nutzungen vorliegen.

Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136, sollen Teile der derzeit vorhandenen privaten Stellplatzanlage östlich des BS|Energy-Grundstückes mit Wohnbauflächen überplant werden. Der Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, ist die Fortsetzung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135. Beide Pläne setzen das im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes hervorgegangene Gesamtkonzept von Ackers|Partner|Städtebau in verbindliches Planungsrecht um.

Die dadurch im Planbereich „Nordanger“ wegfallenden privaten Einstellplätze sollen durch die bisher öffentlichen Stellplätze in der Taubenstraße im Bereich der BS|Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten ersetzt und diesen als private Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Zudem sollen die ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes „Nordanger“ befindlichen und über eine öffentliche Baulast gesicherten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des Hauses der Kulturen an die Taubenstraße verlagert werden. Durch Einzelveranstaltungen können Spitzen im ruhenden Verkehr, die auch Auswirkungen auf die benachbarten Straßen haben, weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Die Verlagerung der Stellplätze ist nur möglich, wenn in diesem Bereich das bisherige Planungsrecht (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche) angepasst wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, da eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr am östlichen Ende der Taubenstraße in das neue Wohngebiet hinein nicht vorgesehen ist und sie lediglich für die Erschließung der Grundstücke Taubenstraße 1 bis 4 sowie von BS|Energy und den vermieteten Büroeinheiten erforderlich ist.

Zudem soll die Taubenstraße in diesem Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche teilweise eingezogen werden. Die Durchwegung für zu Fuß Gehende und Radfahrende in das östlich anschließende neue Baugebiet bleibt erhalten. Der westliche Teil, im Bereich der anliegenden Wohnhäuser Taubenstraße 1 bis 4 bleibt öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche. Dies gilt auch für die vorhandenen Stellplätze.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 8. November bis 12. Dezember 2016 durchgeführt.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 4 aufgeführt und mit einer Stellungnahme sowie einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

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.

In diesem Zeitraum ist eine schriftliche Anregung eingegangen.

Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgelegt.

Die Stellungnahme ist in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme sowie einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 4 und 5 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und die Satzung zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Spargelstraße“, HA 108, sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

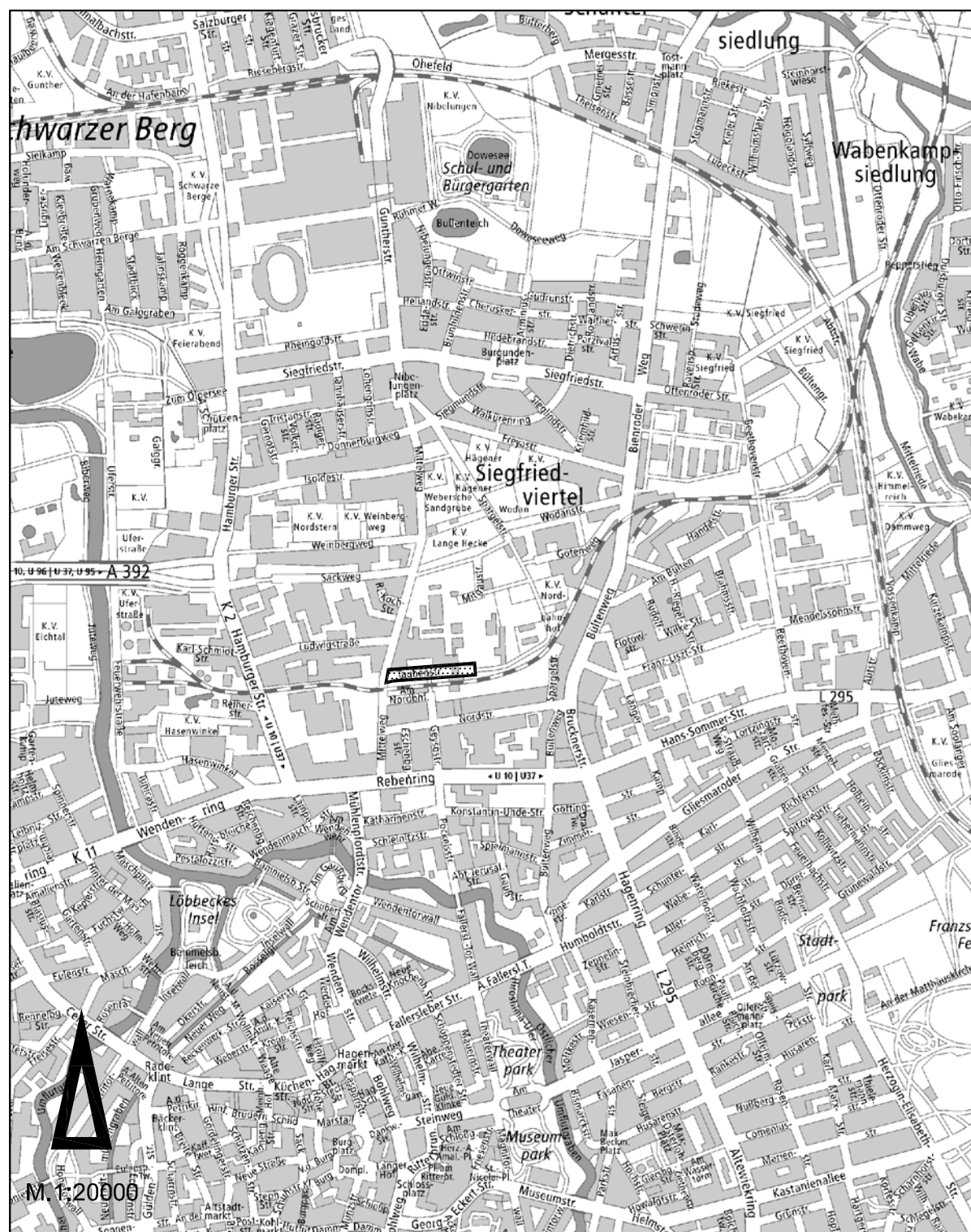
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2a: Aufhebungssatzung
- Anlage 2b: Geltungsbereich
- Anlage 2c: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Spargelstraße“, HA 108
- Anlage 3b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Spargelstraße“, HA 108
- Anlage 4: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Aufhebungssatzung
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Spargelstraße-Süd"

HA 108

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet



**Aufhebungssatzung
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes
Spargelstraße-Süd**

HA 108

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am 20. Juni 2017 beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 5. April 2017

- § 1 Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“, HA 108, vom 15. März 1990 wird aufgehoben.
- § 2 Von der Aufhebungssatzung ist die Teilfläche der Taubenstraße zwischen dem Mittelweg und der östlichsten Kante des Gebäudekomplexes von BS energy betroffen.
- Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist in der Anlage 2b dargestellt.
- § 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Aufhebungsatzung
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Spargelstraße-Süd"
Geltungsbereich HA 108



Maßstab 1:1500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Aufhebungssatzung

für einen Teilbereich des Bebauungsplanes

Spargelstraße-Süd

HA 108

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

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

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: **2. März 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 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) ist im Bereich der Taubenstraße Vorhandener Siedlungsbereich innerhalb des Oberzentrums dargestellt.

Die Aufhebung des die Taubenstraße betreffenden Teilbereiches des Bebauungsplanes HA 108 steht daher den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005.

In seiner aktuellen Fassung stellt der Flächennutzungsplan im Bereich der Taubenstraße lediglich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Die Aufhebung des die Taubenstraße betreffenden Teilbereiches des Bebauungsplanes HA 108 hat daher keine Auswirkungen für die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

2.3 Bebauungspläne

Aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“, HA 108, vom 15. März 1990

Der Bebauungsplan HA 108 verfolgte im betroffenen Teilbereich insbesondere das Ziel, für die durch die Erweiterung der Betriebsflächen der damaligen Stadtwerke zu erwartende Zunahme des PKW-Verkehrs auf der Taubenstraße ausreichend große Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Taubenstraße/ Mittelweg vorzusehen, um bei Bedarf die Straßeneinmündung funktionsgerecht ausbauen zu können. Darüber hinaus setzt er im östlichen Teil gewerbliche Bauflächen und Dauerkleingärten fest.

In wesentlichen Teilen wurde der Bebauungsplan HA 108 bereits durch den Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, überplant und außer Kraft gesetzt.

Im Bereich dieser Aufhebungssatzung ist der Bebauungsplan HA 108 aber nicht überplant und außer Kraft gesetzt worden. Er setzt hier ausschließlich Straßenverkehrsflächen inkl. einer hohen Anzahl öffentlicher Stellplätze in der Taubenstraße sowie einer Wendeanlage am Ende der Taubenstraße fest.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Von der Aufhebungssatzung ist die Fläche der Taubenstraße betroffen. Sie liegt im Nördlichen Ringgebiet, zweigt vom Mittelweg in Richtung Osten ab und erschließt im vorderen Bereich die Grundstücke Taubenstraße 1 bis 4 sowie im hinteren Bereich die Betriebsflächen von BS|Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten. Im weiteren Verlauf werden zwei Wohngebäude östlich des Nordangers (ehemals Spargelstraße) erschlossen.

Die im Bebauungsplan HA 108 seinerzeit festgesetzten Erweiterungsflächen im Einmündungsbereich Taubenstraße/ Mittelweg sowie die öffentlichen Stellplätze sind umgesetzt worden. Der Ausbau der geplanten Wendeanlage östlich der Bürogebäude von BS|Energy ist bisher nicht erfolgt.

Die Entwicklung, die innerhalb des von der Aufhebungssatzung betroffenen Teilbereiches des Bebauungsplanes HA 108 stattgefunden hat, weicht insofern von den getroffenen Festsetzungen ab, als die öffentlichen Stellplätze regelmäßig vorrangig von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BS|Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten genutzt werden. Ein Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist hingegen trotzdem nicht zu verzeichnen. Im betroffenen Bereich besteht demnach ein sehr viel höherer Bedarf an privaten Stellplätzen als solchen für die Öffentlichkeit, da insbesondere im mittleren und östlichen Teilbereich der Straße weder Wohngebäude noch anderweitige öffentliche Nutzungen vorliegen.

Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136, sollen Teile der derzeit vorhandenen privaten Stellplatzanlage östlich des BS|Energy- Grundstückes mit Wohnbauflächen überplant werden. Der Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, ist die Fortsetzung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135. Beide Pläne setzen das im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs hervorgegangene Gesamtkonzept von Ackers|Partner|Städtebau in verbindliches Planungsrecht um.

Die im Planbereich „Nordanger“ wegfallenden privaten Einstellplätze sollen durch die bisher öffentlichen Stellplätze in der Taubenstraße im Bereich der BS|Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten ersetzt und diesen als private Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist vorgesehen, die im Bereich des Bebauungsplanes „Nordanger“ per Baulast gesicherten notwendigen Einstellplätze des Hauses für Kulturen in diesen Bereich zu verlagern. Diese Maßnahmen sind nur möglich, wenn in diesem Bereich das bisherige Planungsrecht geändert oder aufgehoben wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht mehr in diesem Umfang benötigt, da eine Durchfahrt am östlichen Ende der Taubenstraße in das neue Wohngebiet hinein nicht vorgesehen ist und sie lediglich für die Erschließung von BS|Energy und den vermieteten Büroeinheiten erforderlich ist.

Zudem soll die Taubenstraße in diesem Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche teilweise eingezogen werden. Die Einziehung erfolgt östlich der am Nordrand der Straße bestehenden Wohnbebauung, so dass diese nicht

von der Maßnahme betroffen ist. Im westlichen Teil, im Bereich der anliegenden Wohnhäuser, verbleiben ausreichend öffentliche Stellplätze bezogen auf die Grundstücke Taubenstraße 1 bis 4. Die öffentliche Widmung ist für den westlichen Bereich der Taubenstraße bis einschließlich eines Wendehammers aufrecht zu erhalten. Eine Einziehung kann sich erst für den östlich angrenzenden Bereich anschließen.

Für den weiteren Bereich der Taubenstraße ist nicht nur die bauliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer aufrechtzuerhalten, es ist auch sicherzustellen, dass diese langfristig rechtlich als öffentliche Geh- und Radwegeverbindung gesichert wird, da diese Achse auch weiterhin eine Bedeutung für den öffentlichen nichtmotorisierten Individualverkehr behält. Es ist beabsichtigt, dass die zukünftig eingezogene Fläche im städtischen Eigentum verbleibt.

Die seinerzeit verfolgten Ziele des Bebauungsplanes HA 108, nämlich die Ausweisung großer Sonderbauflächen für die Stadtwerke, sind aufgrund der Planungen für das neue Wohngebiet obsolet geworden. In den ehemals als Sonderbauflächen ausgewiesenen Bereichen setzt der Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, nun öffentliche Grünflächen („Nordpark“) fest. Somit fallen große Flächen verkehrserzeugendes Bauland weg; die umfangreichen öffentlichen Verkehrsflächen, die nun aufgehoben werden sollen, verlieren ihre Notwendigkeit.

Der Bebauungsplan HA 108 vom 15. März 1990 entspricht im betroffenen Teilbereich somit nicht mehr dem städtischen Planungsziel und soll deshalb für diesen Teilbereich endgültig aufgehoben werden.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben von der Aufhebung unberührt.

4.2 Bereich ohne neuen Bebauungsplan

Für den zukünftig nicht überplanten Bereich kann Folgendes festgestellt werden:

Die im Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bereits als Verkehrsfläche/ Stellplatzanlage ausgebaut. Aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Bauvorhaben/ Veränderungen sind daher nicht zu erwarten.

5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes HA 108 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das derzeit über die Taubenstraße erschlossene Grundstück Nordanger 1 (ehemals Spargelstraße 1), auf dem sich zwei Wohngebäude befinden, kann nach Umsetzung der Planung nicht mehr wie bisher über die Taubenstraße erschlossen werden. Die Erschließung bleibt aber über die Straßen Nordanger und Gotenweg gesichert.

6 Umweltbericht

6.0 Präambel

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

6.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan HA 108 soll in einem Teilbereich aufgehoben werden.

6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/ Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Regelungen des § 34 BauGB ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Sollte sich zukünftig ein Planerfordernis ergeben, kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der dann den maßgeblichen städtebaulichen und sonstigen Zielvorstellungen entspricht.

6.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung erfolgte im Wesentlichen durch den Vergleich der baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten auf den Teilflächen des Bebauungsplanes HA 108, die nicht durch neuere Bebauungspläne ersetzt wurden, mit den künftigen Nutzungsmöglichkeiten bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB. Vorhandene Kenntnisse bei der Stadt Braunschweig wurden zur Beurteilung herangezogen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

6.4.1 Mensch und Gesundheit

Bestandsaufnahme: Die Taubenstraße dient der Erschließung der Grundstücke Taubenstraße 1 bis 4 und der Betriebsflächen der BS|Energy. In der Verlängerung der Taubenstraße ist auch der Nordanger (ehemals Spargelstraße) angebunden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben weitgehend unverändert. Eine Durchwegung der Taubenstraße für Fußgänger und Radfahrer soll auch weiterhin gewährleistet bleiben.

6.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestandsaufnahme: Durch die nahezu komplette Versiegelung als Straßenverkehrsfläche ist der Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark eingeschränkt. Das Landschaftserleben ist ebenfalls stark eingeschränkt und nur durch die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen privaten Grünflächen geprägt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

6.4.3 Boden

Bestandsaufnahme: Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung so gut wie nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Kampfmittel

Bestandsaufnahme: Im Plangebiet besteht aufgrund der Bombardierungen des 2. Weltkrieges der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Keine Änderung der Gefahrenlage.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

6.4.4 Wasser

Bestandsaufnahme: Natürliche Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung findet keine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers statt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

6.4.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme: Durch die nahezu vollständige Versiegelung im Geltungsbereich sind die Einflüsse auf das Mikroklima aufgrund von Erwärmung der Oberflächen überwiegend negativ zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

6.4.6 Lärm

Bestandsaufnahme: Die Taubenstraße dient der Erschließung der Grundstücke Taubenstraße 1 bis 4 und der Betriebsflächen der BS|Energy und im Weiteren indirekt dem Wohngrundstück Nordanger 1 (ehemals Spargelstraße 1). Eine besondere Lärmbelastung durch den An- und Abfahrtsverkehr insbesondere zu Arbeitsbeginn bzw. – ende ist nicht bekannt. Aufgrund der Überplanung der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als Öffentliche Grünflächen („Nordpark“) wurden umfassende Sonderbauflächen zurückgenommen. Somit ist eine Erhöhung der Lärmbelastung durch zusätzliche An- und Abfahrtsverkehre zu diesen Flächen nicht mehr zu erwarten.

Prognose ohne Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

Prognose mit Durchführung der Planung: Die vorliegenden Verhältnisse bleiben unverändert.

6.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme, Prognose ohne Durchführung der Planung, Prognose mit Durchführung der Planung:

Nicht berührt.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Eintretende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht erkennbar.

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

Nachteilige Auswirkungen der Teilaufhebung sind nicht erkennbar, daher sind auch keine Maßnahmen erforderlich.

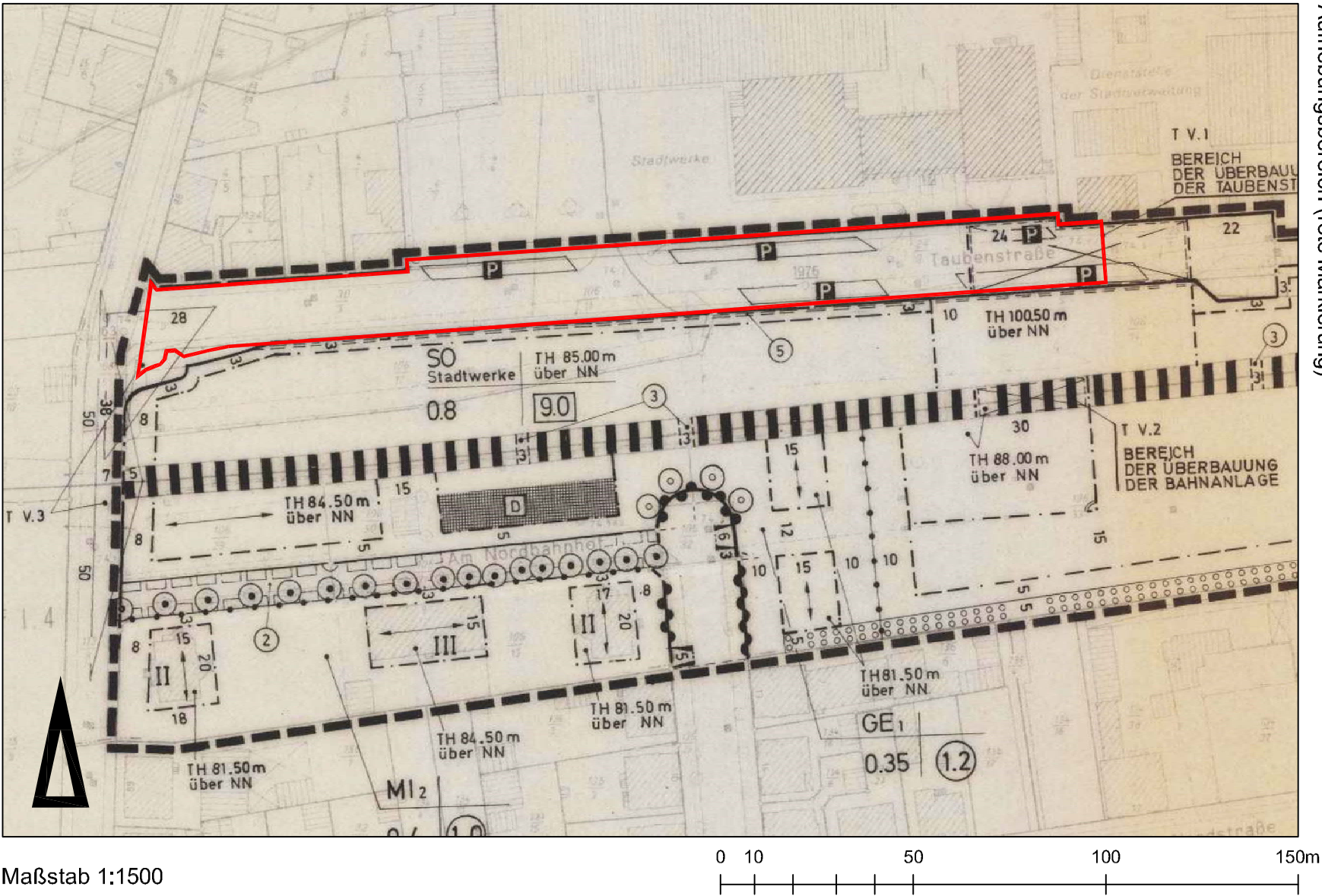
6.6 Zusammenfassung

Eine im Bebauungsplan HA 108 förmlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche wird planungsrechtlich in eine Fläche nach § 34 BauGB verwandelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach den in § 34 BauGB aufgeführten Bedingungen. Ziel der Aufhebung ist die Nutzung der östlich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gelegenen Straßenverkehrsflächen für die Unterbringung der privaten Stellplätze der angrenzenden Betriebe und Büroeinheiten. Auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des Hauses der Kulturen sollen dort untergebracht werden. Die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer soll weiterhin gewährleistet bleiben.

Insgesamt ergeben sich aus der Aufhebung des Teilbereiches des HA 108 keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

Auszug aus dem Bebauungsplan "Spargelstraße-Süd"
vom 15. März 1990, BauNVO 1977/ 1986
Aufhebungsbereich (rote Markierung)

HA 108



Maßstab 1:1500

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

¹⁾© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation



Bebauungsplan „Spargelstraße-Süd“

Titel Baublock 42/2 a

HA 108

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1977/ 1986)

I Baugebiete

1. Sondergebiet „Stadtwerke“ (SO-Stadtwerke)
Im Sondergebiet „Stadtwerke“ sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die den Stadtwerken als öffentlichem Versorgungsträger der Stadt Braunschweig dienen.
2. Mischgebiete
 - 2.1 Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig.
 - 2.2 Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
3. Gewerbegebiete
Im Gewerbegebiet GE 1 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen unzulässig.
Im Gewerbegebiet GE 1 sind Gebäude nur bis zu einer Länge von 30 m zulässig.
Außerhalb der Bauflächen sind Garagen unzulässig.

II Grünflächen

1. Grünflächen – Dauerkleingärten
 - 1.1 Im Dauerkleingartengebiet sind Gebäude nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.
 - 1.2 Je Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig. Die Grundflächen der Gartenlauben einschl. überdachtem Freisitz dürfen nicht mehr als 24 m² betragen. Überdachte Freisitze müssen mit der Gartenlaube verbunden sein.
 - 1.3 Der Erdgeschossfußboden von Kleingartenlauben darf nicht mehr als 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Geländes im Bereich der Überbauung.
 - 1.4 Die Traufe der Kleingartenlaube darf nicht höher als 2,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.
 - 1.5 Kleingewächshäuser sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig.

- 1.6 Je Kleingartenanlage ist ein Vereinsheim zulässig. Die Grundfläche darf 4,50 m² je zugehörigem Kleingarten und insgesamt 400 m² nicht überschreiten.
- 1.7 Je Kleingartenanlage ist ein Lagerschuppen für Dünger und Geräte als Gemeinschaftsanlage zulässig. Die Grundfläche darf 1,0 m² je zugehörigem Kleingarten und insgesamt 40,0 m² nicht überschreiten.
- 1.8 Die Höhe der Eindriedung der Kleingartenanlage darf 2,0 m nicht überschreiten.
- 1.9 Im Dauerkleingartengebiet müssen Hochbauten von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5,0 m Abstand halten.
- 1.10 Einstellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage für jeweils mind. 5 Pkw zulässig.

III Pflanzgebot

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf je 10 m² Pflanzfläche ein baumartiges Gehölz – wie Eberesche, Ahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Kiefer oder Lerche und 8 strauchartige Gehölze – wie Liguster, Hasel, Hainbuche, Feldahorn oder Schlehe – artenweise in Gruppen von mind. drei Stück je Art und mind. drei verschiedenen Arten zu pflanzen.
2. Im Sondergebiet „Stadtwerke“ gilt für 1/10 der überbaubaren Grundstücksfläche das Pflanzgebot III 1.

Auf Stellplatzflächen ist ein Baum je 10 Stellplätze zu pflanzen.
3. An den mit einem Pflanzgebot belegten Standorten am Nordende der Geysstraße sind großkronige Bäume, wie z. B. Kastanien zu pflanzen und zu erhalten.

IV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- ② Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- ③ Mit Gehrechten zu Gunsten der Stadtwerke zu belastende Flächen für einen Bahnübergang. Ausnahmsweise dürfen diese Rechte auch an anderer Stelle begründet werden.
- ④ Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen für einen Bahnübergang
- ⑤ Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers Fernmeldewesen zu belastende Flächen

V Sonstige Festsetzungen

- 1. Die Taubenstraße darf im Zusammenhang mit dem Baugebiet SO innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Länge von 25 m überbaut werden.
Die lichte Durchfahrtshöhe muss mind. 4,50 m betragen.
- 2. Die Bahnanlage darf im Zusammenhang mit dem Baugebiet SO innerhalb der festgesetzten Baugrenzen überbaut werden.
Die lichte Durchfahrtshöhe muss mind. 4,90 m über Gleis und die lichte Durchfahrtsbreite mind. 3,50 m beidseitig der Gleisachse betragen.
- 3. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Hinweise:

- 1. Wasserschutzgebiet:
Für das nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet, Schutzzone III a, gilt die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Okt. 78.
- 2. Für das im Sondergebiet infolge Bodenversiegelung und Dachflächenentwässerung anfallende Regenwasser sind private Rückhaltebecken vorzusehen.

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes

Spargelstraße-Süd

HA 108

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Stellen

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 8. November bis 12. Dezember 2016 durchgeführt.

| Verkehrs-GmbH Schreiben vom 11. November 2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|
| <p>Die Braunschweiger Verkehrs-GmbH ist im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Aufhebung eines Teilbereiches des o. g. B-Plans aufgefordert worden.</p> <p>Belange des öffentlichen Personenverkehrs scheinen hiervon nicht betroffen zu sein.</p> <p>Unsererseits bestehen in diesem Bereich keine Planungsabsichten.</p> <p>Sonstige Bedenken oder Anregungen erheben wir nicht.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| Braunschweig Netz GmbH Schreiben vom 6. Dezember 2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
| <p>Zu der oben genannten Anfrage nehmen wir für die Sparten Strom, Gas- und Wasserversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/ Breitbandversorgung wie folgt Stellung:</p> <p>Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber bzw. Pächter der oben genannten Versorgungsleitungen.</p> <p><u>Strom-, Gas-, Wasserversorgung und Steuerungs- und Kommunikationstechnik:</u></p> <p>Die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“, HA 108 hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik. Die vorhandenen Betriebsmittel liegen aktuell im Konzessionsgebiet. Sofern diese betroffen sind, gilt es, sie im Bestand zu sichern und zu schützen.</p> <p>Hinweis: Der Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“. Die Verordnung über die Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes ist einzuhalten.</p> | <p>Eine Überprüfung des Hinweises hat ergeben, dass sich der von der Aufhebungssatzung betroffene Teilbereich nicht im Wasserschutzgebiet III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ befindet.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Deutsche Telekom GmbH Schreiben vom 14. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen. Die Rechte der bestehenden Leitungen werden von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist vorgesehen, die Flächen in städtischem Besitz zu belassen. Eine öffentliche Widmung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern soll bestehen bleiben. Damit sind die Rechte von Leitungsträgern ausreichend gewahrt. Eine Eintragung ins Grundbuch ist somit aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Dies schließt bei Bedarf auch eine weitergehende grundbuchliche Sicherung nicht aus.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Im Bereich der zur Entwidmung vorgesehenen Verkehrswege befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom. Zur dauerhaften Bestandsicherung dieser Linie bitten wir um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, in das Grundbuch.</p> | |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Hafenbetriebs GmbH Braunschweig Schreiben vom 9. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Mit Schreiben vom 8. November 2016 bitten Sie um Stellungnahme zur Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“, HA 108.</p> <p>Von uns zu vertretende Belange werden von der Planung nicht berührt. Daher haben wir keine Einwände gegen die Aufhebungssatzung.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>IHK Braunschweig Schreiben vom 10. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Gegen die o. g. Planaufhebung bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken. Nach unserer Kenntnis finden parallel zu der beabsichtigten Planaufhebung Abstimmungsgespräche zur künftigen verkehrlichen Anbindung und zur Abdeckung des privaten Stellplatzbedarfes mit BS Energy und anderen betroffenen Unternehmen statt. Wir bitten, die Belange der Unternehmen in diesem Rahmen vollumfänglich zu berücksichtigen.</p> | <p>Durch die teilweise Planaufhebung sollen die derzeit öffentlichen Stellplätze in der Taubenstraße zum überwiegenden Teil zukünftig den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten als private Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Dadurch soll insbesondere auch der Verlust der im Rahmen der Planungen zum Nördlichen Ringgebiet überplanten bisherigen Stellplätze von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten ausgeglichen werden. Insofern werden die Belange von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten durch die Planung berücksichtigt.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Schreiben vom 16. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Zu den o. g. Vorhaben werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Stadtentwässerung Braunschweig GmbH Schreiben vom 2. Dezember 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Der Aufhebungssatzung wird unter den in unserer Stellungnahme gem. § 4 (1) vom 11.08.2016 genannten Maßgaben zu gestimmt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 11. August 2016:</i> Im Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“ (siehe Anlage 2 Ihres Schreibens) sind öffentliche Entwässerungskanäle vorhanden. Die Kanäle liegen in der öffentlichen Straßenfläche.</p> <p>Wenn die öffentlichen Straßenflächen endgültig aufgehoben werden, ändert sich die rechtliche Lage für diese Anlagen. Die Stadtentwässerung wird der Aufhebung des B-Planes nur zustimmen, wenn die leitungsrechtliche Situation der Entwässerungskanäle sich aus Sicht der SE BS nicht verschlechtert und der Betrieb und die Unterhaltung, ggfs. eine Erneuerung der Entwässerung ohne Nachteile möglich bleibt.</p> <p>Die Entwässerungskanäle im „roten Bereich“ werden derzeit erneuert.</p> <p>Alle Kosten, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes HA 108 für die</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen. Die Rechte der bestehenden Leitungen werden von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es ist vorgesehen, die Flächen in städtischem Besitz zu belassen. Eine öffentliche Widmung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern soll bestehen bleiben. Damit sind die Rechte von Leitungsträgern ausreichend gewahrt. Eine Eintragung ins Grundbuch ist somit aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.</p> <p>Dies schließt bei Bedarf auch eine weitergehende grundbuchliche Sicherung nicht aus.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>SE BS bezüglich des vorhandenen Anlagenbestandes ergeben könnten, können nicht zu Lasten der SE BS gehen.</p> <p>Der Bebauungsplanaufhebung wird unter Berücksichtigung obiger Ausführungen soweit zugestimmt.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> | |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Avacon AG Schreiben vom 22. Dezember 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsleitungen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG / HSN GmbH Magdeburg.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsleitungen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Gasunie Deutschland GmbH Schreiben vom 18. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.</p> <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</u></p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsporta- l BIL ein -> www.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Web-basiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit rund 30 Betreibern, die etwa 80 % aller Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p> <p>Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns, das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Braunschweig Zukunft GmbH Scheiben vom 12. Dezember 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Vielen Dank für die Beteiligung der Braunschweig Zukunft GmbH hinsichtlich der geplanten Aufhebungsatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Spargelstraße-Süd“, HA 108.</p> | <p>Durch die teilweise Planaufhebung sollen die derzeit öffentlichen Stellplätze in der Taubenstraße zum überwiegenden Teil zukünftig den Mitarbeiterinnen und Mitar-</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Wir haben keine Belange, die die Änderungen betreffen – bitten jedoch darum, in jedem Fall den Bedarf an Parkplätzen von BS Energy ausreichend zu berücksichtigen.</p> | <p>beitern von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten als private Stellplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Dadurch soll insbesondere auch der Verlust der im Rahmen der Planungen zum Nördlichen Ringgebiet überplanten bisherigen Stellplätze von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten ausgeglichen werden. Insofern werden die Belange von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten durch die Planung berücksichtigt.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH Schreiben vom 24. November 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB haben Sie mich über die oben genannten Planungen der Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 08. November 2016 informiert.</p> <p>Aus Sicht der GGB bestehen dagegen weder Bedenken noch Anregungen. Interessen der GGB werden nicht berührt.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></p> <p>Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> |
| <p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Schreiben vom 1. Dezember 2016</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen.</p> <p>Die Planungen wurden in unserem Hause geprüft.</p> <p>Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p> | <p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| | <u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst. |
|--|--|

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes

Spargelstraße-Süd

HA 108

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 4. November bis 5. Dezember 2016 durchgeführt.

| Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 9. November 2016 | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Vielen Dank für die telefonische Erläuterung zur Aufhebungssatzung.</p> <p>Sie erläuterten, dass sich durch die geplanten Veränderungen die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Bereich der Taubenstraße deutlich reduzieren wird. Die Parkplatzsituation in der Taubenstraße ist aktuell schon recht angespannt, zumindest tagsüber. Ich vermute, dass zahlreiche Mitarbeiter von BS Energy, die keinen Parkplatz auf dem Gelände ihres Arbeitgebers haben, während der Arbeitszeit dort parken. Durch eine Reduzierung der Stellplätze würde sich die Parksituation für die Anwohner noch verschärfen.</p> <p>Ich denke, es macht im Zuge der geplanten Veränderungen sehr viel Sinn, im Bereich der Taubenstraße das Langzeitparken von Nichtanwohnern zeitlich einzuschränken (z. B. Begrenzung auf 2 Stunden durch Benutzen einer Parkscheibe) und/ oder separate Anwohnerparkplätze auszuweisen. Ich bitte um Überprüfung durch die zuständige Stelle in der Verwaltung bzw. im Rat und gelegentliche Rückmeldung.</p> | <p>Durch die Planaufhebung im vorgesehenen Bereich sollen die derzeit öffentlichen Stellplätze in der Taubenstraße zum überwiegenden Teil zukünftig den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von BS Energy sowie der vermieteten Büroeinheiten als private Stellplätze direkt zugeordnet werden.</p> <p>Dadurch soll insbesondere auch der Verlust der im Rahmen der Wohngebietsplanungen im Nördlichen Ringgebiet überplanten bisherigen Stellplätze von BS Energy östlich der Gebäude der BS Energy ausgeglichen werden.</p> <p>Es wird nicht in Abrede gestellt, dass öffentlicher Parkraum im Bereich der Taubenstraße verlorengeht und in private Parkflächen für die BS Energy umgewandelt wird. Nach Einschätzung der Stadt Braunschweig werden die in Rede stehenden Flächen gegenwärtig allerdings ohnehin schon in erheblichem Umfang durch Beschäftigte der BS Energy genutzt, so dass nach Umsetzung der Maßnahmen nur mit geringen Änderungen der bestehenden Situation ausgegangen werden kann.</p> <p>Besondere Parkraumregelungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Aufhebungssatzung. Dennoch kann nach Umsetzung der Maßnahmen die zuständige Stelle bei der Stadt Braunschweig durch verkehrsbehördliche Regelungen</p> |

| | |
|--|--|
| | eingreifen, sollten sich Fehlentwicklungen ergeben. |
| | <u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung der Planung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst. |

Betreff:

Ersatzneubau Kita Schwedenheim - Bereitstellung von Städtebaufördermitteln

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

19.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 06.06.2017

Sitzungstermin

06.06.2017

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

07.06.2017

Ö

Beschluss:

„Der Umsetzung der Baumaßnahme „Ersatzbau Kita Schwedenheim“ wird zugestimmt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,773 Mio. EUR, die anteilig in Höhe von 1,47 Mio. EUR aus Städtebaufördermitteln finanziert werden.“

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 6 Abs. 4 e) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig.

Ausgangslage

Der Holzpavillon der Kita Schwedenheim wurde in der Nachkriegszeit als Provisorium aufgestellt. Seitdem wird das Gebäude durchgängig für die Kinderbetreuung in der Hugo-Luther-Straße genutzt. Aktuell sind dort eine Kindergarten- und eine Hortgruppe untergebracht. Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres zur Kindertagesstätte gehöriges Gebäude, in dem sich zwei Krippengruppen und die Räumlichkeiten des Kinder- und Familienzentrums befinden.

Nach einer Nutzungsdauer von mittlerweile 68 Jahren ist der Holzpavillon baulich in einem so schlechten Zustand, dass eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Deshalb ist ein Ersatzbau an gleicher Stelle erforderlich.

Das Raumprogramm wurde am 29.11.2016 im Verwaltungsausschuss einstimmig beschlossen. Über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Kirchengemeinde St. Michaelis hat der Finanz- und Personalausschuss in seiner Sitzung am 16.03.2017 einstimmig entschieden.

Planung

Die Planung wird im Rahmen des Objekt- und Kostenfeststellungsbeschlusses, der am 6. Juni 2017 dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird, dargestellt.

Die Nutzung entspricht dem bisherigen Zustand. Die vorhandenen Außenspielflächen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes bleiben weitgehend bestehen. Die Erschließung erfolgt

wie bisher über den vorhandenen Zugang an der Hugo-Luther-Straße. Für den Ersatzneubau müssen zwei Bäume, eine Platane und eine Kastanie, gefällt werden.

Die Gebäudehülle und Haustechnik werden entsprechend der EnEV und dem EEWärmeG ausgelegt. Eine Photovoltaik-Anlage (4KWP) wird auf dem Flachdach aufgestellt und dient der Versorgung der Kindertagesstätte.

Das Gebäude ist ebenerdig und für Behinderte gut zugänglich. Ein Behinderten-WC ist vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Nach dem vorliegenden Entwurf mit der dazugehörigen Kostenberechnung ist für den Ersatzbau Holzpavillon von Kosten i. H. v. ca. 1,773 Mio. EUR auszugehen.

Es ist beabsichtigt, für dieses Projekt Städtebauförderungsmittel der Sozialen Stadt in Anspruch zu nehmen. Im Maßnahmenprogramm des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wurden bislang 1.050.000 Mio. EUR inkl. städtischem Eigenanteil für den Ersatzbau berücksichtigt. Mit der Aufstockung der Städtebaufördermittel für das Programm „Soziale Stadt“ auf Bundes- und Länderebene im Programmjahr 2017 konnten für diese Maßnahme Städtebaufördermittel nachgemeldet werden. Mit der Pressemitteilung vom 31. März 2017 des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung wurden die zusätzlich beantragten Mittel in voller Höhe in Aussicht gestellt.

Demnach können nun 1.47 Mio. EUR aus Mitteln der Städtebauförderung inkl. städtischem Eigenanteil, sowie 200.000 EUR aus dem Ansatz für nicht förderfähige Kosten des Projektes „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ finanziert werden. Der restliche Finanzbedarf in Höhe von 103.000 EUR soll überplanmäßig bereitgestellt werden. Hierzu wird dem Rat zeitnah ein Antrag mit Deckung aus dem Teilhaushalt 20 (Hochbau) vorgelegt.

Der Anteil der Stadt Braunschweig an der Gesamtfinanzierung beträgt inkl. dem Drittel-Eigenanteil an den Städtebaufördermitteln 793.000 EUR. Die Höhe der Förderung von Bund und Land beträgt 980.000 EUR.

Zur zeitlichen Unabweisbarkeit des Projektes:

Die früheren verwaltungsinternen Abstimmungen sahen eine Umsetzung der Maßnahme in den Jahren 2016 und 2017 vor. Entsprechend wurden Städtebaufördermittel für die Maßnahme reserviert. Durch Planungsabstimmungen und Anpassungen musste die Projektumsetzung verschoben werden. Aus den bisherigen Verschiebungen konnten in 2016 über 700.000 € Städtebaufördermittel nicht verausgabt werden. Die Folge sind Haushaltsreste sowohl bei der Stadt als auch beim Land (Fördermittel). Sollte das Projekt weiter verschoben werden, summieren sich die nicht verausgabten Städtebaufördermittel weiter auf. Diese hohen Reste könnten dazu führen, dass die Programmanmeldung für 2018 nicht bewilligt wird. Dadurch würde der Stadt ein Schaden durch die Nichtzuweisung weiterer Fördermittel entstehen,

Zeitplanung

Es ist geplant, ab August 2017 das vorhandene Gebäude abzureißen, im Oktober 2017 die Bäume zu fällen und mit dem Neubau zu beginnen. Ohne nennenswerte Störungen im Bauablauf soll das Gebäude im Herbst 2018 an den Nutzer übergeben werden.

Der Sanierungsbeirat „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 1. Juni 2017 einbezogen.

Die Vorlage für den Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss für diese Baumaßnahme wird dem Bauausschuss am 6. Juni 2017 zur Entscheidung vorgelegt.

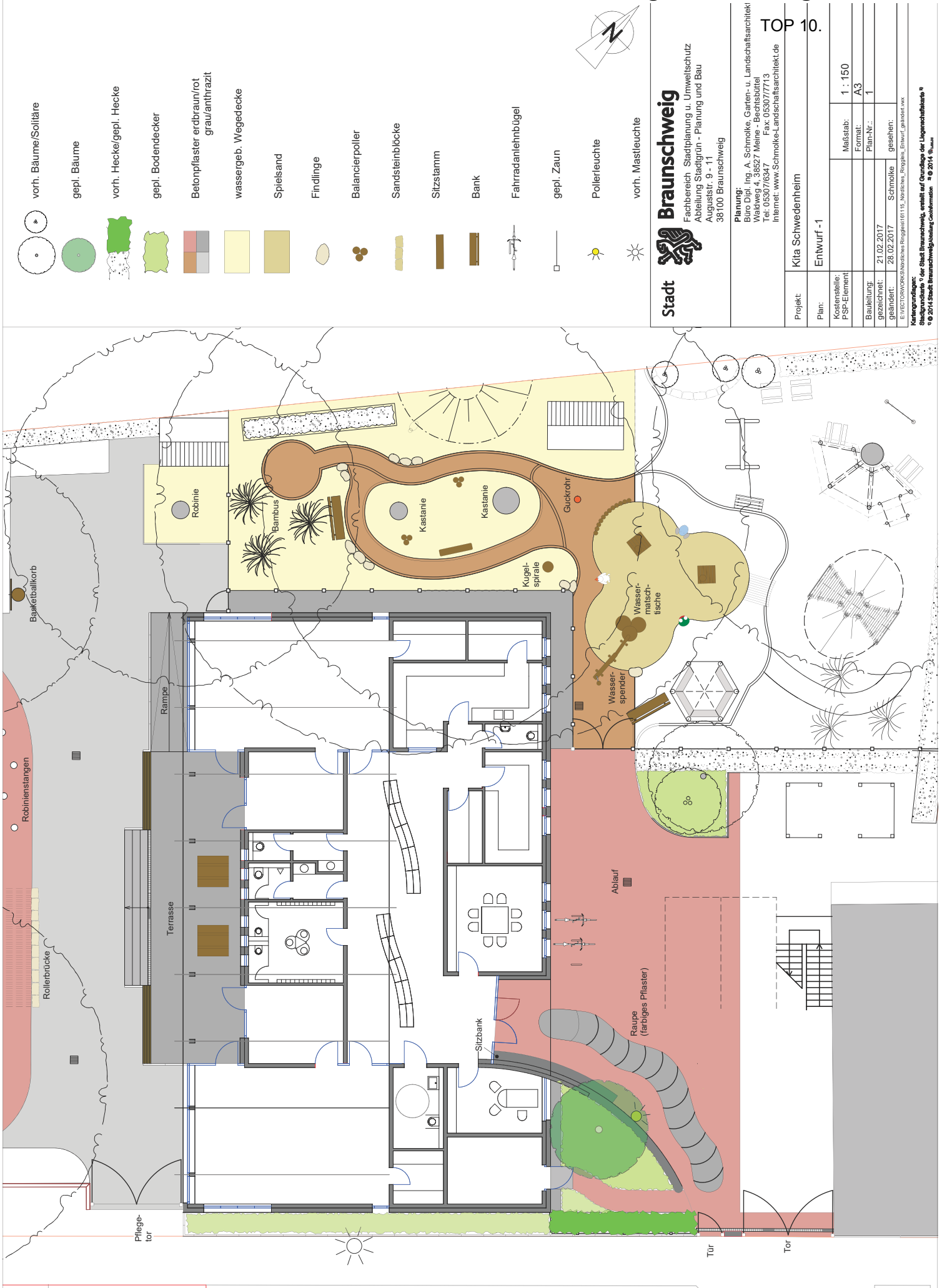
Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Vorderansicht

Anlage 3: Seitenansicht und Schnitt



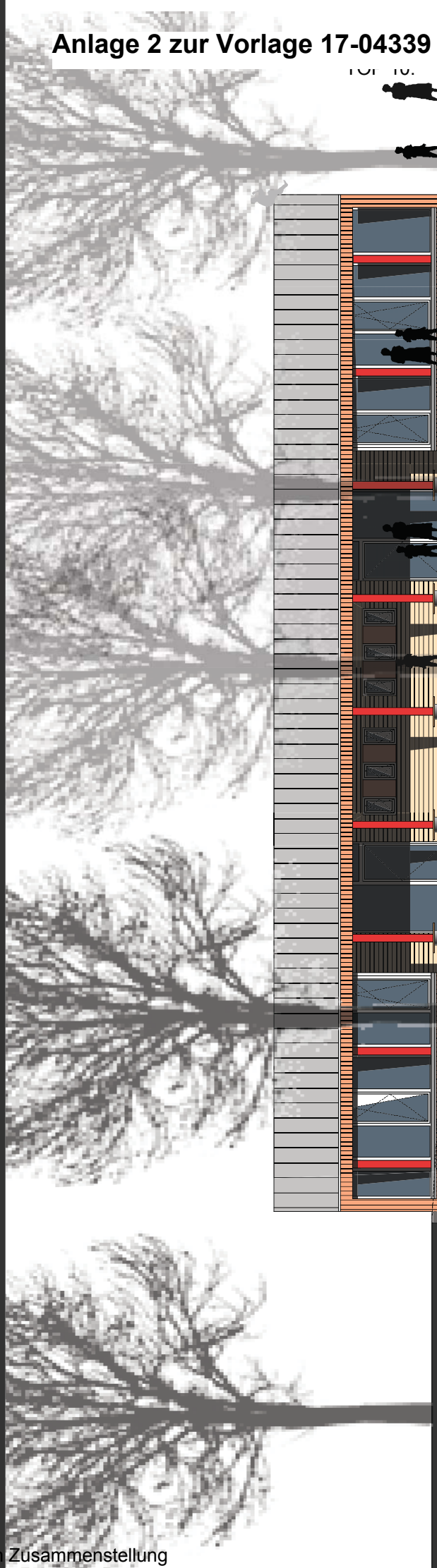


haupteingang

sitzbank

mauer

NORD-OSTEN



gruppenraum hort

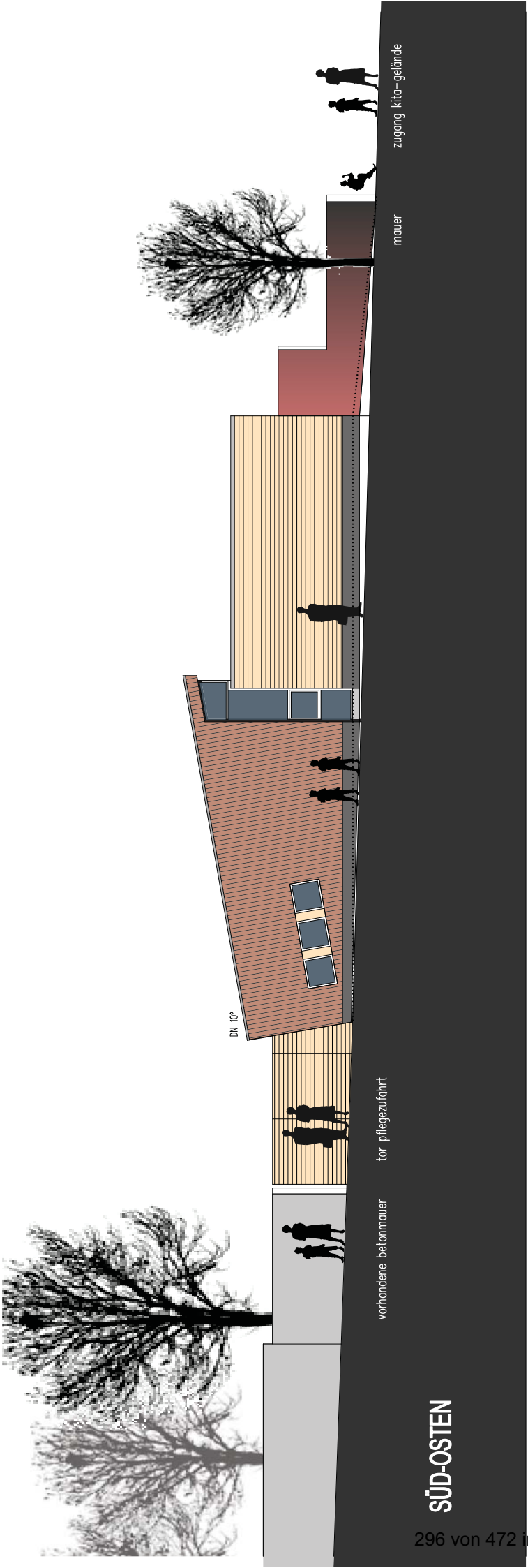
kleingruppe

sanitärräume

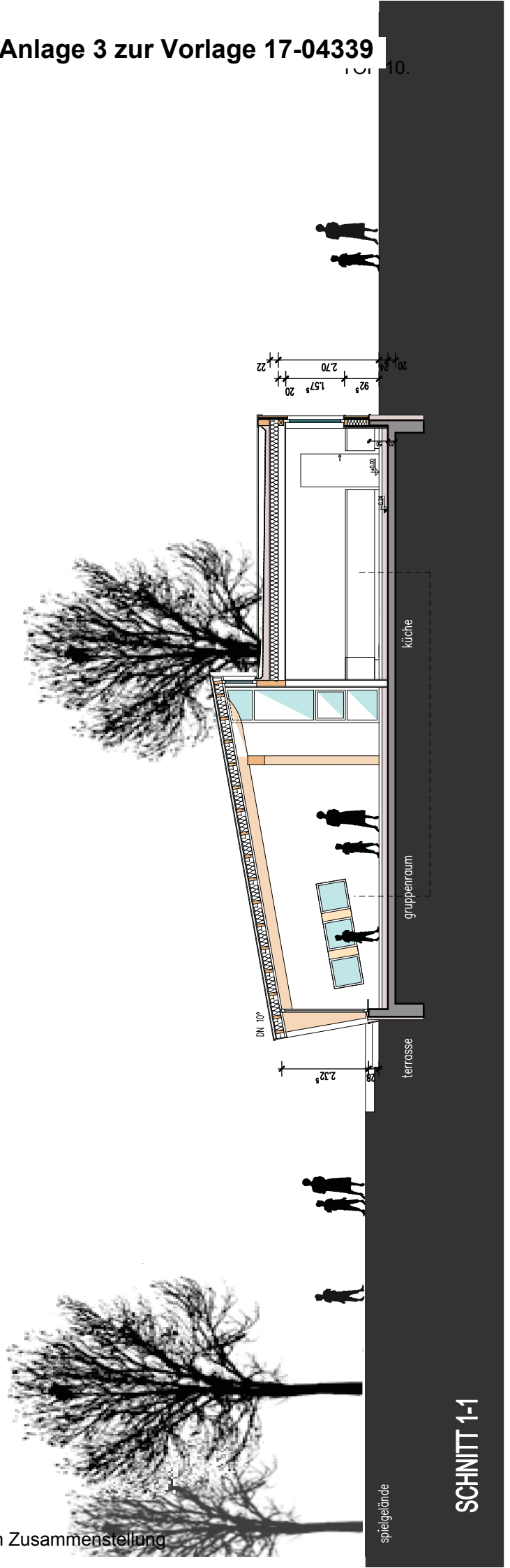
überdachte terrasse

gruppenräume kita

SÜD-WESTEN



Anlage 3 zur Vorlage 17-04339



Betreff:

Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt
2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

04.01.2017

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 17.01.2017 | Ö |
| Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung) | 02.02.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 08.02.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 14.02.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 21.02.2017 | Ö |

Beschluss:

„Die Satzung über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. September 2001 über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ der Stadt Braunschweig wird wie in der als Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.“

Sachverhalt:

Mit der Satzung vom 19. September 2001 wurde das Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen.

Die Stadt ist nach § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die Sanierungssatzung oder Teile der Satzung dann aufzuheben, wenn die Sanierung

- durchgeführt worden ist,
- sich als undurchführbar erweist,
- aus anderen Gründen aufgegeben wird
- oder wenn die für die Sanierung festgesetzte Frist abgelaufen ist.

In den einzelnen Teilbereichen des 222 Hektar umfassenden Sanierungsgebietes ist die Sanierung unterschiedlich weit fortgeschritten. Daher erfolgt die Aufhebung abschnittsweise.

Dieses Vorgehen ermöglicht, dass die durch Bescheid zu erhebenden Ausgleichsbeträge im verbleibenden Satzungsgebiet für weitere Maßnahmen eingesetzt werden können.

Die Ausgleichsbeträge sind innerhalb von vier Jahren nach Aufhebung der Satzung zu erheben. Obwohl bereits im Vorfeld Ablösevereinbarungen angeboten und häufig auch abgeschlossen werden konnten, ist noch eine große Zahl an Bescheiden zu erstellen. Auch aus arbeitsökonomischen Gründen ist daher eine zeitliche Staffelung erforderlich. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch die Gebietsverkleinerung und der dadurch geringer werdenden Anzahl an Genehmigungsvorgängen (sanierungsrechtliche Genehmigungen u.a. für Kaufverträge, Baumaßnahmen, Grundschuldbestellungen) weitere personelle

Kapazitäten für den Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Verfügung stehen, die zu höheren Einnahmen noch während des laufenden Sanierungsverfahrens führen.

Die 1. Teilaufhebung hat der Rat der Stadt Braunschweig am 31. Mai 2011 beschlossen und erlangte am 24. Juni 2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Rechtskraft. Die 1. Teilaufhebung umfasste einen ca. 33 ha großen Bereich und erstreckte sich in Ost-West-Richtung ausgehend von der Straße Am Alten Bahnhof über die Frankfurter Straße bis an die A 391, sowie südlich der Hugo-Luther-Straße und der Ekbertstraße. Einzige Ausnahme bildete das Grundstück mit dem Gebäude der Jugendeinrichtungen Drachenflug/NEXUS in der Frankfurter Straße 253, dieses verblieb weiterhin im Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsmaßnahmen in den Bereichen der 2. Teilaufhebung sind nunmehr im Sinne des § 162 BauGB abgeschlossen. Die Flächen umfassen mit rund 46 ha Größe ca. 1/5 des aktuellen Sanierungsgebietes (ca. 222 ha).

Für das nach der 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung verbleibende Sanierungsgebiet wird parallel ein Beschluss zur Festlegung als Fördergebiet nach § 171 e BauGB erfolgen, welches dann auch bei weiteren Teilaufhebungen der Sanierungssatzung im Umgriff erhalten bleibt. Auch wenn die Sanierungssatzung für Teile zwingend aufzuheben ist, so können in diesen Gebieten dennoch weiterhin soziale Missstände vorliegen.

Die aufzuhebenden Bereiche der 2. Teilaufhebung werden wie folgt beschrieben:

- Bereich 1 - Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof
- Bereich 2.1 - Gewerbegebiet Büchnerstraße
- Bereich 2.2 - Gewerbegebiet Arndtstraße
- Bereich 3.1 - Westliche Okerumflut (ARTmax/BMA/Buchler)
- Bereich 3.2 - Juliusstraße Ost/Wilmerdingstraße
- Bereich 3.3 - Sidonienstraße/Goslarsche Straße Ost
- Bereich 4 - Ringgleis Nord

Begründung:

Bereich 1 – Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof

Die Kleingärten am Weinberg sind aufgrund der Nähe zur A 391 und der damit verbundenen Lärmimmissionen keiner neuen oder anderweitigen Nutzung zuzuführen. Eine Ausnahme bilden hier die ersten beiden Grundstücksflächen an der Weinbergstraße. Hier laufen derzeit Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer und einem Investor über die Entwicklung von stadtnahem Wohnbauland, einschließlich der dafür erforderlichen Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Für die städtische Freifläche zwischen Am Weinberg und Pippelweg ist mit Ausnahme des Tangentenweges keine weitere Entwicklung abzusehen. Das Grundstück Pippelweg 69 a wurde neu bebaut.

Die Sanierungsziele bezüglich des Vergnügungsstättenkonzeptes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie durch die Veränderungssperre „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53, abgesichert. Die Sanierung ist somit im Sinne des § 162 BauGB durchgeführt.

Daher kann auch in diesem rein gewerblich genutzten Teilbereich eine weitere Entwicklung nicht durch die Sanierung begünstigt werden.

Bereich 2.1 – Gewerbegebiet Büchnerstraße

Das Gewerbegebiet Büchnerstraße am Westbahnhof wurde im Wesentlichen durch die EFRE-Maßnahme (Verlegung der Erschließungssituation und Bau eines Wendehammers) neu geordnet. Da sich das Gebiet als gewachsenes Gewerbegebiet mit einer guten Struktur darstellt, ist hier kein weiterer Sanierungsbedarf gegeben. Vor einer Erhebung von Beiträgen für einen geplanten Ausbau der Büchnerstraße ist die Aufhebung der Sanierungssatzung für diesen Bereich ebenfalls zwingend notwendig.

Bereich 2.2 - Gewerbegebiet Arndtstraße

Der Bereich des Spielplatzes Arndtstraße und der unter der Autobahn befindliche Skaterplatz wurden mit Städtebauförderungsmitteln neu hergerichtet. Das Markenzeichen des Westlichen Ringgebietes, das Ringgleis, wurde hier vollständig hergestellt. Ähnliches gilt für den Kreuzungsbereich Arndtstraße/ Ringgleis/ Am Lehmanager. Hier wird durch ein Umlegungsverfahren die rechtliche Situation, insbesondere außerhalb des Sanierungsgebietes, neu geordnet. Da diese Maßnahme kein Ziel der Sanierung darstellt, ist der Bereich aufzuheben. Im Zuge des Ausbaus der Arndtstraße zwischen Lehmanager und Hebbelstraße sind Erschließungsbeiträge zu erheben. Dies ist rechtmäßig ebenfalls erst nach der Aufhebung möglich.

Bereich 3.1 – Westliche Okerumflut (ARTmax/BMA/Buchler)

Im Bereich ARTmax und BMA wurde ein Entwicklungskonzept erstellt, allerdings sind die Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes an die verfügbaren Fördermittel, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Bereitschaft der Eigentümer gebunden. Eine Umsetzung aus Städtebauförderungsmitteln ist aufgrund der Festlegung der Sanierungsziele nur bedingt möglich. Die Eigentümer signalisieren, dass derzeit keine Möglichkeit zur Umsetzung besteht. Zudem wurde der Bereich der BMA auf Antrag auch bereits vollständig abgelöst und wie das ARTmax-Gelände bereits aus der Sanierung entlassen.

Weitere Sanierungsziele sind mit der Revitalisierung des Buchler-Geländes und der Erneuerung des denkmalgeschützten Gebäudes Goslarsche Straße 93 umgesetzt worden. Der Bereich des ehemaligen Buchler-Geländes wurde von Altlasten und Ablagerungen gereinigt und einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Im Zuge dieser Bauarbeiten wurde auch unter Beteiligung des Investors die Cammannstraße sowie der Geh- und Radweg an der Frankfurter Straße komplett erneuert. Im weiteren Bereich (Sophienstraße/ Cammannstraße) wurde durch Erneuerung privater Gebäude sowie Schaffung von Freiflächen die Situation für die Bewohnerschaft erheblich verbessert.

Sowohl im Maßnahmenprogramm als auch im Entwicklungskonzept ist die Erneuerung der Kramerstraße im Rahmen der Sanierung nicht vorgesehen. Um in diesem Bereich die Ausgleichsbeträge zeitnah erheben zu können, wurden die Anlieger der östlichen Kramerstraße (Häuser 2 B bis 12) mit in den Aufhebungsbereich aufgenommen. Von diesen Anliegern besteht keine Bereitschaft zu einer Modernisierung. Die Sanierung ist daher für diesen Bereich nicht weiter durchführbar und somit für abgeschlossen zu erklären.

Im Entwicklungskonzept ist für die Ekbertstraße nur eine Straßensanierung für das westliche Teilstück zwischen Frankfurter Straße und Kramerstraße vorgesehen, das östliche Teilstück wird aufgehoben.

Bereich 3.2 – Juliusstraße Ost/ Wilmerdingstraße/ westlich der Oker

Der Bereich östlich der Juliusstraße wurde bereits teilweise aus der Sanierung entlassen. Für das Grundstück Am Hohen Tore 4 A bestehen keine Sanierungsziele. Die Sanierungsziele sind umgesetzt und der Bereich ist aufzuheben.

Bereich 3.3 – Sidonienstraße/Goslarsche Straße - Ost

Die wesentlichen Sanierungsziele waren die Umgestaltung der Goslarschen Straße und die Modernisierung der Goslarschen Straße 93. Diese Maßnahmen sind umgesetzt und der Bereich ist aufzuheben.

Bereich 4 – Ringgleis Nord

Die Sanierungsziele sind mit der Herrichtung des ehemaligen Gütergleises zu einem überörtlich verbindenden Geh- und Radweg sowie mit der Schaffung zweier Spielplätze bzw. Mehrgenerationenplätze am Werksteig sowie am Gartenkamp umgesetzt worden. Damit ist die Sanierung im Bereich des Ringgleises Nord abgeschlossen und der Bereich ist aufzuheben.

Leuer

Anlagen:

1. Aufhebungssatzung
2. Gesamtübersichtsplan der Aufhebungsbereiche 1 bis 4
3. Einzelpläne der Aufhebungsbereiche 1 bis 4

S a t z u n g

über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil „Soziale Stadt“ vom 28.03.2017

Aufgrund des § 162 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 10f und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr.31/2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434) hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 28.03.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird die Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 17 vom 19. September 2001) teilweise aufgehoben.

(2) Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebungssatzung umfasst folgende Grundstücke:

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |

Teilbereich 1 (Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof)

| | | | | | | |
|------|--------------|------|---------|---|-------|---------------|
| 1.1 | 1100, 012044 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/1 | Altfeld |
| 1.2 | 1100, 019966 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/2 | Am Weinberg 3 |
| 1.3 | 1100, 026294 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/5 | Am Weinberg 3 |
| 1.4 | 1100, 004002 | 0003 | Hohetor | 2 | 98/6 | Am Weinberg 4 |
| 1.5 | 1100, 003004 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/1 | Altfeld |
| 1.6 | 1100, 002896 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/2 | Altfeld |
| 1.7 | 1100, 004199 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/3 | Altfeld |
| 1.8 | 1100, 002894 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/4 | Altfeld |
| 1.9 | 1100, 002889 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/5 | Altfeld |
| 1.10 | 1100, 002890 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/6 | Altfeld |
| 1.11 | 1100, 002895 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/8 | Altfeld |
| 1.12 | 1100, 002892 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/9 | Altfeld |
| 1.13 | 1100, 002888 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/11 | Altfeld |
| 1.14 | 1302, 002889 | 0002 | Hohetor | 2 | 99/12 | Altfeld |
| 1.15 | 1100, 019760 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/13 | Altfeld |
| 1.16 | 1302, 019760 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/14 | Altfeld |
| 1.17 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/16 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|------------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.18 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/17 | Altfeld |
| 1.19 | 1100, 022794 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/18 | Altfeld |
| 1.20 | 1100, 019759 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/19 | Altfeld |
| 1.21 | 1100, 003334 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/1 | Altfeld |
| 1.22 | 1100, 003335 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/2 | Altfeld |
| 1.23 | 1100, 003336 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/3 | Altfeld |
| 1.24 | 1100, 003337 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/5 | Altfeld |
| 1.25 | 1100, 003338 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/6 | Altfeld |
| 1.26 | 1100, 003339 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/7 | Altfeld |
| 1.27 | 1100, 003340 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/8 | Altfeld, Am Weinberg 2 |
| 1.28 | 1100, 003341 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/10 | Altfeld |
| 1.29 | 1100, 003342 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/11 | Altfeld |
| 1.30 | 1302, 003343 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/13 | Altfeld |
| 1.31 | 1100, 019235 | 0002 | Hohetor | 2 | 100/14 | Altfeld |
| 1.32 | 1100, 003343 | 0003 | Hohetor | 2 | 100/15 | Altfeld |
| 1.33 | 1100, 003341 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/16 | Altfeld |
| 1.34 | 1100, 027300 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/17 | Altfeld |
| 1.35 | 1100, 006427 | 0001 | Hohetor | 2 | 101 | Am Weinberg 1B |
| 1.36 | 1100, 006416 | 0001 | Hohetor | 2 | 102 | Altfeld |
| 1.37 | 1100, 003125 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/5 | Altfeld |
| 1.38 | 1100, 003102 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/6 | Altfeld |
| 1.39 | 1100, 003103 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/7 | Altfeld |
| 1.40 | 1100, 003104 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/8 | Altfeld |
| 1.41 | 1100, 003105 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/9 | Altfeld |
| 1.42 | 1100, 003106 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/10 | Altfeld |
| 1.43 | 1100, 003107 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/11 | Altfeld |
| 1.44 | 1100, 003108 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/12 | Altfeld |
| 1.45 | 1100, 003109 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/13 | Altfeld |
| 1.46 | 1100, 003110 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/14 | Altfeld |
| 1.47 | 1100, 003111 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/15 | Altfeld |
| 1.48 | 1100, 003150 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/16 | Altfeld |
| 1.49 | 1100, 007380 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/17 | Altfeld |
| 1.50 | 1100, 003112 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/18 | Altfeld |
| 1.51 | 1100, 003113 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/19 | Altfeld, Am Weinberg 1 |
| 1.52 | 1302, 003113 | 0002 | Hohetor | 2 | 103/20 | Altfeld |
| 1.53 | 1100, 014903 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/21 | Altfeld |
| 1.54 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/23 | Altfeld |
| 1.55 | 1100, 003117 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/24 | Altfeld |
| 1.56 | 1100, 003118 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/25 | Altfeld |
| 1.57 | 1100, 003119 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/26 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-------------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.58 | 1100, 003120 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/27 | Altfeld |
| 1.59 | 1100, 003121 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/28 | Altfeld |
| 1.60 | 1100, 003122 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/29 | Altfeld |
| 1.61 | 1100, 003123 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/30 | Altfeld |
| 1.62 | 1100, 003124 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/31 | Altfeld |
| 1.63 | 1100, 003101 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/32 | Altfeld |
| 1.64 | 1100, 009716 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/33 | Altfeld |
| 1.65 | 1100, 003126 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/34 | Altfeld |
| 1.66 | 1100, 003876 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/35 | Altfeld |
| 1.67 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/37 | Altfeld |
| 1.68 | 1100, 003115 | 0003 | Hohetor | 2 | 103/38 | Altfeld |
| 1.69 | 1100, 009888 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/5 | Pippelweg 24 |
| 1.70 | 1100, 009888 | 0002 | Hohetor | 3 | 15/6 | Pippelweg 24 |
| 1.71 | 1100, 009888 | 0004 | Hohetor | 3 | 15/8 | Münchenstraße 12 |
| 1.72 | 1100, 013550 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/18 | Münchenstraße 12 |
| 1.73 | 1100, 019709 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/37 | Pippelweg 22 |
| 1.74 | 1100, 018910 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/38 | Pippelweg 22 |
| 1.75 | 1100, 014494 | 0079 | Hohetor | 3 | 15/42 | Münchenstraße 12 |
| 1.76 | 1100, 003935 | 0003 | Hohetor | 3 | 18/10 | Münchenstraße 12 |
| 1.77 | 1100, 009888 | 0008 | Hohetor | 3 | 18/17 | Münchenstraße |
| 1.78 | 1100, 009888 | 0006 | Hohetor | 3 | 18/21 | Münchenstraße |
| 1.79 | 1100, 011233 | 0001 | Hohetor | 3 | 19/13 | Pippelweg 25 |
| 1.80 | 1100, 003935 | 0004 | Hohetor | 3 | 19/15 | Pippelweg 25 |
| 1.81 | 1100, 009888 | 0005 | Hohetor | 3 | 19/23 | Pippelweg |
| 1.82 | 1100, 026147 | 0002 | Hohetor | 3 | 20/9 | Pippelweg 69A |
| 1.83 | 1100, 012051 | 0237 | Hohetor | 3 | 20/10, tlw. | Am Weinberg, Pippelweg |
| 1.84 | 1100, 009230 | 0078 | Hohetor | 3 | 51/6, tlw. | Am Weinberg |
| 1.85 | 1100, 009231 | 0151 | Hohetor | 3 | 52/25, tlw. | Alter Pippelweg, Johannes-Selenka-Platz, Pippelweg |
| 1.86 | 1100, 009888 | 7 | Hohetor | 3 | 18/16 | Münchenstraße |

Bereich 2.1 (Gewerbegebiet Büchnerstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|------------------|
| 2.1.1 | 1100, 012053 | 0196 | Wilhelmitor | 6 | 17/1 | Büchnerstraße |
| 2.1.2 | 1100, 006755 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/3 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.3 | 1100, 007150 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/4 | Büchnerstraße 9 |
| 2.1.4 | 1100, 012053 | 0045 | Wilhelmitor | 6 | 17/12 | Büchnerstraße |
| 2.1.5 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/14 | Büchnerstraße |
| 2.1.6 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/15 | Büchnerstraße 11 |
| 2.1.7 | 1100, 007360 | 0287 | Wilhelmitor | 6 | 17/16 | Büchnerstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.1.8 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 17/17 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.9 | 1100, 006755 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 17/20 | Büchnerstraße 9, Büchnerstraße 7 |
| 2.1.10 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/24 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.11 | 1100, 012058 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/26 | Büchnerstraße 14 |
| 2.1.12 | 1100, 007405 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/27 | Büchnerstraße 12 |
| 2.1.13 | 1100, 018467 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/28 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.14 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.15 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/30 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.16 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/33 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.17 | 1100, 008403 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 17/34 | Büchnerstraße 15 |
| 2.1.18 | 1100, 003914 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/5 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.19 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 20/10 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.20 | 1100, 012053 | 0195 | Wilhelmitor | 6 | 20/11 | Hugo-Luther-Straße , Büchnerstraße |
| 2.1.21 | 1100, 006755 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/12 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.22 | 1100, 018077 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/15 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.23 | 1100, 005596 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 20/16 | Büchnerstraße 5 |
| 2.1.24 | 1100, 027722 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/19 | Büchnerstraße |
| 2.1.25 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/20 | Büchnerstraße 1 |
| 2.1.26 | 1100, 027722 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/21 | Büchnerstraße |
| 2.1.27 | 1100, 027722 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 20/22 | Büchnerstraße |
| 2.1.28 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/23 | Büchnerstraße 1, Büchnerstraße 1B, Büchnerstraße 1A |
| 2.1.29 | 1100, 003742 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 21/5 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.30 | 1100, 012053 | 0015 | Wilhelmitor | 6 | 21/11 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.31 | 1100, 012053 | 0016 | Wilhelmitor | 6 | 21/12 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.32 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/14 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.33 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/15 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.34 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/16 | Büchnerstraße 8 |
| 2.1.35 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.36 | 1100, 003763 | 0010 | Wilhelmitor | 6 | 21/30 | Büchnerstraße 6 |
| 2.1.37 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/32 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.38 | 1100, 009133 | 0233 | Wilhelmitor | 6 | 86/8 | Hugo-Luther-Straße |
| 2.1.39 | 1100, 003659 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 86/9 | Büchnerstraße 2 |

Bereich 2.2 (Gewerbegebiet Arndtstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|-------------|
| 2.2.1 | 1100, 013237 | 0128 | Wilhelmitor | 4 | 35/14 | Arndtstraße |
| 2.2.2 | 1100, 013237 | 0129 | Wilhelmitor | 4 | 35/15 | Arndtstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.2.3 | 1100, 013237 | 0123 | Wilhelmitor | 4 | 35/81 | Arndtstraße |
| 2.2.4 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/85 | Arndtstraße |
| 2.2.5 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/86 | Arndtstraße |
| 2.2.6 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/87 | |
| 2.2.7 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/88 | |
| 2.2.8 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/89 | |
| 2.2.9 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/90 | |
| 2.2.10 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/91 | |
| 2.2.11 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/92 | |
| 2.2.12 | 1100, 012053 | 0239 | Wilhelmitor | 5 | 2/38 | Arndtstraße |
| 2.2.13 | 1100, 012053 | 0239 | Wilhelmitor | 5 | 2/49 | Arndtstraße |
| 2.2.14 | 1100, 009133 | 0322 | Wilhelmitor | 5 | 2/82 | Arndtstraße |
| 2.2.15 | 1100, 009133 | 0294 | Wilhelmitor | 5 | 20/95, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.16 | 1100, 007374 | 0002 | Wilhelmitor | 5 | 44 | Arndtstraße |
| 2.2.17 | 1100, 003653 | 0006 | Wilhelmitor | 5 | 60/4 | Hebbelstraße 4, Hebbelstraße 8, Hebbelstraße 6, Hebbelstraße 16, Hebbelstraße 12, Hebbelstraße 14, Hebbelstraße 20, Hebbelstraße 2, Hebbelstraße 18 |
| 2.2.18 | 1100, 009133 | 0327 | Wilhelmitor | 5 | 60/7 | Arndtstraße |
| 2.2.19 | 1100, 012053 | 0319 | Wilhelmitor | 8 | 90 | Arndtstraße |
| 2.2.20 | 1100, 012053 | 0320 | Wilhelmitor | 8 | 92,tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.21 | 1100, 012053 | 0321 | Wilhelmitor | 8 | 97, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.22 | 1100, 012053 | 0322 | Wilhelmitor | 8 | 98, tlw. | Arndtstraße |
| 2.2.23 | 1100, 021858 | 0006 | Wilhelmitor | 8 | 101, tlw. | Arndtstraße |
| 2.2.24 | 1100, 012053 | 0193 | Wilhelmitor | 5 | 17/39 | Arndtstraße |

Bereich 3.1 (Westliche Okerumflut - ARTmax/BMA/Buchler)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|--|
| 3.1.1 | 1100, 013237 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 40/36 | Cammannstraße |
| 3.1.2 | 1301, 026839 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/7 | Cammannstraße 14, Cammannstraße 17, Cammannstraße 16, Cammannstraße 15 |
| 3.1.3 | 1301, 027492 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/10 | Cammannstraße 19, Cammannstraße 20, Cammannstraße 18 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.4 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/11 | Frankfurter Straße 284, Frankfurter Straße 286, Frankfurter Straße 285, Frankfurter Straße 287 |
| 3.1.5 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/12 | Frankfurter Straße 290, Frankfurter Straße 291, Frankfurter Straße 288, Frankfurter Straße 289 |
| 3.1.6 | 1100, 027816 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/13 | Cammannstraße 22, Cam- mannstraße 21 |
| 3.1.7 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 51/2 | Frankfurter Straße , Am Al- ten Bahnhof |
| 3.1.8 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/4 | Frankfurter Straße |
| 3.1.9 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/5 | Frankfurter Straße |
| 3.1.10 | 1100, 006171 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 52/1 | Am Alten Bahnhof 2 |
| 3.1.11 | 1100, 027028 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/15 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.12 | 1100, 004005 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/18 | Am Alten Bahnhof 4C, Am Alten Bahnhof 4D |
| 3.1.13 | 1100, 004160 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 54/25 | Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 3A, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3, Frank- furter Straße 3D |
| 3.1.14 | 1100, 004160 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 54/27 | Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.15 | 1100, 004160 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 54/29 | Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 4, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Stra- ße 2, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.16 | 1100, 004160 | 0025 | Wilhelmitor | 1 | 54/34 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D |
| 3.1.17 | 1100, 004160 | 0027 | Wilhelmitor | 1 | 54/38 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.18 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/40 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.19 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/48 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.20 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/49 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.21 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/51 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.22 | 1302, 023647 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/53 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.23 | 1100, 004160 | 0030 | Wilhelmitor | 1 | 54/55 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.24 | 1302, 023647 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/56 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.25 | 1100, 004160 | 0031 | Wilhelmitor | 1 | 54/57 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.26 | 1301, 023647 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/58 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.27 | 1100, 013237 | 0117 | Wilhelmitor | 1 | 54/59 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.28 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/60 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.29 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/61 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.30 | 1302, 023647 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 54/62 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.31 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/63 | Frankfurter Straße |
| 3.1.32 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/65 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.33 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/66 | Frankfurter Straße |
| 3.1.34 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/67 | Frankfurter Straße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.35 | 1100, 004160 | 0037 | Wilhelmitor | 1 | 55/22 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.36 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/24 | Kramerstraße |
| 3.1.37 | 1100, 027026 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/25 | Kramerstraße |
| 3.1.38 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/26 | Kramerstraße |
| 3.1.39 | 1100, 004160 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 55/27 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.40 | 1100, 027026 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 55/28 | Kramerstraße |
| 3.1.41 | 1301, 020454 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/29 | Kramerstraße 2B |
| 3.1.42 | 1100, 004160 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 56/3 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.43 | 1100, 004160 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 56/9 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.44 | 1100, 004160 | 0021 | Wilhelmitor | 1 | 56/11 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.45 | 1100, 004160 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 57/1 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.46 | 1100, 006878 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/3 | Kramerstraße 5 |
| 3.1.47 | 1100, 006607 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/4 | Kramerstraße 4 |
| 3.1.48 | 1100, 027026 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 58/13 | Kramerstraße |
| 3.1.49 | 1100, 000619 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 58/14 | Kramerstraße |
| 3.1.50 | 1100, 004284 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/4 | Kramerstraße 7 |
| 3.1.51 | 1100, 004285 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 59/5 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.52 | 1100, 004285 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 59/6 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.53 | 1100, 004285 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/7 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.54 | 1100, 004285 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 59/8 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.55 | 1100, 004285 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 59/9 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.56 | 1100, 004286 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/10 | Kramerstraße 6 |
| 3.1.57 | 1100, 026568 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 60/2 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.58 | 1100, 006145 | 0024 | Wilhelmitor | 1 | 60/3 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Kramerstraße 9A |
| 3.1.59 | 1100, 026568 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 61/3 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.60 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 61/4 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |
| 3.1.61 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 63/1 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.62 | 1100, 006145 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 63/3 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Kramerstraße 10 |
| 3.1.63 | 1100, 027026 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 63/4 | Kramerstraße |
| 3.1.64 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 64/4 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.65 | 1100, 006145 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 64/6 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.66 | 1100, 027025 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 64/7 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.67 | 1100, 007360 | 0246 | Wilhelmitor | 1 | 65/1 | Kramerstraße 12 |
| 3.1.68 | 1100, 026568 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 65/4 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.69 | 1100, 006145 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 65/5 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6 |
| 3.1.70 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 66/5 | Ekbertstraße |
| 3.1.71 | 1100, 011604 | 0077 | Wilhelmitor | 1 | 67/27 | Kramerstraße |
| 3.1.72 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 75/17 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.73 | 1100, 011604 | 0081 | Wilhelmitor | 1 | 89/9 | Frankfurter Straße |
| 3.1.74 | 1100, 011604 | 0082 | Wilhelmitor | 1 | 90/1 | Frankfurter Straße |
| 3.1.75 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 110/7 | Cammannstraße |
| 3.1.76 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 116/9, tlw. | Frankfurter Platz , Frankfurter Straße |
| 3.1.77 | 1100, 009133 | 0269 | Wilhelmitor | 1 | 116/10 | Frankfurter Straße |
| 3.1.78 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/11 | Frankfurter Straße |
| 3.1.79 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/12 | Frankfurter Straße |
| 3.1.80 | 5101, 090064 | 0000 | Wilhelmitor | 1 | 116/13 | Frankfurter Straße |
| 3.1.81 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 118/3 | Ekbertstraße |
| 3.1.82 | 1100, 009133 | 0331 | Wilhelmitor | 4 | 1/22 | Ekbertstraße |
| 3.1.83 | 1100, 025400 | 0015 | Wilhelmitor | 4 | 1/23 | Am Alten Bahnhof 11 |
| 3.1.84 | 1100, 020435 | 0002 | Wilhelmitor | 4 | 4/16 | Ekbertstraße 14A |
| 3.1.85 | 1100, 009133 | 0284 | Wilhelmitor | 4 | 4/17 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.86 | 1100, 006560 | 0003 | Wilhelmitor | 4 | 4/19 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.87 | 1100, 011604 | 0099 | Innenstadt | 3 | 591/2 | |

Teilbereich 3.2 (Juliusstraße Ost / Wilmerdingstraße)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|-------------|---|---------------|----------------------|
| 3.2.1 | 1100, 012044 | 0146 | Hohetor | 1 | 5/4 | Goslarsche Straße 93 |
| 3.2.2 | 1100, 026194 | 0001 | Hohetor | 1 | 5/6 | Am Hohen Tore 4A |
| 3.2.3 | 1100, 009231 | 0149 | Hohetor | 1 | 129/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.4 | 1100, 009231 | 0147 | Hohetor | 1 | 129/5, tlw. | Broitzemer Straße |
| 3.2.5 | 1100, 009231 | 0089 | Hohetor | 1 | 170/129, tlw. | Broitzemer Straße |
| 3.2.6 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/3 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.7 | 1100, 009231 | 0150 | Wilhelmitor | 1 | 1/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.8 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/5 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.9 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/6 | Wilhelmitorufer 2 |
| 3.2.10 | 1301, 025324 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/7 | Wilhelmitorufer 3 |
| 3.2.11 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/8 | Wilhelmitorufer 4 |
| 3.2.12 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/9 | Wilhelmitorufer 5 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.2.13 | 1301, 025179 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/10 | Juliusstraße 1, Juliusstraße 1B, Juliusstraße 1A, Juliusstraße 1D, Juliusstraße 1C |
| 3.2.14 | 1100, 024749 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/11 | Juliusstraße 2 |
| 3.2.15 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 1/12 | Juliusstraße 2B, Juliusstraße 2A |
| 3.2.16 | 1100, 024751 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 1/14 | Juliusstraße 2B |
| 3.2.17 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 5/5 | Juliusstraße |
| 3.2.18 | 1100, 011604 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 37/40 | Wilmerdingstraße |
| 3.2.19 | 1301, 020517 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/2 | Sophienstraße 32 |
| 3.2.20 | 1301, 017958 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/3 | Wilmerdingstraße 10 |
| 3.2.21 | 1100, 002496 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/6 | Wilmerdingstraße 6 |
| 3.2.22 | 1301, 013851 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 40/11 | Wilmerdingstraße 4 |
| 3.2.23 | 1301, 020195 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/13 | Wilmerdingstraße 13 |
| 3.2.24 | 1100, 006812 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/17 | Wilmerdingstraße 11 |
| 3.2.25 | 1301, 019670 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/20 | Wilmerdingstraße 1 |
| 3.2.26 | 1301, 022843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/21 | Sophienstraße 31 |
| 3.2.27 | 1100, 006875 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/22 | Wilmerdingstraße 2 |
| 3.2.28 | 1301, 017093 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/23 | Wilmerdingstraße 3 |
| 3.2.29 | 1100, 004315 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/24 | Wilmerdingstraße 5 |
| 3.2.30 | 1100, 006843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/25 | Wilmerdingstraße 7 |
| 3.2.31 | 1301, 022125 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/28 | Wilmerdingstraße 12 |
| 3.2.32 | 1100, 008226 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/29 | Wilmerdingstraße 14 |

Bereich 3.3 (Sidonienstraße / Goslarsche Straße Ost)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|---------|---|------|----------------------|
| 3.3.1 | 1100, 003424 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/8 | Sidonienstraße 2 |
| 3.3.2 | 1100, 002492 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/9 | Sidonienstraße 2A |
| 3.3.3 | 1100, 002738 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/10 | Sidonienstraße 1 |
| 3.3.4 | 1100, 009231 | 0054 | Hohetor | 1 | 6/11 | Sidonienstraße |
| 3.3.5 | 1301, 019858 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/2 | Sidonienstraße 6 |
| 3.3.6 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/5 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.7 | 1301, 015446 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/6 | Sidonienstraße 7 |
| 3.3.8 | 1301, 023271 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/7 | Sidonienstraße 5 |
| 3.3.9 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/9 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.10 | 1100, 006546 | 0002 | Hohetor | 1 | 7/10 | Sidonienstraße 4 |

Teilbereich 4 (Ringgleis Nord)

| | | | | | | |
|-----|--------------|------|-------------|---|--------|------------------------|
| 4.1 | 1100, 011404 | 0284 | Altpetritor | 1 | 104/42 | Kälberwiese , Triftweg |
|-----|--------------|------|-------------|---|--------|------------------------|

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|--------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 4.2 | 1100, 006197 | 0006 | Altpetritor | 1 | 104/43 | Kälberwiese |
| 4.3 | 1100, 027101 | 0003 | Altpetritor | 1 | 104/44 | Spatzenstieg 21 |
| 4.4 | 1100, 025915 | 0001 | Altpetritor | 1 | 117/104 | |
| 4.5 | 1100, 009121 | 0224 | Altpetritor | 1 | 119/18 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.6 | 1100, 009121 | 0223 | Altpetritor | 1 | 123/12 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.7 | 1100, 011404 | 0279 | Altpetritor | 1 | 123/13 | |
| 4.8 | 1100, 009121 | 0245 | Altpetritor | 1 | 132/3 | Kälberwiese |
| 4.9 | 1100, 009121 | 0255 | Altpetritor | 1 | 137/4, tlw. | Triftweg |
| 4.10 | 1100, 008891 | 0007 | Altpetritor | 1 | 148/11 | |
| 4.11 | 1100, 011404 | 0285 | Altpetritor | 1 | 148/12 | Hildesheimer Straße , Trift- weg |
| 4.12 | 1100, 008891 | 0045 | Altpetritor | 1 | 149/11 | |
| 4.13 | 1100, 011404 | 0278 | Altpetritor | 1 | 157/8 | |
| 4.14 | 1100, 012597 | 0261 | Neupetritor | 2 | 1/4 | Celler Straße |
| 4.15 | 1100, 012597 | 0266 | Neupetritor | 2 | 1/52 | Celler Straße |
| 4.16 | 1100, 009135 | 0260 | Neupetritor | 2 | 101/2 | Gartenkamp |
| 4.17 | 1100, 012597 | 0265 | Neupetritor | 2 | 101/3 | Gartenkamp |
| 4.18 | 1100, 012597 | 0228 | Neupetritor | 2 | 133/1 | Eichtalstraße 15 |
| 4.19 | 1100, 012597 | 0262 | Neupetritor | 2 | 134/1 | Gartenkamp |
| 4.20 | 1100, 019054 | 0002 | Neupetritor | 2 | 252/2 | Eichtalstraße 15 |
| 4.21 | 1100, 012597 | 0263 | Neupetritor | 2 | 252/3 | Gartenkamp |
| 4.22 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/4 | Eichtalstraße 15 |
| 4.23 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/6 | Eichtalstraße 15 |
| 4.24 | 1100, 009135 | 0218 | Neupetritor | 2 | 268/11, tlw. | Juteweg |
| 4.25 | 1100, 012597 | 0267 | Neupetritor | 2 | 269/9, tlw. | Varrentrappstraße |
| 4.26 | 1100, 014214 | 0121 | Neupetritor | 2 | 271/13, tlw. | Celler Straße |
| 4.27 | 1100, 012597 | 0259 | Neupetritor | 2 | 272/7, tlw. | Eichtal |
| 4.28 | 1100, 012597 | 0258 | Neupetritor | 2 | 273/1, tlw. | Juteweg |
| 4.29 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 40/3 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.30 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/4 | Celler Straße (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.31 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/5 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.32 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 41/8 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.33 | 1100, 004887 | 0001 | Neupetritor | 3 | 41/9 | Julius-Konegen-Straße 20 |
| 4.34 | 1100, 012597 | 0231 | Neupetritor | 3 | 153/1 | |
| 4.35 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/1 | |
| 4.36 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/2 | |
| 4.37 | 1100, 012597 | 0264 | Neupetritor | 3 | 191/5 | |
| 4.38 | 1100, 009135 | 0081 | Neupetritor | 3 | 198/8, tlw. | Hildesheimer Straße |
| 4.39 | 1100, 009135 | 0119 | Neupetritor | 3 | 199/4, tlw. | Ernst-Amme-Straße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 4.40 | 1100, 012597 | 0175 | Neupetritor | 3 | 211/7 | |
| 4.41 | 1100, 026191 | 0009 | Neupetritor | 3 | 230/3 | Celler Straße 38 |
| 4.42 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/6 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.43 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/7 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.44 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 230/8 | Ernst-Amme-Straße 21 |
| 4.45 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/15 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.46 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/16 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.47 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/17 | Celler Straße (ehem. 230/4) |
| 4.48 | 1100, 012597 | 0248 | Neupetritor | 3 | 231/2 | Werksteig |
| 4.49 | 1100, 009135 | 0227 | Neupetritor | 3 | 231/88 | Werksteig |
| 4.50 | 1100, 006058 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/16 | Maienstraße 5 |
| 4.51 | 1100, 014110 | 0002 | Hohetor | 2 | 3/17 | Maienstraße 3 |
| 4.52 | 1100, 005601 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/18 | Maienstraße 2 |
| 4.53 | 1100, 004198 | 0004 | Hohetor | 2 | 3/20 | Maienstraße 4 |
| 4.54 | 1301, 025654 | 0001 | Hohetor | 2 | 3/21 | Maienstraße 6 |
| 4.55 | 1100, 005797 | 0002 | Hohetor | 2 | 4/12 | Maienstraße 1 |
| 4.56 | 1100, 012044 | 0176 | Hohetor | 2 | 4/20 | |
| 4.57 | 1100, 009230 | 0084 | Hohetor | 2 | 4/21, tlw. | Maienstraße |
| 4.58 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 117/3 | Maienstraße 1 |
| 4.59 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 118/3 | Maienstraße 1 |

(3) Die räumliche Abgrenzung dieser Teilaufhebungssatzung ist durch eine Karte im Maßstab 1:7500 dargestellt, der zur allgemeinen Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung, ausliegt. Die Karte dient jedoch lediglich zur Erläuterung der Satzung. Der rechtsverbindliche Geltungsbereich ergibt sich aus Absatz 2.

§ 2

Diese Teilaufhebungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Markurth

Öffentliche Bekanntmachung

I Bekanntmachung (§ 143 BauGB)

Die vorstehende Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

II Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung der Satzung dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen.

III Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB)

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie über Sanierungsträger und andere Beauftragte sind weiterhin anzuwenden.

IV Wirksamwerden der Satzung (§ 143 BauGB)

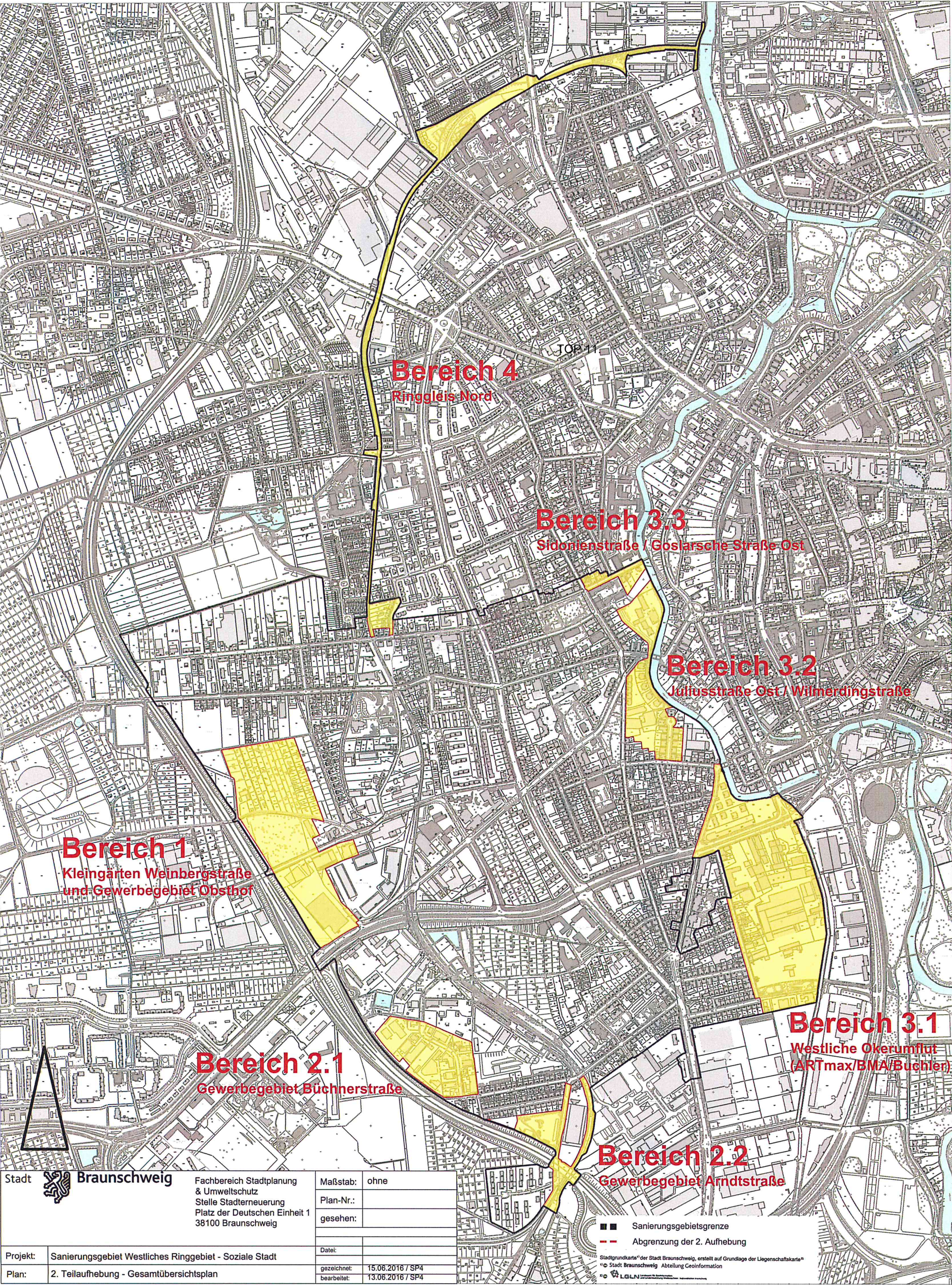
Die vorstehende Satzung einschließlich der Karte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs kann ab sofort beim [Referat Bauordnung, Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, 5. Stock, Zimmer 503, während der Publikumszeiten, montags, dienstags und freitags, 8:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags 8:30 – 18:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

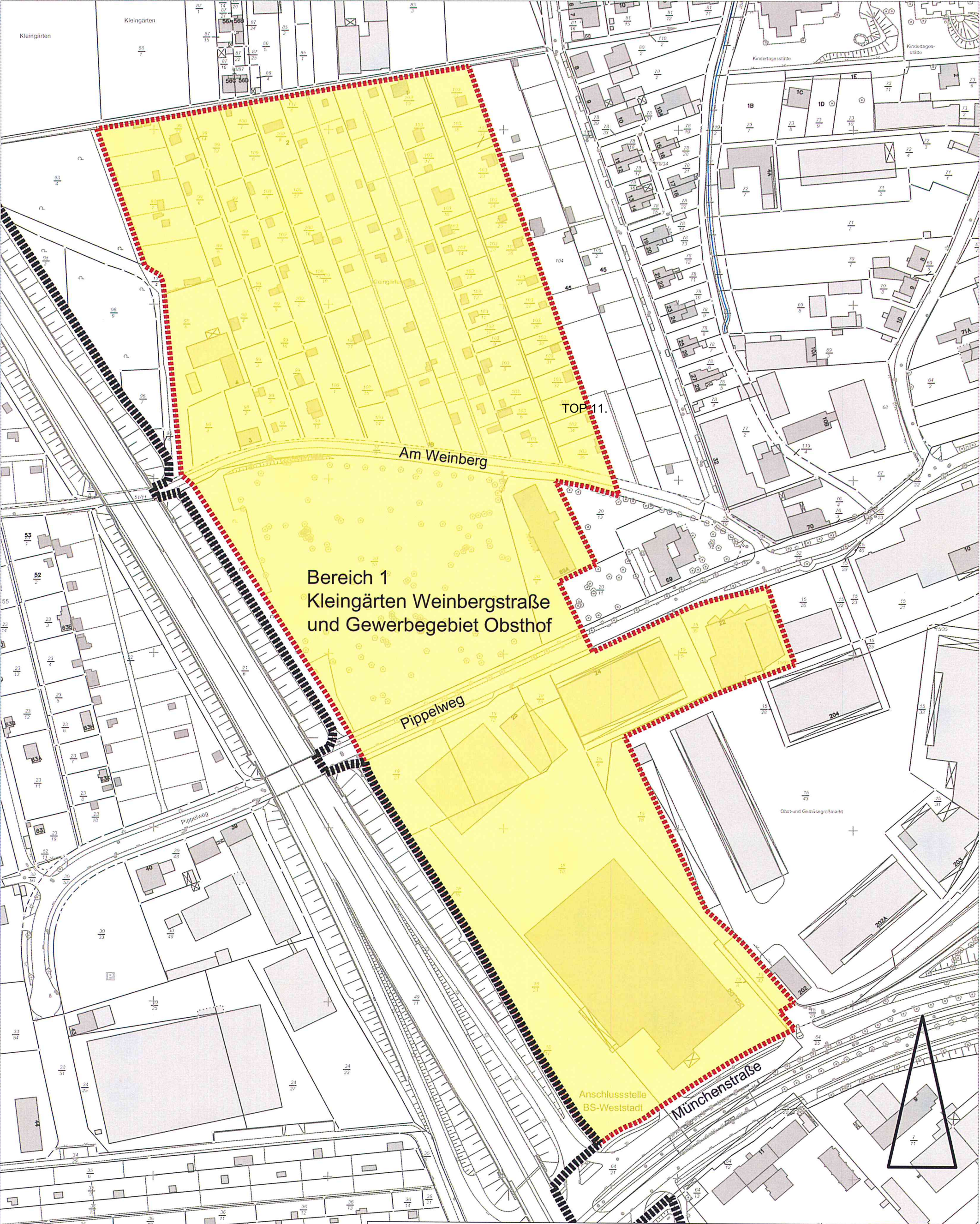
Mit dieser Bekanntmachung wird die vorstehende Satzung rechtsverbindlich.

Braunschweig, den ...

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Markurth





■■■ Sanierungsgebietsgrenze
--- Abgrenzung der 2. Aufhebung - Bereich 1

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

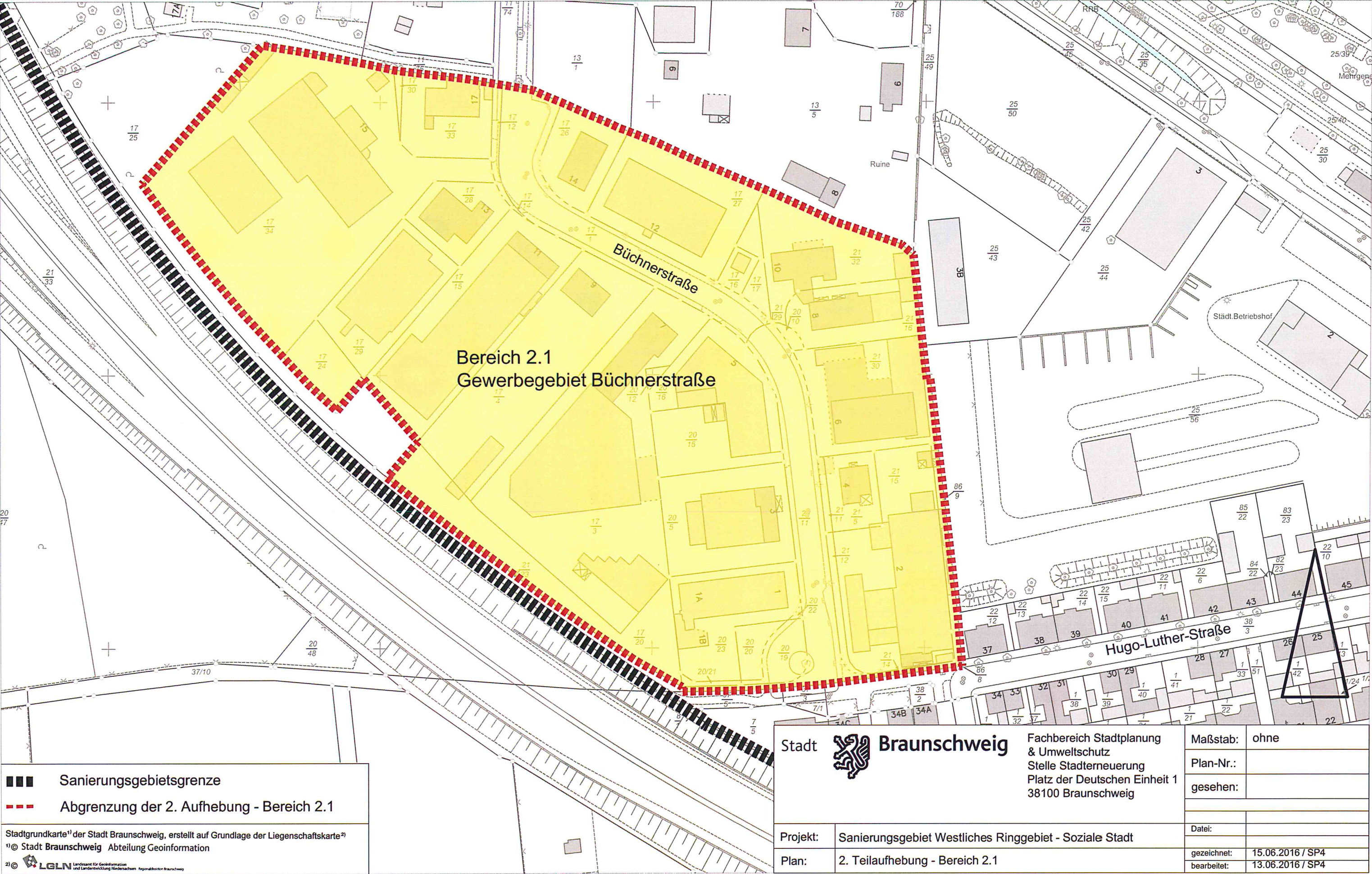
²⁾ © LGLN Landesamt für Geodäsie und Landesentwicklung Niedersachsen, Reproduktion Braunschweig

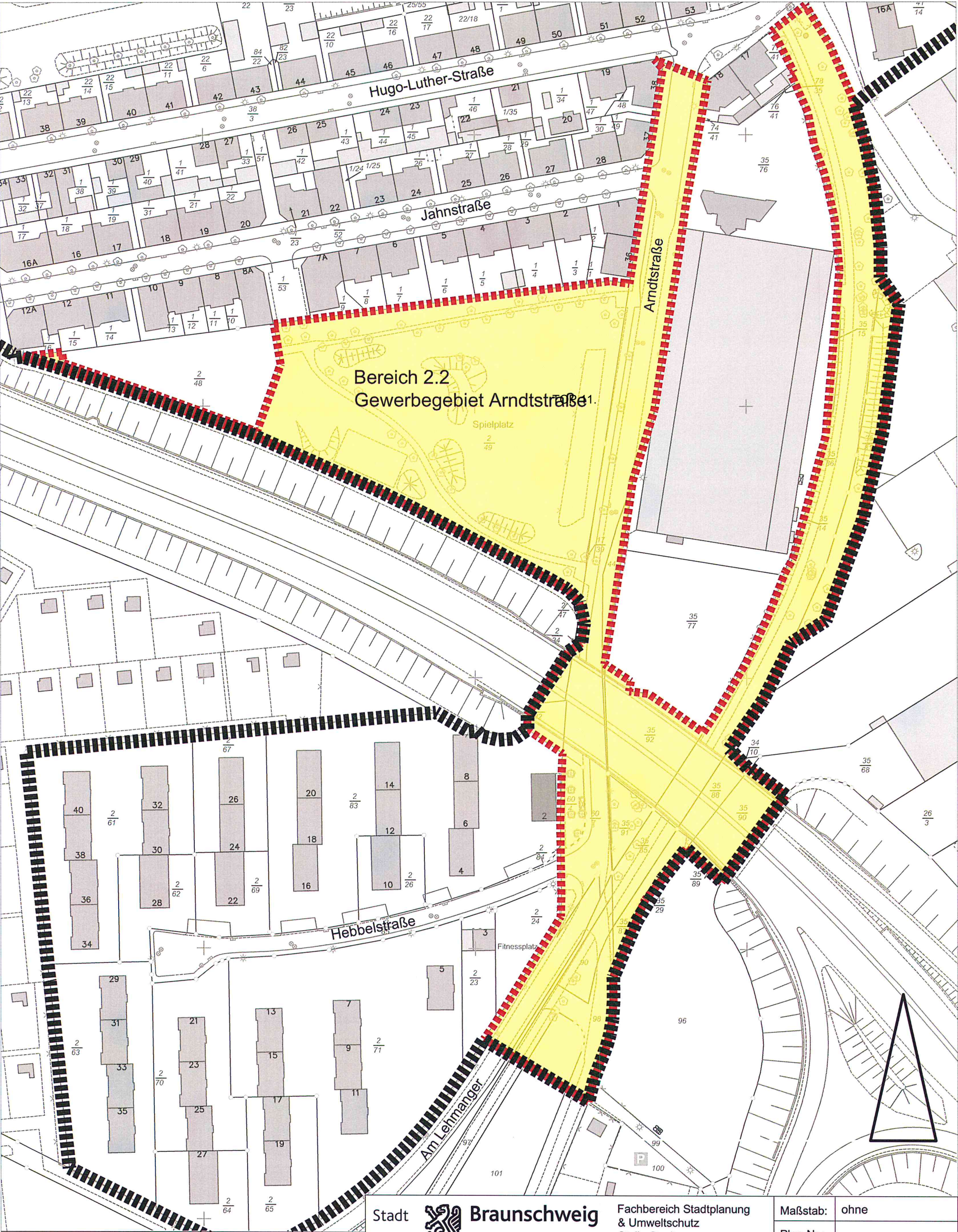
Stadt  **Braunschweig**

Fachbereich Stadtplanung
& Umweltschutz
Stelle Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt
Plan: 2. Teilaufhebung - Bereich 1

| | |
|-------------|------------------|
| Maßstab: | ohne |
| Plan-Nr.: | |
| gesehen: | |
| Datei: | |
| gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| bearbeitet: | 13.06.2016 / SP4 |

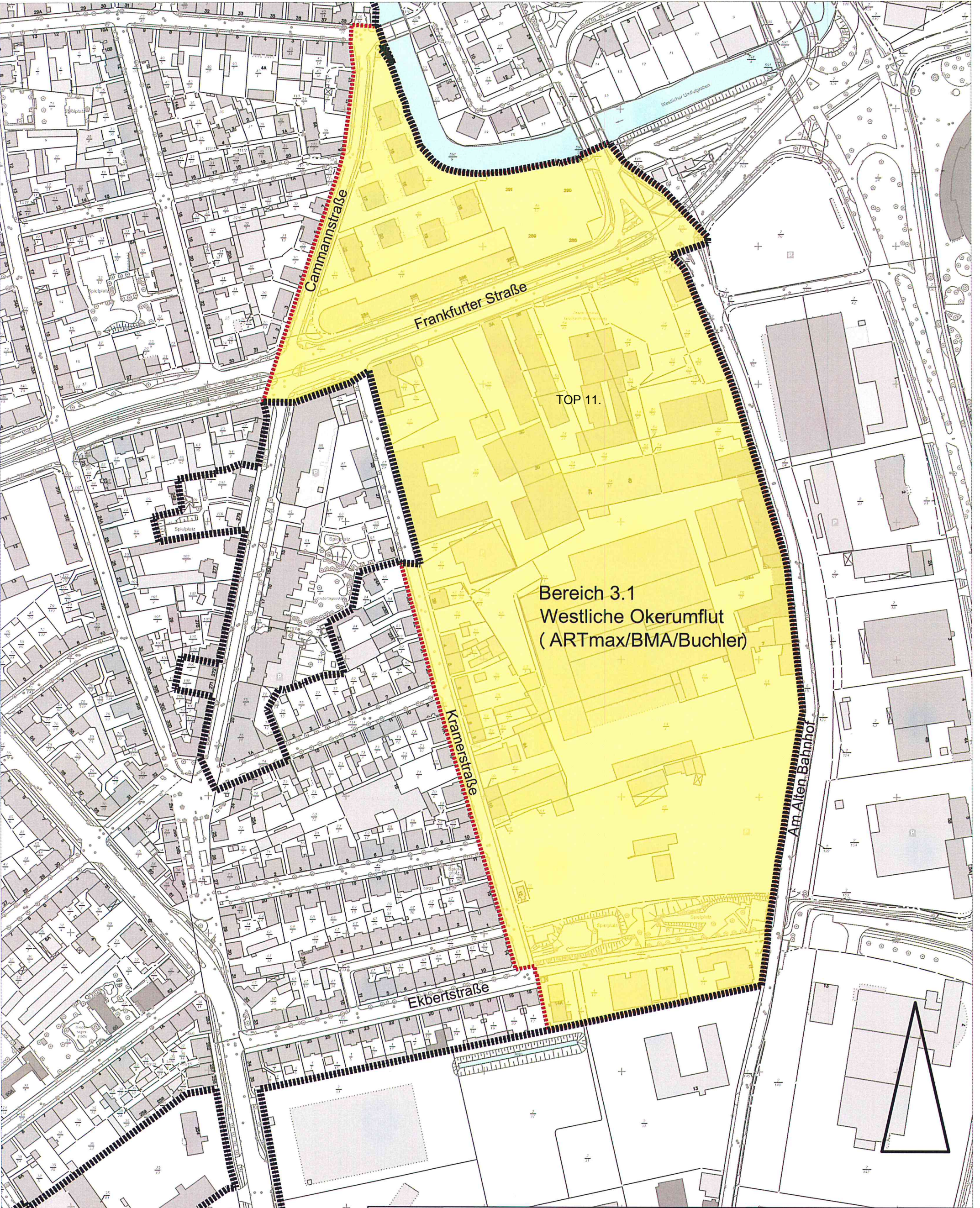




- Sanierungsgebietsgrenze
- Abgrenzung der 2. Aufhebung - Bereich 2.2

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

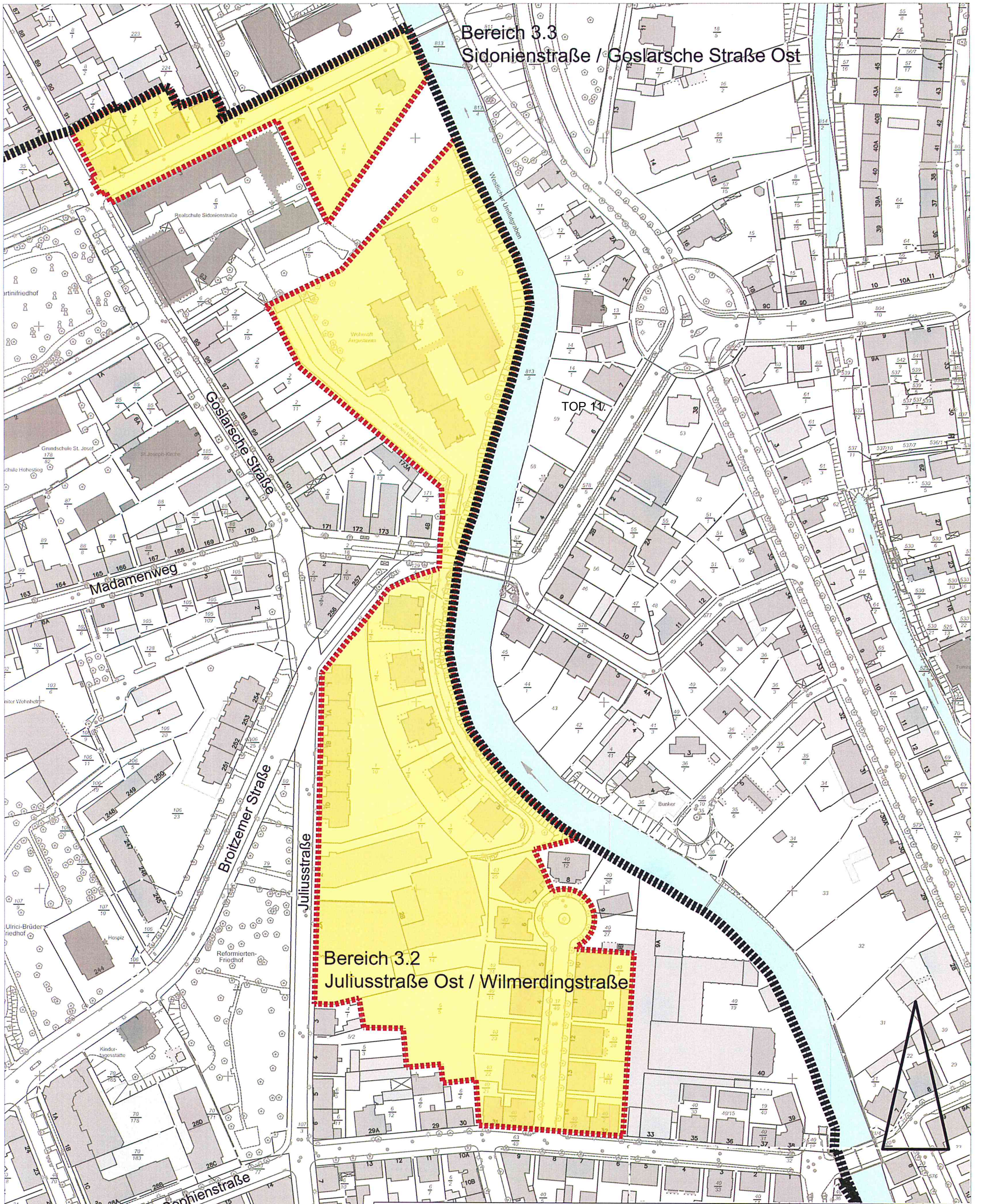
| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan: 2. Teilaufhebung - Bereich 2.2 | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| | | | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 13.06.2016 / SP4 |



■■■ Sanierungsgebietsgrenze
--- Abgrenzung der 2. Aufhebung - Bereich 3.1

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: | | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| Plan: | | 2. Teilaufhebung - Bereich 3.1 | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 13.06.2016 / SP4 |

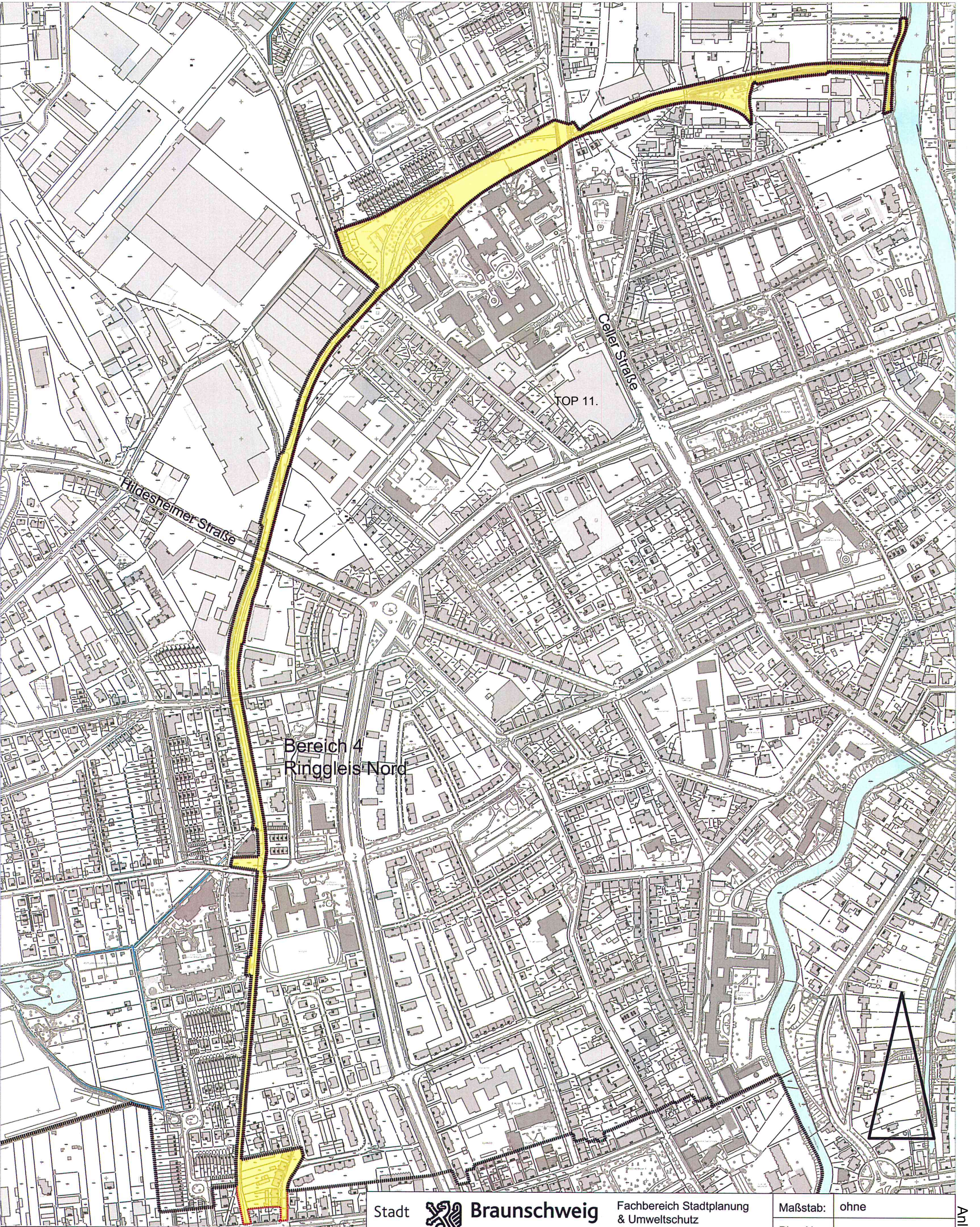


■■■ Sanierungsgebietsgrenze
--- Abgrenzung der 2. Aufhebung - Bereich 3.2 / 3.3

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan: 2. Teilaufhebung - Bereich 3.2 / 3.3 | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| | | | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 13.06.2016 / SP4 |

Anlage 3



- Sanierungsgebietsgrenze
- Abgrenzung der 2. Aufhebung - Bereich 4

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: | | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| Plan: | | 2. Teilaufhebung - Bereich 4 | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 13.06.2016 / SP4 |

Betreff:

Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt
2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung über das förmlich
festgelegte Sanierungsgebiet - Ergänzungsvorlage

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

26.05.2017

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 06.06.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung) | 07.09.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 19.09.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 26.09.2017 | Ö |

Beschluss:

„Die Satzung über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. September 2001 über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ der Stadt Braunschweig wird wie in der als Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.“

Sachverhalt:

Stand der Vorberatungen

Der Sanierungsbeirat hat in seiner Sitzung am 12. Januar über die Vorlage 16-02625 beraten und die Aufhebung der Sanierungssatzung lediglich im Bereich 1 empfohlen. Bei den übrigen zur Aufhebung vorgesehenen Bereichen wurde gefordert, die Satzung aufrecht zu erhalten und die Möglichkeit zu belassen, weiter investive oder nicht investive Maßnahmen durchzuführen. Der Stadtbezirksrat 310 hat die Vorlage in seiner Sitzung am 17. Januar 2017 zunächst zurückgestellt, da noch Klärungsbedarf vorhanden war. Die Verwaltung schlägt vor, die Vorlage mit geringfügigen Änderungen zu beschließen.

Begründung:

Rechtliche Gründe für die Teilaufhebung

Wie bereits in der o. g. Vorlage dargestellt, verlangt der § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zwingend eine Aufhebung (auch in Teilen) der Sanierungssatzung, wenn die Sanierung entweder

- durchgeführt worden ist,
- sich als undurchführbar erweist,
- aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
- wenn die für die Sanierung festgesetzte Frist abgelaufen ist.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den in der Anlage 2 der Vorlage 16-02625 beschriebenen Teilbereichen des Sanierungsgebietes die Sanierung abgeschlossen ist, da in diesen Bereichen die vom Rat am 24. September 2013 beschlossenen Sanierungsziele und die im zugehörigen Entwicklungskonzept beschriebenen Maßnahmen umgesetzt oder undurchführbar sind (Vorlage 15640/12).

Nach der erfolgten Teilaufhebung entsteht zudem die Beitragspflicht für die Erhebung der im Gebiet anfallenden Ausgleichsbeträge. Diese sind innerhalb von vier Jahren per Bescheid zu erheben. Die so generierten Einnahmen können wieder im restlichen Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Für den Fall, dass in einigen Jahren erst das gesamte Gebiet auf einmal aufgehoben wird, bestünde eine solche Möglichkeit nicht mehr.

Zudem wäre es arbeitsökonomisch nicht leistbar, bei einer zeitgleichen Aufhebung des gesamten Gebiets die Ausgleichsbeträge innerhalb des Verjährungszeitraums von vier Jahren zu erheben.

Die 2. Teilaufhebung ist auch aus weiteren Gründen geboten:

- Der Gebietsumgriff für die Sanierungssatzung nach dem umfassenden Verfahren war bereits zur Zeit der Festlegung strittig.
- Bereits bei der Festlegung gab es Unsicherheiten, Flächen mit kleinen oder sehr geringen Wertsteigerungen in das umfassende Verfahren einzubeziehen.
- Wiederholt hatte das Sozialministerium in der Vergangenheit die Größe des Sanierungsgebietes kritisiert und eine Verkleinerung angemahnt.

Daher soll sehr zeitnah in weiteren Teilflächen das Sanierungsgebiet aufgehoben werden, um die rechtlichen Risiken zu minimieren. Dabei sind zu berücksichtigen: sinnvolle räumliche Abgrenzungen, die Auswirkungen geplanter Maßnahmen auf das Wertgefüge im Gebiet und die Leistungsfähigkeit der zuständigen Stellen, die Ausgleichsbeträge zu erheben.

Wenn die Gemeinde entgegen ihrer Rechtspflicht die Sanierungssatzung nicht aufhebt, könnte nach der Rechtsprechung des OVG Münster vom 20. März 2014 die Erhebung der Ausgleichsbeträge gefährdet sein. Das OVG Münster hatte in dem angeführten Urteil entschieden, dass die Ausgleichsbetragsforderung in dem Zeitpunkt entstehe, in dem die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB hätte aufgehoben werden müssen. Das ist in dem Jahr anzunehmen, in dem die Sanierung entweder vollständig durchgeführt oder die Sanierungsabsicht aufgegeben wurde. Es ist aufgrund der oben beschriebenen Sachlage davon auszugehen, dass in einer gerichtlichen Auseinandersetzung die Ausgleichsbetragserhebung nach 2021 ebenfalls wegen Eintritts der Festsetzungsverjährung als rechtswidrig beurteilt wird (gem. o.g. Urteil). Da alle zu erhebenden Ausgleichsbeträge in die Abrechnung einzustellen sind, ginge der Schaden im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zulasten der Stadt.

Stellungnahme zu offenen Fragen

Die offenen Fragen wurden in einem Abstimmungstermin am 4. Mai 2017 beantwortet. Auf noch bestehende Bedenken wurde durch geringfügige Änderungen des Aufhebungsgebiets reagiert. Der aufzuhebende Bereich wurde etwas reduziert. Korrespondierend hierzu wird der Umgriff des zu beschließenden Fördergebietes nach § 171e BauGB erweitert (Vorlage 16-03424).

Im Einzelnen beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

1. Kann die Fußgängerquerung (Kreuzung Frankfurter Str.) am Kontorhaus noch realisiert werden?

An der o. g. Kreuzung ist eine Querung auf der östlichen Seite nur für Fahrradfahrer möglich, eine Furt und Aufstellflächen für Fußgänger fehlen. Eine Anregung vom 30.03.2017 verweist auf diesen Mangel und bittet, diesen zu beheben.

Die Förderfähigkeit wäre erst noch zu prüfen, zumal Maßnahmen im Bereich einer Hauptverkehrsstraße grundsätzlich nur im Bereich der Nebenanlagen förderfähig sind. Eine Umsetzung ist aufgrund der fehlenden Kapazitäten beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr nicht zeitnah möglich. Der Aufwand und die Kosten sind zudem als hoch einzuschätzen. Wegen der erheblichen erforderlichen Umbauarbeiten im Bereich der Gleisanlagen der Stadtbahn wurde die Maßnahme bisher nicht ins Entwicklungskonzept aufgenommen.

Der Zuschnitt des Aufhebungsbereichs 3.1 wird jedoch angepasst, um die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm offen zu halten.

2. Was ist mit einem Bootsanleger an der Oker? (Ferdinandbrücke oder Madamenweg)

Der Bürgervorschlag sieht eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und bessere Erreichbarkeit der Oker vor.

Durch kleine Anpassungen der Teilbereiche verbleiben die genannten Standorte für den Bootsanleger -Ferdinandbrücke oder Madamenweg- im Sanierungsgebiet. Alternativ ist ein Bootsanleger bei der Sidonischule vorstellbar.

3. Sind am Ringgleis weitere Maßnahmen möglich?

Die erstmalige Herstellung des Ringgleises wurde bereits gefördert, womit die reine Instandhaltung nicht förderfähig sein wird. Eine Asphaltierung im Norden des Ringgleises ist aufgrund des fehlenden Bezugs auf das Quartier förderrechtlich nicht begründbar.

Unter dem Punkt Nr. 23 im Maßnahmenprogramm „weitere Maßnahmen Ringgleis“ fällt u. a. die Freiflächengestaltung des kürzlich erworbenen Grundstück Westbahnhof 1. Der Maßnahmenpunkt bezieht sich ausschließlich auf das im Sanierungsgebiet verbleibende Ringgleis. In diesem Bereich sind daher Maßnahmen weiterhin möglich

4. Ist die gewünschte Möglichkeit eines Anschlusses des Pippelwegs an die Broitzemer Str. über den Großmarkt noch im Sanierungsgebiet?

Das städtische Grundstück verbleibt im Sanierungsgebiet.

5. Was ist mit einer Unterführung der Tangente an der Hugo-Luther-Straße?

Die Maßnahme liegt bereits heute nicht im Sanierungsgebiet und ist nicht von der Teilaufhebung berührt.

Die Förderfähigkeit einer solchen Maßnahme wird beim Land angefragt.

6. Können Alttablagerungen im Bereich der Wiese und den Kleingärten nördlich des Pippelwegs im Zuge der Sanierung beseitigt werden?

Anlässlich einer Anfrage, inwiefern eine Sanierung des belasteten Bodens im Bereich 1 zur Sicherung der Kleingärten aus Fördermitteln erfolgen könne, wurde die Abteilung Umweltschutz zu einer Kostenschätzung befragt. Überschlägige Ermittlung ergaben für den Bereich Kosten von über 60 Millionen Euro. Eine entsprechende Sanierung wird daher aus Kostengründen nicht erfolgen können, da selbst im Falle einer Förderfähigkeit der Eigenanteil der Stadt Braunschweig nicht finanzierbar wäre. Die Belastung des Grundwassers ist nach Einschätzung der Abteilung Umweltschutz im Vergleich mit anderen Grundwasserschäden eher kleinräumig.

Die Gartennutzung durch Kleingärtner direkt auf den Alttablagerungen wurde durch das damalige Umweltamt beendet. Damit wurde eine wesentliche Gefahr beseitigt.

7. a) Gibt es vermehrt Leerstände im Aufhebungsbereich 1?

b) Können sich hierdurch vermehrt Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen ansiedeln?

a) Das Gebäude Münchenstraße 12 wird durch Möbel Boss genutzt. Zudem wurde erst kürzlich eine Nutzungsänderung in eine Sprachschule (Büro- und Schulungsräume) im Obergeschoss sanierungsrechtlich genehmigt.

Für den Pippelweg 24 wurde am 28. September 2016 eine Nutzungsänderung in ein Fitness-Studio sanierungsrechtlich genehmigt.

Eine Nutzungsänderung für den Pippelweg 25 in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro wurde am 14. November 2016 teilgenehmigt, die Nutzung als Spielhalle wurde hingegen versagt. Die Nutzungsänderung Verkaufsfläche Tierzubehör wurde am 20. Dezember 2016 sanierungsrechtlich genehmigt (2. Verlängerung).

b) Es wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre für den HO 53 vom 16. Dezember 2016 bis 16. Dezember 2018 beschlossen. Nach Aufhebung der Sanierung sind die Vorschriften der Veränderungssperre anzuwenden. Eine unzulässige Häufung von Spielhallen wird für diesen Bereich somit im Sinne des Steuerungskonzeptes unterbunden.

8. Wird der Erhalt der Garagengestaltung am Ringgleis im Zuge einer sog. „Kulissenförderung“ gesichert?

Zur Absicherung der sogenannte „Kulissenförderung“ im Bereich 4 (Ringgleis), der Wandbildgestaltung der Garagenrückwände zwischen Ernst-Amme-Straße und Celler Straße, ist es nicht notwendig, diesen Bereich im Sanierungsgebiet zu belassen. Im B-Plan NP 20 ist das Grundstück als Baufeld und als Fläche für Garagen gekennzeichnet. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Garagen überplant werden.

9. Kann das Grundstück Pippelweg 69A im Sanierungsgebiet verbleiben?

Das Grundstück Pippelweg 69A verbleibt nach der Änderung des Aufhebungsbereichs ebenfalls im Sanierungsgebiet.

10. Ist eine erneute Förderung der Frei- und Spielflächen im Umfeld der Jahnstraße möglich?

Eine erneute Förderung der Frei- und Spielflächen im Umfeld der Jahnstraße wird aufgrund der bereits erfolgten erstmaligen Förderung nicht möglich sein.

11. Ist die „Historische Maschinenfabrik von der Aufhebung betroffen?

Die „historische“ Maschinenfabrik "Elsner & Holdschmidt" aus dem Jahre 1898, in der Kramerstraße 23 wird von der Aufhebungssatzung nicht berührt und verbleibt somit im Sanierungsgebiet.

12. Können Mittel aus dem Verfügungsfonds weiterhin für Maßnahmen im Aufhebungsbereich eingesetzt werden?

Der Mitteleinsatz aus Städtebaufördermitteln ist zwar an das Gebiet gebunden, städtische Mittel unterliegen jedoch nicht den Regeln der Städtebauförderung. Veranstaltungen, wie z.B. der Ringgleisflohmarkt, sind gem. der städtischen Richtlinie zum Verfügungsfonds auch nach der Aufhebung aus städtischen Mitteln finanzierbar, wenn sie „Selbsthilfepotentiale der Bewohner im Quartier Westliches Ringgebiet im Bereich Soziale Stadt aktivieren und die Teilnahme an den Entwicklungsprozessen des Gebiets fördern“.

Weitere Bedenken standen der Aufhebung nicht entgegen. Der Prioritätensetzung vom 30. März 2017 kann im Falle der Aufnahme in das Entwicklungskonzept durch die Gebietsanpassung vollumfänglich entsprochen werden.

Es wird daher empfohlen, die Sanierungssatzung für die Bereiche, welche in den Anlagen konkreter dargestellt sind, aufzuheben.

Leuer

Anlage/n:

Aufhebungssatzung

Gesamtübersichtsplan der Aufhebungsbereiche 1 bis 4

Einzelpläne der Aufhebungsbereiche 1 bis 4

S a t z u n g

über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil „Soziale Stadt“ vom 26.09.2017

Aufgrund des § 162 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 10f und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr.31/2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434) hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 26.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird die Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 17 vom 19. September 2001) teilweise aufgehoben.

(2) Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebungssatzung umfasst folgende Grundstücke:

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |

Teilbereich 1 (Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof)

| | | | | | | |
|------|--------------|------|---------|---|-------|---------------|
| 1.1 | 1100, 012044 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/1 | Altfeld |
| 1.2 | 1100, 019966 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/2 | Am Weinberg 3 |
| 1.3 | 1100, 026294 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/5 | Am Weinberg 3 |
| 1.4 | 1100, 004002 | 0003 | Hohetor | 2 | 98/6 | Am Weinberg 4 |
| 1.5 | 1100, 003004 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/1 | Altfeld |
| 1.6 | 1100, 002896 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/2 | Altfeld |
| 1.7 | 1100, 004199 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/3 | Altfeld |
| 1.8 | 1100, 002894 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/4 | Altfeld |
| 1.9 | 1100, 002889 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/5 | Altfeld |
| 1.10 | 1100, 002890 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/6 | Altfeld |
| 1.11 | 1100, 002895 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/8 | Altfeld |
| 1.12 | 1100, 002892 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/9 | Altfeld |
| 1.13 | 1100, 002888 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/11 | Altfeld |
| 1.14 | 1302, 002889 | 0002 | Hohetor | 2 | 99/12 | Altfeld |
| 1.15 | 1100, 019760 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/13 | Altfeld |
| 1.16 | 1302, 019760 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/14 | Altfeld |
| 1.17 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/16 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|------------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.18 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/17 | Altfeld |
| 1.19 | 1100, 022794 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/18 | Altfeld |
| 1.20 | 1100, 019759 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/19 | Altfeld |
| 1.21 | 1100, 003334 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/1 | Altfeld |
| 1.22 | 1100, 003335 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/2 | Altfeld |
| 1.23 | 1100, 003336 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/3 | Altfeld |
| 1.24 | 1100, 003337 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/5 | Altfeld |
| 1.25 | 1100, 003338 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/6 | Altfeld |
| 1.26 | 1100, 003339 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/7 | Altfeld |
| 1.27 | 1100, 003340 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/8 | Altfeld, Am Weinberg 2 |
| 1.28 | 1100, 003341 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/10 | Altfeld |
| 1.29 | 1100, 003342 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/11 | Altfeld |
| 1.30 | 1302, 003343 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/13 | Altfeld |
| 1.31 | 1100, 019235 | 0002 | Hohetor | 2 | 100/14 | Altfeld |
| 1.32 | 1100, 003343 | 0003 | Hohetor | 2 | 100/15 | Altfeld |
| 1.33 | 1100, 003341 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/16 | Altfeld |
| 1.34 | 1100, 027300 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/17 | Altfeld |
| 1.35 | 1100, 006427 | 0001 | Hohetor | 2 | 101 | Am Weinberg 1B |
| 1.36 | 1100, 006416 | 0001 | Hohetor | 2 | 102 | Altfeld |
| 1.37 | 1100, 003125 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/5 | Altfeld |
| 1.38 | 1100, 003102 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/6 | Altfeld |
| 1.39 | 1100, 003103 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/7 | Altfeld |
| 1.40 | 1100, 003104 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/8 | Altfeld |
| 1.41 | 1100, 003105 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/9 | Altfeld |
| 1.42 | 1100, 003106 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/10 | Altfeld |
| 1.43 | 1100, 003107 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/11 | Altfeld |
| 1.44 | 1100, 003108 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/12 | Altfeld |
| 1.45 | 1100, 003109 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/13 | Altfeld |
| 1.46 | 1100, 003110 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/14 | Altfeld |
| 1.47 | 1100, 003111 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/15 | Altfeld |
| 1.48 | 1100, 003150 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/16 | Altfeld |
| 1.49 | 1100, 007380 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/17 | Altfeld |
| 1.50 | 1100, 003112 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/18 | Altfeld |
| 1.51 | 1100, 003113 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/19 | Altfeld, Am Weinberg 1 |
| 1.52 | 1302, 003113 | 0002 | Hohetor | 2 | 103/20 | Altfeld |
| 1.53 | 1100, 014903 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/21 | Altfeld |
| 1.54 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/23 | Altfeld |
| 1.55 | 1100, 003117 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/24 | Altfeld |
| 1.56 | 1100, 003118 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/25 | Altfeld |
| 1.57 | 1100, 003119 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/26 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-------------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.58 | 1100, 003120 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/27 | Altfeld |
| 1.59 | 1100, 003121 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/28 | Altfeld |
| 1.60 | 1100, 003122 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/29 | Altfeld |
| 1.61 | 1100, 003123 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/30 | Altfeld |
| 1.62 | 1100, 003124 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/31 | Altfeld |
| 1.63 | 1100, 003101 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/32 | Altfeld |
| 1.64 | 1100, 009716 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/33 | Altfeld |
| 1.65 | 1100, 003126 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/34 | Altfeld |
| 1.66 | 1100, 003876 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/35 | Altfeld |
| 1.67 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/37 | Altfeld |
| 1.68 | 1100, 003115 | 0003 | Hohetor | 2 | 103/38 | Altfeld |
| 1.69 | 1100, 009888 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/5 | Pippelweg 24 |
| 1.70 | 1100, 009888 | 0002 | Hohetor | 3 | 15/6 | Pippelweg 24 |
| 1.71 | 1100, 009888 | 0004 | Hohetor | 3 | 15/8 | Münchenstraße 12 |
| 1.72 | 1100, 013550 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/18 | Münchenstraße 12 |
| 1.73 | 1100, 019709 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/37 | Pippelweg 22 |
| 1.74 | 1100, 018910 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/38 | Pippelweg 22 |
| 1.75 | 1100, 014494 | 0079 | Hohetor | 3 | 15/42 | Münchenstraße 12 |
| 1.76 | 1100, 003935 | 0003 | Hohetor | 3 | 18/10 | Münchenstraße 12 |
| 1.77 | 1100, 009888 | 0008 | Hohetor | 3 | 18/17 | Münchenstraße |
| 1.78 | 1100, 009888 | 0006 | Hohetor | 3 | 18/21 | Münchenstraße |
| 1.79 | 1100, 011233 | 0001 | Hohetor | 3 | 19/13 | Pippelweg 25 |
| 1.80 | 1100, 003935 | 0004 | Hohetor | 3 | 19/15 | Pippelweg 25 |
| 1.81 | 1100, 009888 | 0005 | Hohetor | 3 | 19/23 | Pippelweg |
| 1.83 | 1100, 012051 | 0237 | Hohetor | 3 | 20/10, tlw. | Am Weinberg, Pippelweg |
| 1.84 | 1100, 009230 | 0078 | Hohetor | 3 | 51/6, tlw. | Am Weinberg |
| 1.85 | 1100, 009231 | 0151 | Hohetor | 3 | 52/25, tlw. | Alter Pippelweg, Johannes-Selenka-Platz, Pippelweg |
| 1.86 | 1100, 009888 | 7 | Hohetor | 3 | 18/16 | Münchenstraße |

Bereich 2.1 (Gewerbegebiet Büchnerstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|------------------|
| 2.1.1 | 1100, 012053 | 0196 | Wilhelmitor | 6 | 17/1 | Büchnerstraße |
| 2.1.2 | 1100, 006755 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/3 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.3 | 1100, 007150 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/4 | Büchnerstraße 9 |
| 2.1.4 | 1100, 012053 | 0045 | Wilhelmitor | 6 | 17/12 | Büchnerstraße |
| 2.1.5 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/14 | Büchnerstraße |
| 2.1.6 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/15 | Büchnerstraße 11 |
| 2.1.7 | 1100, 007360 | 0287 | Wilhelmitor | 6 | 17/16 | Büchnerstraße |
| 2.1.8 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 17/17 | Büchnerstraße 10 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.1.9 | 1100, 006755 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 17/20 | Büchnerstraße 9, Büchnerstraße 7 |
| 2.1.10 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/24 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.11 | 1100, 012058 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/26 | Büchnerstraße 14 |
| 2.1.12 | 1100, 007405 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/27 | Büchnerstraße 12 |
| 2.1.13 | 1100, 018467 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/28 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.14 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.15 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/30 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.16 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/33 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.17 | 1100, 008403 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 17/34 | Büchnerstraße 15 |
| 2.1.18 | 1100, 003914 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/5 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.19 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 20/10 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.20 | 1100, 012053 | 0195 | Wilhelmitor | 6 | 20/11 | Hugo-Luther-Straße , Büchnerstraße |
| 2.1.21 | 1100, 006755 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/12 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.22 | 1100, 018077 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/15 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.23 | 1100, 005596 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 20/16 | Büchnerstraße 5 |
| 2.1.24 | 1100, 027722 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/19 | Büchnerstraße |
| 2.1.25 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/20 | Büchnerstraße 1 |
| 2.1.26 | 1100, 027722 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/21 | Büchnerstraße |
| 2.1.27 | 1100, 027722 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 20/22 | Büchnerstraße |
| 2.1.28 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/23 | Büchnerstraße 1, Büchnerstraße 1B, Büchnerstraße 1A |
| 2.1.29 | 1100, 003742 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 21/5 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.30 | 1100, 012053 | 0015 | Wilhelmitor | 6 | 21/11 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.31 | 1100, 012053 | 0016 | Wilhelmitor | 6 | 21/12 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.32 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/14 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.33 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/15 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.34 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/16 | Büchnerstraße 8 |
| 2.1.35 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.36 | 1100, 003763 | 0010 | Wilhelmitor | 6 | 21/30 | Büchnerstraße 6 |
| 2.1.37 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/32 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.38 | 1100, 009133 | 0233 | Wilhelmitor | 6 | 86/8 | Hugo-Luther-Straße |
| 2.1.39 | 1100, 003659 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 86/9 | Büchnerstraße 2 |

Bereich 2.2 (Gewerbegebiet Arndtstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|-------------|
| 2.2.1 | 1100, 013237 | 0128 | Wilhelmitor | 4 | 35/14 | Arndtstraße |
| 2.2.2 | 1100, 013237 | 0129 | Wilhelmitor | 4 | 35/15 | Arndtstraße |
| 2.2.3 | 1100, 013237 | 0123 | Wilhelmitor | 4 | 35/81 | Arndtstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.2.4 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/85 | Arndtstraße |
| 2.2.5 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/86 | Arndtstraße |
| 2.2.6 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/87 | |
| 2.2.7 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/88 | |
| 2.2.8 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/89 | |
| 2.2.9 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/90 | |
| 2.2.10 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/91 | |
| 2.2.11 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/92 | |
| 2.2.12 | 1100, 012053 | 0239 | Wilhelmitor | 5 | 2/38 | Arndtstraße |
| 2.2.13 | 1100, 012053 | 0239 | Wilhelmitor | 5 | 2/49 | Arndtstraße |
| 2.2.14 | 1100, 009133 | 0322 | Wilhelmitor | 5 | 2/82 | Arndtstraße |
| 2.2.15 | 1100, 009133 | 0294 | Wilhelmitor | 5 | 20/95, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.16 | 1100, 007374 | 0002 | Wilhelmitor | 5 | 44 | Arndtstraße |
| 2.2.17 | 1100, 003653 | 0006 | Wilhelmitor | 5 | 60/4 | Hebbelstraße 4, Hebbelstraße 8, Hebbelstraße 6, Hebbelstraße 16, Hebbelstraße 12, Hebbelstraße 14, Hebbelstraße 20, Hebbelstraße 2, Hebbelstraße 18 |
| 2.2.18 | 1100, 009133 | 0327 | Wilhelmitor | 5 | 60/7 | Arndtstraße |
| 2.2.19 | 1100, 012053 | 0319 | Wilhelmitor | 8 | 90 | Arndtstraße |
| 2.2.20 | 1100, 012053 | 0320 | Wilhelmitor | 8 | 92,tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.21 | 1100, 012053 | 0321 | Wilhelmitor | 8 | 97, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.22 | 1100, 012053 | 0322 | Wilhelmitor | 8 | 98, tlw. | Arndtstraße |
| 2.2.23 | 1100, 021858 | 0006 | Wilhelmitor | 8 | 101, tlw. | Arndtstraße |
| 2.2.24 | 1100, 012053 | 0193 | Wilhelmitor | 5 | 17/39 | Arndtstraße |

Bereich 3.1 (Westliche Okerumflut - ARTmax/BMA/Buchler)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|--|
| 3.1.2 | 1301, 026839 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/7 | Cammannstraße 14, Cammannstraße 17, Cammannstraße 16, Cammannstraße 15 |
| 3.1.3 | 1301, 027492 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/10 | Cammannstraße 19, Cammannstraße 20, Cammannstraße 18 |
| 3.1.4 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/11 | Frankfurter Straße 284, Frankfurter Straße 286, Frankfurter Straße 285, Frankfurter Straße 287 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.5 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/12 | Frankfurter Straße 290, Frankfurter Straße 291, Frankfurter Straße 288, Frankfurter Straße 289 |
| 3.1.6 | 1100, 027816 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/13 | Cammannstraße 22, Cam- mannstraße 21 |
| 3.1.7 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 51/2 | Frankfurter Straße , Am Al- ten Bahnhof |
| 3.1.8 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/4 | Frankfurter Straße |
| 3.1.9 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/5 | Frankfurter Straße |
| 3.1.10 | 1100, 006171 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 52/1 | Am Alten Bahnhof 2 |
| 3.1.11 | 1100, 027028 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/15 | Am Alten Bahnhof 6, Am Al- ten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.12 | 1100, 004005 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/18 | Am Alten Bahnhof 4C, Am Alten Bahnhof 4D |
| 3.1.13 | 1100, 004160 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 54/25 | Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 3A, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3, Frank- furter Straße 3D |
| 3.1.14 | 1100, 004160 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 54/27 | Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.15 | 1100, 004160 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 54/29 | Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 4, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.16 | 1100, 004160 | 0025 | Wilhelmitor | 1 | 54/34 | Frankfurter Straße 5, Frank- furter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frank- furter Straße 3D |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.17 | 1100, 004160 | 0027 | Wilhelmitor | 1 | 54/38 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.18 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/40 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.19 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/48 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.20 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/49 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.21 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/51 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.22 | 1302, 023647 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/53 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.23 | 1100, 004160 | 0030 | Wilhelmitor | 1 | 54/55 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.24 | 1302, 023647 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/56 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.25 | 1100, 004160 | 0031 | Wilhelmitor | 1 | 54/57 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.26 | 1301, 023647 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/58 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.27 | 1100, 013237 | 0117 | Wilhelmitor | 1 | 54/59 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.28 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/60 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.29 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/61 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.30 | 1302, 023647 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 54/62 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.31 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/63 | Frankfurter Straße |
| 3.1.32 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/65 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.33 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/66 | Frankfurter Straße |
| 3.1.34 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/67 | Frankfurter Straße |
| 3.1.35 | 1100, 004160 | 0037 | Wilhelmitor | 1 | 55/22 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.36 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/24 | Kramerstraße |
| 3.1.37 | 1100, 027026 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/25 | Kramerstraße |
| 3.1.38 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/26 | Kramerstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.39 | 1100, 004160 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 55/27 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.40 | 1100, 027026 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 55/28 | Kramerstraße |
| 3.1.41 | 1301, 020454 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/29 | Kramerstraße 2B |
| 3.1.42 | 1100, 004160 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 56/3 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.43 | 1100, 004160 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 56/9 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.44 | 1100, 004160 | 0021 | Wilhelmitor | 1 | 56/11 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.45 | 1100, 004160 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 57/1 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.46 | 1100, 006878 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/3 | Kramerstraße 5 |
| 3.1.47 | 1100, 006607 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/4 | Kramerstraße 4 |
| 3.1.48 | 1100, 027026 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 58/13 | Kramerstraße |
| 3.1.49 | 1100, 000619 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 58/14 | Kramerstraße |
| 3.1.50 | 1100, 004284 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/4 | Kramerstraße 7 |
| 3.1.51 | 1100, 004285 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 59/5 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.52 | 1100, 004285 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 59/6 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.53 | 1100, 004285 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/7 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.54 | 1100, 004285 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 59/8 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.55 | 1100, 004285 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 59/9 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.56 | 1100, 004286 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/10 | Kramerstraße 6 |
| 3.1.57 | 1100, 026568 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 60/2 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.58 | 1100, 006145 | 0024 | Wilhelmitor | 1 | 60/3 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Kramerstraße 9A |
| 3.1.59 | 1100, 026568 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 61/3 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.60 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 61/4 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |
| 3.1.61 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 63/1 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.62 | 1100, 006145 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 63/3 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Kramerstraße 10 |
| 3.1.63 | 1100, 027026 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 63/4 | Kramerstraße |
| 3.1.64 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 64/4 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.65 | 1100, 006145 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 64/6 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.66 | 1100, 027025 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 64/7 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |
| 3.1.67 | 1100, 007360 | 0246 | Wilhelmitor | 1 | 65/1 | Kramerstraße 12 |
| 3.1.68 | 1100, 026568 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 65/4 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.69 | 1100, 006145 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 65/5 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6 |
| 3.1.70 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 66/5 | Ekbertstraße |
| 3.1.71 | 1100, 011604 | 0077 | Wilhelmitor | 1 | 67/27 | Kramerstraße |
| 3.1.72 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 75/17 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.75 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 110/7, tlw. | Cammannstraße |
| 3.1.76 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 116/9, tlw. | Frankfurter Platz , Frankfurter Straße |
| 3.1.77 | 1100, 009133 | 0269 | Wilhelmitor | 1 | 116/10 | Frankfurter Straße |
| 3.1.78 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/11 | Frankfurter Straße |
| 3.1.79 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/12 | Frankfurter Straße |
| 3.1.80 | 5101, 090064 | 0000 | Wilhelmitor | 1 | 116/13 | Frankfurter Straße |
| 3.1.81 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 118/3 | Ekbertstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|---------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.82 | 1100, 009133 | 0331 | Wilhelmitor | 4 | 1/22 | Ekbertstraße |
| 3.1.83 | 1100, 025400 | 0015 | Wilhelmitor | 4 | 1/23 | Am Alten Bahnhof 11 |
| 3.1.84 | 1100, 020435 | 0002 | Wilhelmitor | 4 | 4/16 | Ekbertstraße 14A |
| 3.1.85 | 1100, 009133 | 0284 | Wilhelmitor | 4 | 4/17 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.86 | 1100, 006560 | 0003 | Wilhelmitor | 4 | 4/19 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.87 | 1100, 011604 | 0099 | Innenstadt | 3 | 591/2 | |

Teilbereich 3.2 A+B (Juliusstraße Ost / Wilmerdingstraße/ Am Hohen Tore)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|-------------|---|-------|--|
| 3.2.1 | 1100, 012044 | 0146 | Hohetor | 1 | 5/4 | Goslarsche Straße 93 |
| 3.2.2 | 1100, 026194 | 0001 | Hohetor | 1 | 5/6 | Am Hohen Tore 4A |
| 3.2.3 | 1100, 009231 | 0149 | Hohetor | 1 | 129/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.6 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/3 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.7 | 1100, 009231 | 0150 | Wilhelmitor | 1 | 1/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.8 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/5 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.9 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/6 | Wilhelmitorufer 2 |
| 3.2.10 | 1301, 025324 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/7 | Wilhelmitorufer 3 |
| 3.2.11 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/8 | Wilhelmitorufer 4 |
| 3.2.12 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/9 | Wilhelmitorufer 5 |
| 3.2.13 | 1301, 025179 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/10 | Juliusstraße 1, Juliusstraße 1B, Juliusstraße 1A, Juliusstraße 1D, Juliusstraße 1C |
| 3.2.14 | 1100, 024749 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/11 | Juliusstraße 2 |
| 3.2.15 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 1/12 | Juliusstraße 2B, Juliusstraße 2A |
| 3.2.16 | 1100, 024751 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 1/14 | Juliusstraße 2B |
| 3.2.17 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 5/5 | Juliusstraße |
| 3.2.18 | 1100, 011604 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 37/40 | Wilmerdingstraße |
| 3.2.19 | 1301, 020517 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/2 | Sophienstraße 32 |
| 3.2.20 | 1301, 017958 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/3 | Wilmerdingstraße 10 |
| 3.2.21 | 1100, 002496 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/6 | Wilmerdingstraße 6 |
| 3.2.22 | 1301, 013851 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 40/11 | Wilmerdingstraße 4 |
| 3.2.23 | 1301, 020195 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/13 | Wilmerdingstraße 13 |
| 3.2.24 | 1100, 006812 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/17 | Wilmerdingstraße 11 |
| 3.2.25 | 1301, 019670 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/20 | Wilmerdingstraße 1 |
| 3.2.26 | 1301, 022843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/21 | Sophienstraße 31 |
| 3.2.27 | 1100, 006875 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/22 | Wilmerdingstraße 2 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|---------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.2.28 | 1301, 017093 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/23 | Wilmerdingstraße 3 |
| 3.2.29 | 1100, 004315 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/24 | Wilmerdingstraße 5 |
| 3.2.30 | 1100, 006843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/25 | Wilmerdingstraße 7 |
| 3.2.31 | 1301, 022125 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/28 | Wilmerdingstraße 12 |
| 3.2.32 | 1100, 008226 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/29 | Wilmerdingstraße 14 |

Bereich 3.3 (Sidonienstraße / Goslarsche Straße Ost)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|---------|---|------|----------------------|
| 3.3.1 | 1100, 003424 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/8 | Sidonienstraße 2 |
| 3.3.2 | 1100, 002492 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/9 | Sidonienstraße 2A |
| 3.3.3 | 1100, 002738 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/10 | Sidonienstraße 1 |
| 3.3.4 | 1100, 009231 | 0054 | Hohetor | 1 | 6/11 | Sidonienstraße |
| 3.3.5 | 1301, 019858 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/2 | Sidonienstraße 6 |
| 3.3.6 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/5 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.7 | 1301, 015446 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/6 | Sidonienstraße 7 |
| 3.3.8 | 1301, 023271 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/7 | Sidonienstraße 5 |
| 3.3.9 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/9 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.10 | 1100, 006546 | 0002 | Hohetor | 1 | 7/10 | Sidonienstraße 4 |

Teilbereich 4 (Ringgleis Nord)

| | | | | | | |
|------|--------------|------|-------------|---|-------------|--------------------------------|
| 4.1 | 1100, 011404 | 0284 | Altpetritor | 1 | 104/42 | Kälberwiese , Triftweg |
| 4.2 | 1100, 006197 | 0006 | Altpetritor | 1 | 104/43 | Kälberwiese |
| 4.3 | 1100, 027101 | 0003 | Altpetritor | 1 | 104/44 | Spatzenstieg 21 |
| 4.4 | 1100, 025915 | 0001 | Altpetritor | 1 | 117/104 | |
| 4.5 | 1100, 009121 | 0224 | Altpetritor | 1 | 119/18 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.6 | 1100, 009121 | 0223 | Altpetritor | 1 | 123/12 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.7 | 1100, 011404 | 0279 | Altpetritor | 1 | 123/13 | |
| 4.8 | 1100, 009121 | 0245 | Altpetritor | 1 | 132/3 | Kälberwiese |
| 4.9 | 1100, 009121 | 0255 | Altpetritor | 1 | 137/4, tlw. | Triftweg |
| 4.10 | 1100, 008891 | 0007 | Altpetritor | 1 | 148/11 | |
| 4.11 | 1100, 011404 | 0285 | Altpetritor | 1 | 148/12 | Hildesheimer Straße , Triftweg |
| 4.12 | 1100, 008891 | 0045 | Altpetritor | 1 | 149/11 | |
| 4.13 | 1100, 011404 | 0278 | Altpetritor | 1 | 157/8 | |
| 4.14 | 1100, 012597 | 0261 | Neupetritor | 2 | 1/4 | Celler Straße |
| 4.15 | 1100, 012597 | 0266 | Neupetritor | 2 | 1/52 | Celler Straße |
| 4.16 | 1100, 009135 | 0260 | Neupetritor | 2 | 101/2 | Gartenkamp |
| 4.17 | 1100, 012597 | 0265 | Neupetritor | 2 | 101/3 | Gartenkamp |
| 4.18 | 1100, 012597 | 0228 | Neupetritor | 2 | 133/1 | Eichtalstraße 15 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|--------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 4.19 | 1100, 012597 | 0262 | Neupetritor | 2 | 134/1 | Gartenkamp |
| 4.20 | 1100, 019054 | 0002 | Neupetritor | 2 | 252/2 | Eichtalstraße 15 |
| 4.21 | 1100, 012597 | 0263 | Neupetritor | 2 | 252/3 | Gartenkamp |
| 4.22 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/4 | Eichtalstraße 15 |
| 4.23 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/6 | Eichtalstraße 15 |
| 4.24 | 1100, 009135 | 0218 | Neupetritor | 2 | 268/11, tlw. | Juteweg |
| 4.25 | 1100, 012597 | 0267 | Neupetritor | 2 | 269/9, tlw. | Varrentrappstraße |
| 4.26 | 1100, 014214 | 0121 | Neupetritor | 2 | 271/13, tlw. | Celler Straße |
| 4.27 | 1100, 012597 | 0259 | Neupetritor | 2 | 272/7, tlw. | Eichtal |
| 4.28 | 1100, 012597 | 0258 | Neupetritor | 2 | 273/1, tlw. | Juteweg |
| 4.29 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 40/3 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.30 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/4 | Celler Straße (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.31 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/5 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.32 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 41/8 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.33 | 1100, 004887 | 0001 | Neupetritor | 3 | 41/9 | Julius-Konegen-Straße 20 |
| 4.34 | 1100, 012597 | 0231 | Neupetritor | 3 | 153/1 | |
| 4.35 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/1 | |
| 4.36 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/2 | |
| 4.37 | 1100, 012597 | 0264 | Neupetritor | 3 | 191/5 | |
| 4.38 | 1100, 009135 | 0081 | Neupetritor | 3 | 198/8, tlw. | Hildesheimer Straße |
| 4.39 | 1100, 009135 | 0119 | Neupetritor | 3 | 199/4, tlw. | Ernst-Amme-Straße |
| 4.40 | 1100, 012597 | 0175 | Neupetritor | 3 | 211/7 | |
| 4.41 | 1100, 026191 | 0009 | Neupetritor | 3 | 230/3 | Celler Straße 38 |
| 4.42 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/6 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.43 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/7 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.44 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 230/8 | Ernst-Amme-Straße 21 |
| 4.45 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/15 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.46 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/16 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.47 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/17 | Celler Straße (ehem. 230/4) |
| 4.48 | 1100, 012597 | 0248 | Neupetritor | 3 | 231/2 | Werksteig |
| 4.49 | 1100, 009135 | 0227 | Neupetritor | 3 | 231/88 | Werksteig |
| 4.50 | 1100, 006058 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/16 | Maienstraße 5 |
| 4.51 | 1100, 014110 | 0002 | Hohetor | 2 | 3/17 | Maienstraße 3 |
| 4.52 | 1100, 005601 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/18 | Maienstraße 2 |
| 4.53 | 1100, 004198 | 0004 | Hohetor | 2 | 3/20 | Maienstraße 4 |
| 4.54 | 1301, 025654 | 0001 | Hohetor | 2 | 3/21 | Maienstraße 6 |
| 4.55 | 1100, 005797 | 0002 | Hohetor | 2 | 4/12 | Maienstraße 1 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|------------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 4.56 | 1100, 012044 | 0176 | Hohetor | 2 | 4/20 | |
| 4.57 | 1100, 009230 | 0084 | Hohetor | 2 | 4/21, tlw. | Maienstraße |
| 4.58 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 117/3 | Maienstraße 1 |
| 4.59 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 118/3 | Maienstraße 1 |

(3) Die räumliche Abgrenzung dieser Teilaufhebungssatzung ist durch eine Karte im Maßstab 1:7500 dargestellt, der zur allgemeinen Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung, ausliegt. Die Karte dient jedoch lediglich zur Erläuterung der Satzung. Der rechtsverbindliche Geltungsbereich ergibt sich aus Absatz 2.

§ 2

Diese Teilaufhebungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Markurth

Öffentliche Bekanntmachung

I Bekanntmachung (§ 143 BauGB)

Die vorstehende Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

II Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung der Satzung dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen.

III Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB)

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie über Sanierungsträger und andere Beauftragte sind weiterhin anzuwenden.

IV Wirksamwerden der Satzung (§ 143 BauGB)

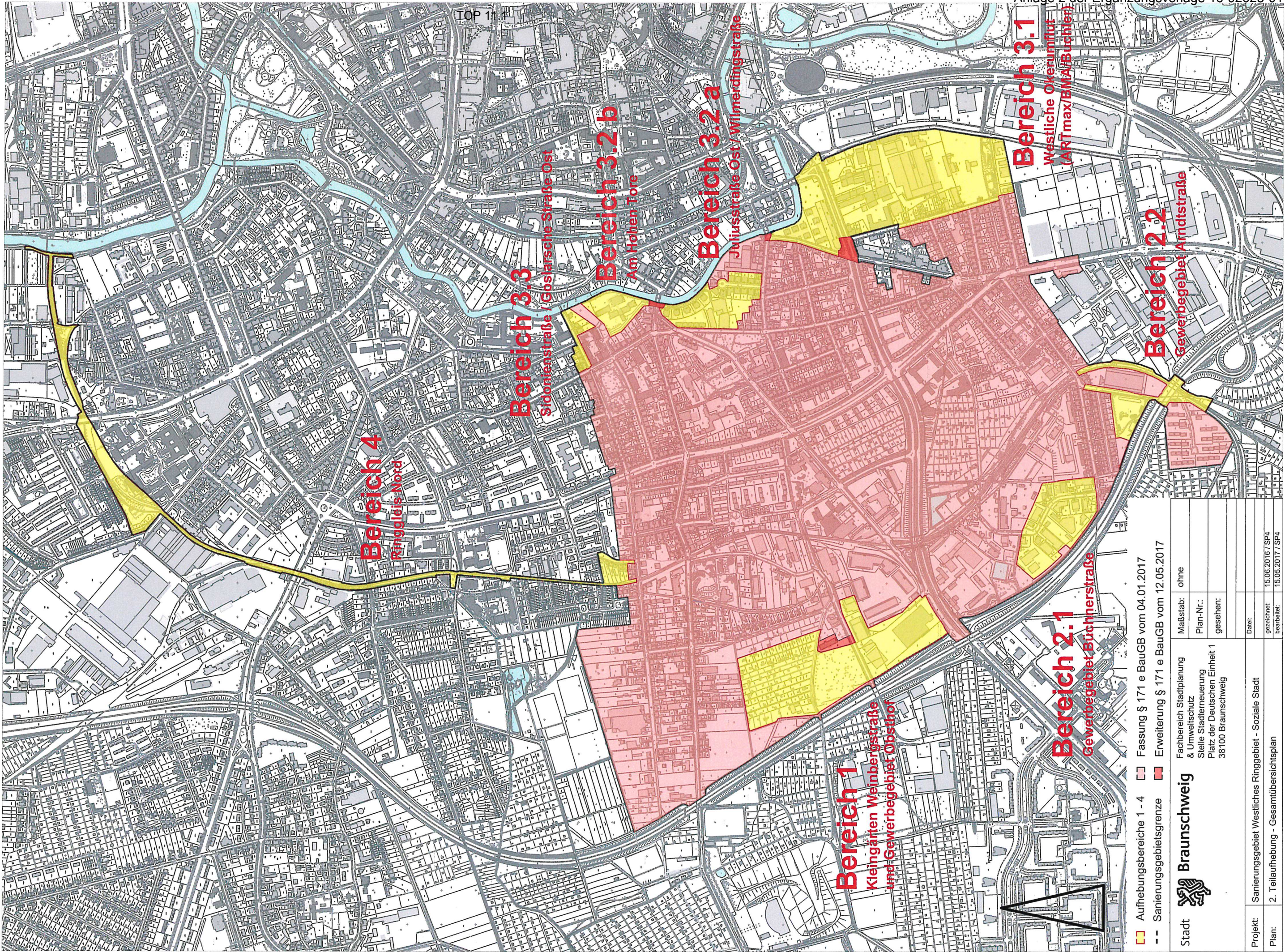
Die vorstehende Satzung einschließlich der Karte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs kann ab sofort beim [Referat Bauordnung, Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, 5. Stock, Zimmer 503, während der Publikumszeiten, montags, dienstags und freitags, 8:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags 8:30 – 18:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird die vorstehende Satzung rechtsverbindlich.

Braunschweig, den ...

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Markurth

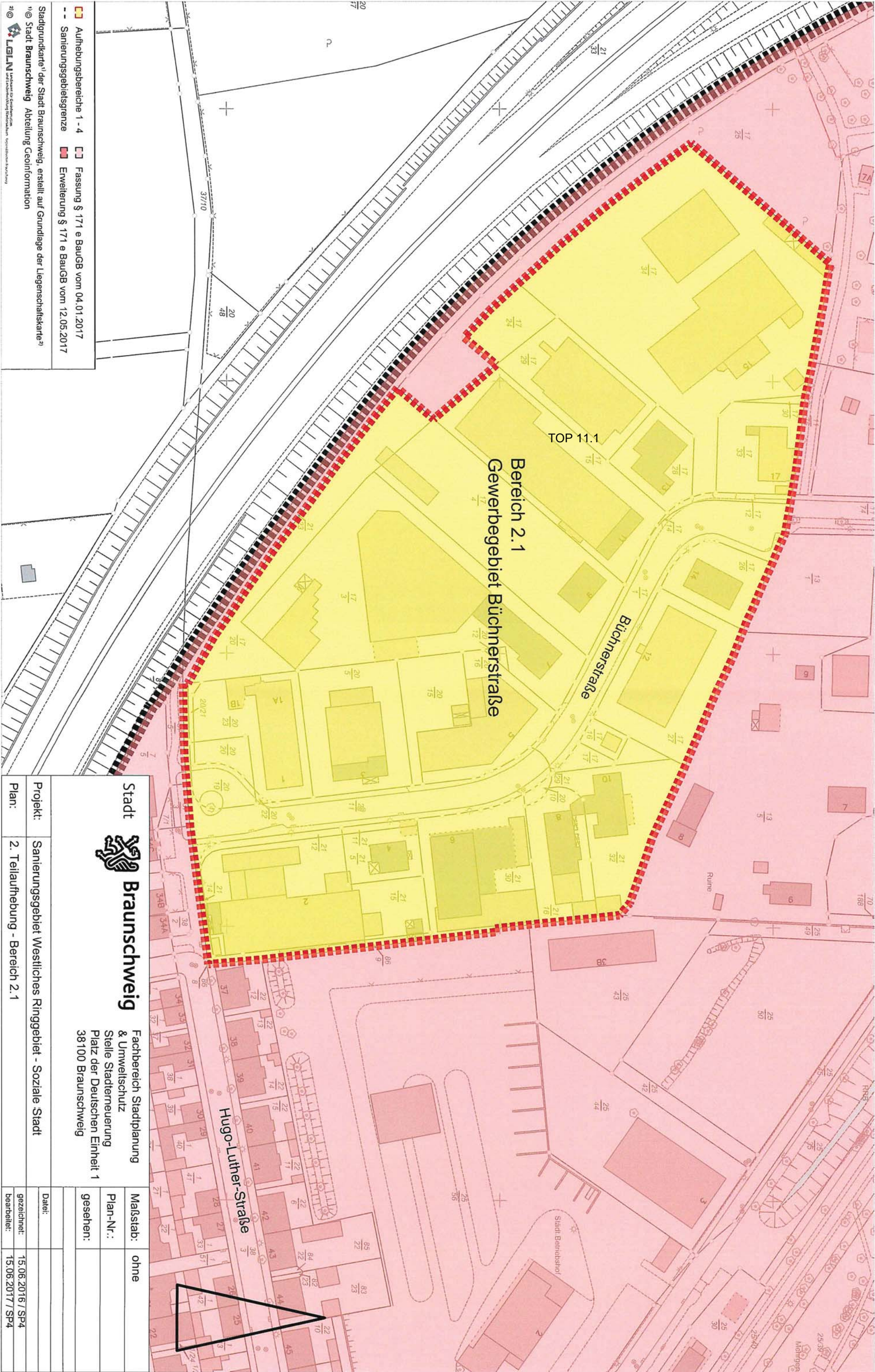


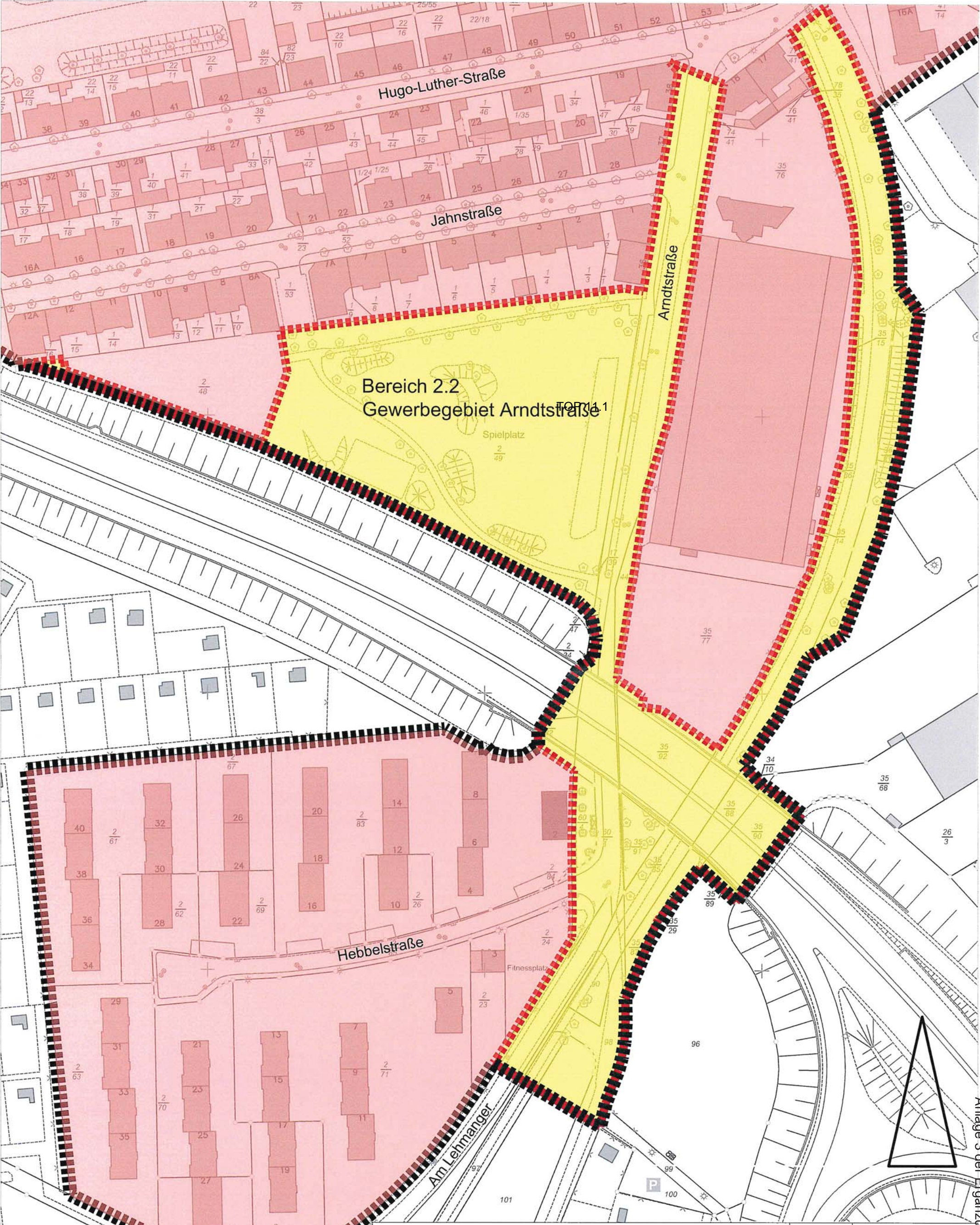
 **Braunschweig**




 Aufhebungsbereiche 1 - 4  Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017

 Sanierungsgebietsgrenze  Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05.2017

| | | | | | |
|----------|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz | | | Maßstab: | ohne |
| | Stelle Stadterneuerung | | | Plan-Nr.: | |
| Projekt: | Platz der Deutschen Einheit 1 | | | gesehen: | |
| | 38100 Braunschweig | | | Datei: | |
| Plan: | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | 2. Teilaufhebung - Gesamtübersichtsplan | | | bearbeitet: | 15.05.2017 / SP4 |





 Aufhebungsbereiche 1 - 4  Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017
-- Sanierungsgebietsgrenze  Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05.2017

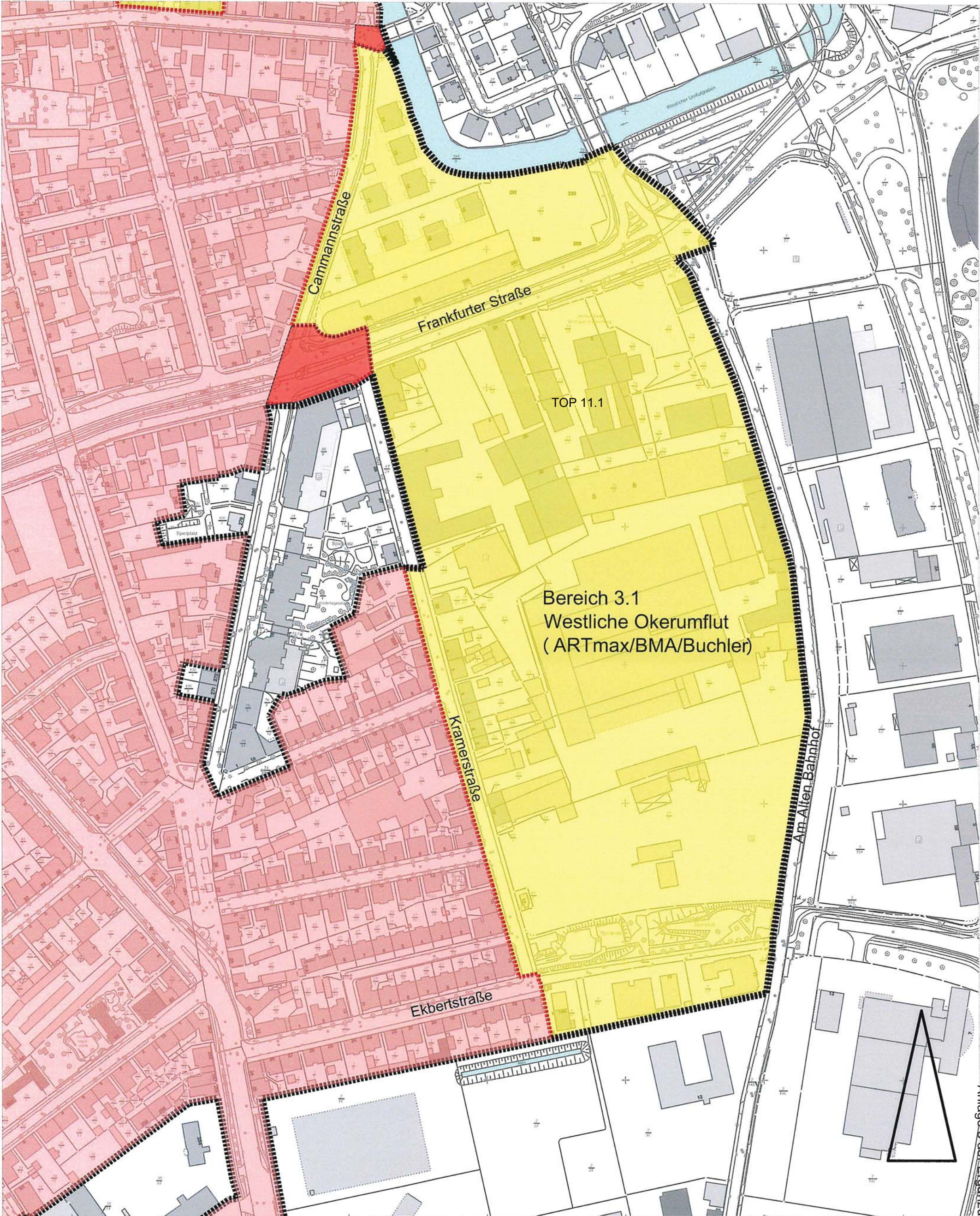
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Kartographie Braunschweig

Stadt  **Braunschweig**

Fachbereich Stadtplanung
& Umweltschutz
Stelle Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

| | |
|----------|--|
| Projekt: | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt |
| Plan: | 2. Teilaufhebung - Bereich 2.2 |

| | |
|-------------|------------------|
| Maßstab: | ohne |
| Plan-Nr.: | |
| gesehen: | |
| Datei: | |
| gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| bearbeitet: | 15.06.2017 / SP4 |



Aufhebungsbereiche 1 - 4

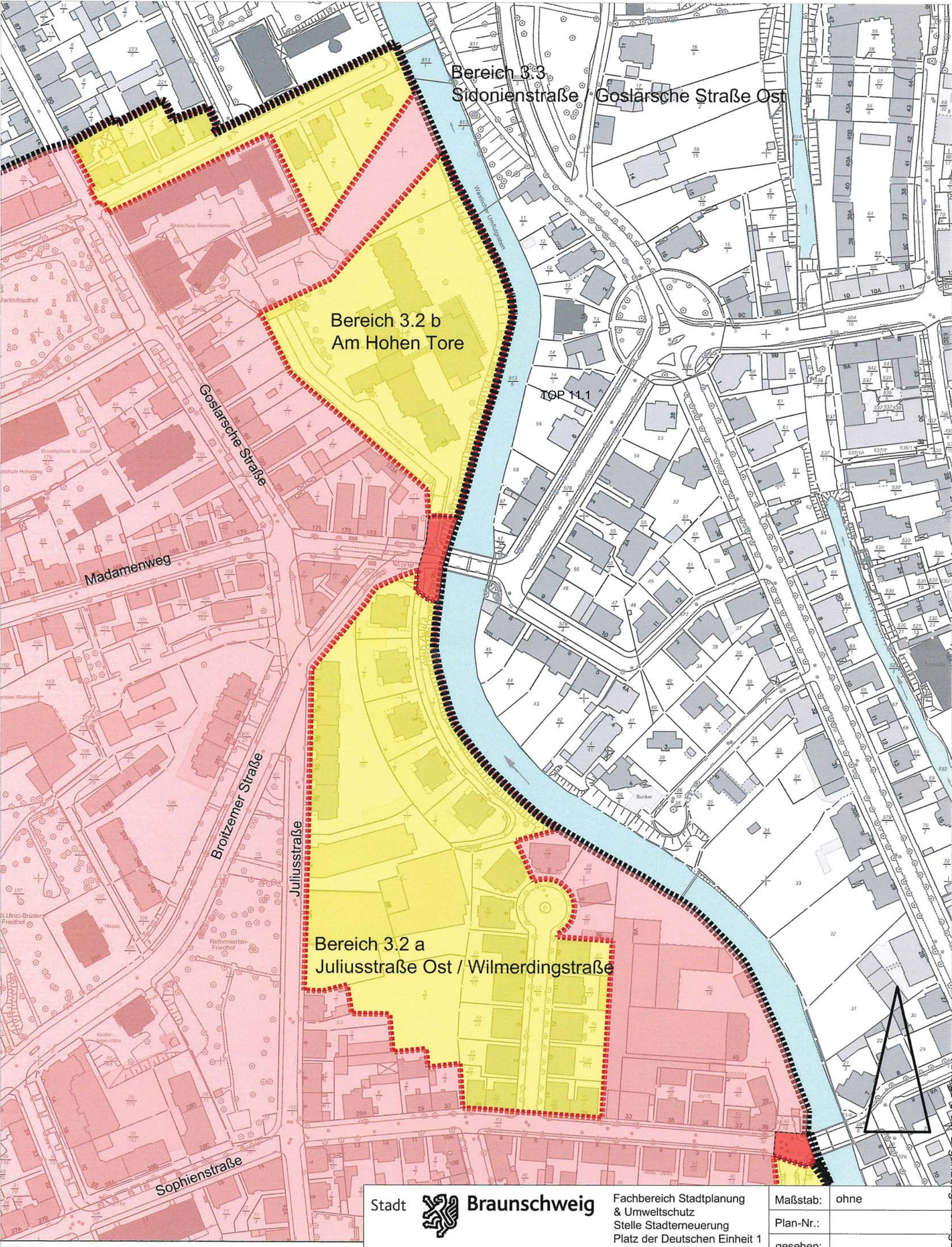
 Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017




 Sanierungsgebietsgrenze


 Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05.2017

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
 1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
 2) © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan-Nr.: | | gesehen: | |
| Plan: 2. Teilaufhebung - Bereich 3.1 | | Datei: | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 15.05.2017 / SP4 |

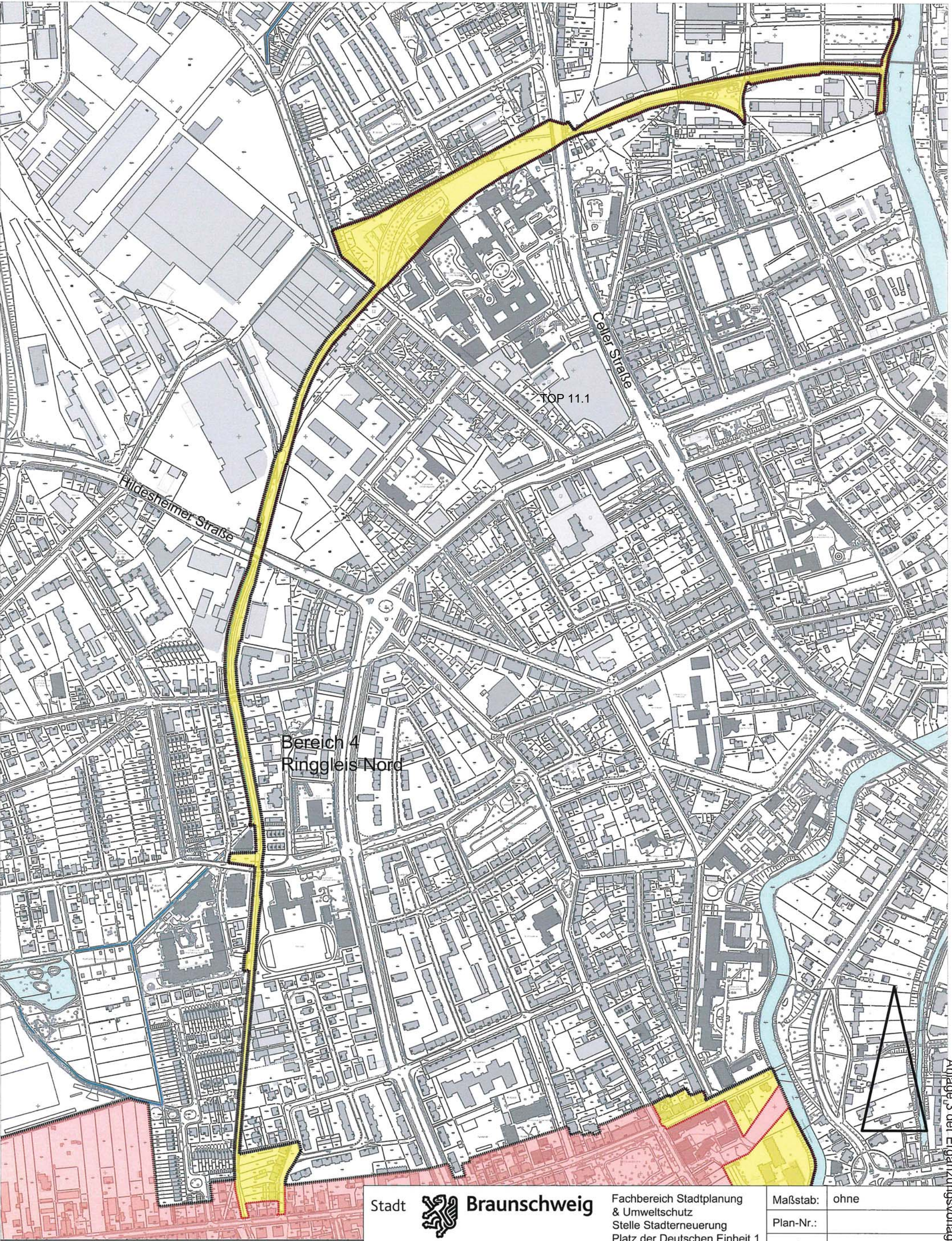


 Aufhebungsbereiche 1 - 4  Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017
-- Sanierungsgebietsgrenze  Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05.2017

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regierungen Braunschweig

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: | | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan-Nr.: | |
| Plan: | | 2. Teilaufhebung - Bereich 3.2 / 3.3 | | gesehen: | |
| | | | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 15.05.2017 / SP4 |

Anlage 3 der Ergänzungsvorlage 16-02625-01



Aufhebungsbereiche 1 - 4

Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017


Sanierungsgebietsgrenze

Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05.2017

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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Angewandte Geodäsie Braunschweig

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan: 2. Teilaufhebung - Bereich 4 | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| | | | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 15.05.2017 / SP4 |

347 von 472 in Zusammenstellung

Anlage 3 der Ergänzungsvorlage 16-02625-01

Betreff:

Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt
2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017
07.09.2017
19.09.2017
26.09.2017

Status

Ö
Ö
N
Ö

Beschluss:

„Die Satzung über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. September 2001 über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ der Stadt Braunschweig wird wie in der als Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.“

Sachverhalt:

Anlass:

Der Stadtbezirksrat 310 hat in seiner Sitzung vom 6.06.2017 einen Änderungsantrag zur Vorlage 16-02625-01 gefasst: „Im Bereich 2.2 Gewerbegebiet Arndtstraße soll der Spielplatz im Sanierungsgebiet verbleiben.“

Dem Änderungsantrag des Stadtbezirksrats wird gefolgt. Die Satzung über die 2. Teilaufhebung der Sanierung vom 19. September 2001 sowie die Pläne werden angepasst.

Leuer

Anlage/n:

Aufhebungssatzung
Gesamtübersichtsplan der Aufhebungsbereiche 1 bis 4
Einzelplan des Aufhebungsbereichs 2.2

S a t z u n g

über die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil „Soziale Stadt“ vom 26.09.2017

Aufgrund des § 162 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 10f und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr.31/2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434) hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 26.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird die Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 17 vom 19. September 2001) teilweise aufgehoben.

(2) Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebungssatzung umfasst folgende Grundstücke:

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |

Teilbereich 1 (Kleingärten Weinbergstraße und Gewerbegebiet Obsthof)

| | | | | | | |
|------|--------------|------|---------|---|-------|---------------|
| 1.1 | 1100, 012044 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/1 | Altfeld |
| 1.2 | 1100, 019966 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/2 | Am Weinberg 3 |
| 1.3 | 1100, 026294 | 0001 | Hohetor | 2 | 98/5 | Am Weinberg 3 |
| 1.4 | 1100, 004002 | 0003 | Hohetor | 2 | 98/6 | Am Weinberg 4 |
| 1.5 | 1100, 003004 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/1 | Altfeld |
| 1.6 | 1100, 002896 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/2 | Altfeld |
| 1.7 | 1100, 004199 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/3 | Altfeld |
| 1.8 | 1100, 002894 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/4 | Altfeld |
| 1.9 | 1100, 002889 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/5 | Altfeld |
| 1.10 | 1100, 002890 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/6 | Altfeld |
| 1.11 | 1100, 002895 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/8 | Altfeld |
| 1.12 | 1100, 002892 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/9 | Altfeld |
| 1.13 | 1100, 002888 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/11 | Altfeld |
| 1.14 | 1302, 002889 | 0002 | Hohetor | 2 | 99/12 | Altfeld |
| 1.15 | 1100, 019760 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/13 | Altfeld |
| 1.16 | 1302, 019760 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/14 | Altfeld |
| 1.17 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/16 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|------------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.18 | 1100, 002893 | 0003 | Hohetor | 2 | 99/17 | Altfeld |
| 1.19 | 1100, 022794 | 0001 | Hohetor | 2 | 99/18 | Altfeld |
| 1.20 | 1100, 019759 | 0004 | Hohetor | 2 | 99/19 | Altfeld |
| 1.21 | 1100, 003334 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/1 | Altfeld |
| 1.22 | 1100, 003335 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/2 | Altfeld |
| 1.23 | 1100, 003336 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/3 | Altfeld |
| 1.24 | 1100, 003337 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/5 | Altfeld |
| 1.25 | 1100, 003338 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/6 | Altfeld |
| 1.26 | 1100, 003339 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/7 | Altfeld |
| 1.27 | 1100, 003340 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/8 | Altfeld, Am Weinberg 2 |
| 1.28 | 1100, 003341 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/10 | Altfeld |
| 1.29 | 1100, 003342 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/11 | Altfeld |
| 1.30 | 1302, 003343 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/13 | Altfeld |
| 1.31 | 1100, 019235 | 0002 | Hohetor | 2 | 100/14 | Altfeld |
| 1.32 | 1100, 003343 | 0003 | Hohetor | 2 | 100/15 | Altfeld |
| 1.33 | 1100, 003341 | 0004 | Hohetor | 2 | 100/16 | Altfeld |
| 1.34 | 1100, 027300 | 0001 | Hohetor | 2 | 100/17 | Altfeld |
| 1.35 | 1100, 006427 | 0001 | Hohetor | 2 | 101 | Am Weinberg 1B |
| 1.36 | 1100, 006416 | 0001 | Hohetor | 2 | 102 | Altfeld |
| 1.37 | 1100, 003125 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/5 | Altfeld |
| 1.38 | 1100, 003102 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/6 | Altfeld |
| 1.39 | 1100, 003103 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/7 | Altfeld |
| 1.40 | 1100, 003104 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/8 | Altfeld |
| 1.41 | 1100, 003105 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/9 | Altfeld |
| 1.42 | 1100, 003106 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/10 | Altfeld |
| 1.43 | 1100, 003107 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/11 | Altfeld |
| 1.44 | 1100, 003108 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/12 | Altfeld |
| 1.45 | 1100, 003109 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/13 | Altfeld |
| 1.46 | 1100, 003110 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/14 | Altfeld |
| 1.47 | 1100, 003111 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/15 | Altfeld |
| 1.48 | 1100, 003150 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/16 | Altfeld |
| 1.49 | 1100, 007380 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/17 | Altfeld |
| 1.50 | 1100, 003112 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/18 | Altfeld |
| 1.51 | 1100, 003113 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/19 | Altfeld, Am Weinberg 1 |
| 1.52 | 1302, 003113 | 0002 | Hohetor | 2 | 103/20 | Altfeld |
| 1.53 | 1100, 014903 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/21 | Altfeld |
| 1.54 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/23 | Altfeld |
| 1.55 | 1100, 003117 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/24 | Altfeld |
| 1.56 | 1100, 003118 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/25 | Altfeld |
| 1.57 | 1100, 003119 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/26 | Altfeld |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-------------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 1.58 | 1100, 003120 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/27 | Altfeld |
| 1.59 | 1100, 003121 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/28 | Altfeld |
| 1.60 | 1100, 003122 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/29 | Altfeld |
| 1.61 | 1100, 003123 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/30 | Altfeld |
| 1.62 | 1100, 003124 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/31 | Altfeld |
| 1.63 | 1100, 003101 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/32 | Altfeld |
| 1.64 | 1100, 009716 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/33 | Altfeld |
| 1.65 | 1100, 003126 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/34 | Altfeld |
| 1.66 | 1100, 003876 | 0001 | Hohetor | 2 | 103/35 | Altfeld |
| 1.67 | 1100, 003116 | 0004 | Hohetor | 2 | 103/37 | Altfeld |
| 1.68 | 1100, 003115 | 0003 | Hohetor | 2 | 103/38 | Altfeld |
| 1.69 | 1100, 009888 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/5 | Pippelweg 24 |
| 1.70 | 1100, 009888 | 0002 | Hohetor | 3 | 15/6 | Pippelweg 24 |
| 1.71 | 1100, 009888 | 0004 | Hohetor | 3 | 15/8 | Münchenstraße 12 |
| 1.72 | 1100, 013550 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/18 | Münchenstraße 12 |
| 1.73 | 1100, 019709 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/37 | Pippelweg 22 |
| 1.74 | 1100, 018910 | 0001 | Hohetor | 3 | 15/38 | Pippelweg 22 |
| 1.75 | 1100, 014494 | 0079 | Hohetor | 3 | 15/42 | Münchenstraße 12 |
| 1.76 | 1100, 003935 | 0003 | Hohetor | 3 | 18/10 | Münchenstraße 12 |
| 1.77 | 1100, 009888 | 0008 | Hohetor | 3 | 18/17 | Münchenstraße |
| 1.78 | 1100, 009888 | 0006 | Hohetor | 3 | 18/21 | Münchenstraße |
| 1.79 | 1100, 011233 | 0001 | Hohetor | 3 | 19/13 | Pippelweg 25 |
| 1.80 | 1100, 003935 | 0004 | Hohetor | 3 | 19/15 | Pippelweg 25 |
| 1.81 | 1100, 009888 | 0005 | Hohetor | 3 | 19/23 | Pippelweg |
| 1.83 | 1100, 012051 | 0237 | Hohetor | 3 | 20/10, tlw. | Am Weinberg, Pippelweg |
| 1.84 | 1100, 009230 | 0078 | Hohetor | 3 | 51/6, tlw. | Am Weinberg |
| 1.85 | 1100, 009231 | 0151 | Hohetor | 3 | 52/25, tlw. | Alter Pippelweg, Johannes-Selenka-Platz, Pippelweg |
| 1.86 | 1100, 009888 | 7 | Hohetor | 3 | 18/16 | Münchenstraße |

Bereich 2.1 (Gewerbegebiet Büchnerstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|------------------|
| 2.1.1 | 1100, 012053 | 0196 | Wilhelmitor | 6 | 17/1 | Büchnerstraße |
| 2.1.2 | 1100, 006755 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/3 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.3 | 1100, 007150 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/4 | Büchnerstraße 9 |
| 2.1.4 | 1100, 012053 | 0045 | Wilhelmitor | 6 | 17/12 | Büchnerstraße |
| 2.1.5 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/14 | Büchnerstraße |
| 2.1.6 | 1100, 007062 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 17/15 | Büchnerstraße 11 |
| 2.1.7 | 1100, 007360 | 0287 | Wilhelmitor | 6 | 17/16 | Büchnerstraße |
| 2.1.8 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 17/17 | Büchnerstraße 10 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.1.9 | 1100, 006755 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 17/20 | Büchnerstraße 9, Büchnerstraße 7 |
| 2.1.10 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/24 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.11 | 1100, 012058 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/26 | Büchnerstraße 14 |
| 2.1.12 | 1100, 007405 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/27 | Büchnerstraße 12 |
| 2.1.13 | 1100, 018467 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 17/28 | Büchnerstraße 13 |
| 2.1.14 | 1100, 007410 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.15 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/30 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.16 | 1100, 007390 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 17/33 | Büchnerstraße 17 |
| 2.1.17 | 1100, 008403 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 17/34 | Büchnerstraße 15 |
| 2.1.18 | 1100, 003914 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/5 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.19 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 20/10 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.20 | 1100, 012053 | 0195 | Wilhelmitor | 6 | 20/11 | Hugo-Luther-Straße , Büchnerstraße |
| 2.1.21 | 1100, 006755 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/12 | Büchnerstraße 7 |
| 2.1.22 | 1100, 018077 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/15 | Büchnerstraße 3 |
| 2.1.23 | 1100, 005596 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 20/16 | Büchnerstraße 5 |
| 2.1.24 | 1100, 027722 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 20/19 | Büchnerstraße |
| 2.1.25 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/20 | Büchnerstraße 1 |
| 2.1.26 | 1100, 027722 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/21 | Büchnerstraße |
| 2.1.27 | 1100, 027722 | 0003 | Wilhelmitor | 6 | 20/22 | Büchnerstraße |
| 2.1.28 | 1100, 003915 | 0002 | Wilhelmitor | 6 | 20/23 | Büchnerstraße 1, Büchnerstraße 1B, Büchnerstraße 1A |
| 2.1.29 | 1100, 003742 | 0001 | Wilhelmitor | 6 | 21/5 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.30 | 1100, 012053 | 0015 | Wilhelmitor | 6 | 21/11 | Büchnerstraße 4 |
| 2.1.31 | 1100, 012053 | 0016 | Wilhelmitor | 6 | 21/12 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.32 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/14 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.33 | 1100, 003659 | 0004 | Wilhelmitor | 6 | 21/15 | Büchnerstraße 2 |
| 2.1.34 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/16 | Büchnerstraße 8 |
| 2.1.35 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/29 | Büchnerstraße |
| 2.1.36 | 1100, 003763 | 0010 | Wilhelmitor | 6 | 21/30 | Büchnerstraße 6 |
| 2.1.37 | 1100, 003893 | 0012 | Wilhelmitor | 6 | 21/32 | Büchnerstraße 10 |
| 2.1.38 | 1100, 009133 | 0233 | Wilhelmitor | 6 | 86/8 | Hugo-Luther-Straße |
| 2.1.39 | 1100, 003659 | 0007 | Wilhelmitor | 6 | 86/9 | Büchnerstraße 2 |

Bereich 2.2 (Gewerbegebiet Arndtstraße)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|-------------|
| 2.2.1 | 1100, 013237 | 0128 | Wilhelmitor | 4 | 35/14 | Arndtstraße |
| 2.2.2 | 1100, 013237 | 0129 | Wilhelmitor | 4 | 35/15 | Arndtstraße |
| 2.2.3 | 1100, 013237 | 0123 | Wilhelmitor | 4 | 35/81 | Arndtstraße |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 2.2.4 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/85 | Arndtstraße |
| 2.2.5 | 1100, 013237 | 0134 | Wilhelmitor | 4 | 35/86 | Arndtstraße |
| 2.2.6 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/87 | |
| 2.2.7 | 1100, 003258 | 0010 | Wilhelmitor | 4 | 35/88 | |
| 2.2.8 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/89 | |
| 2.2.9 | 1100, 021355 | 0542 | Wilhelmitor | 4 | 35/90 | |
| 2.2.10 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/91 | |
| 2.2.11 | 1100, 021355 | 0543 | Wilhelmitor | 4 | 35/92 | |
| 2.2.12 | 1100, 012053 | 0239 | Wilhelmitor | 5 | 2/38 | Arndtstraße |
| 2.2.14 | 1100, 009133 | 0322 | Wilhelmitor | 5 | 2/82 | Arndtstraße |
| 2.2.15 | 1100, 009133 | 0294 | Wilhelmitor | 5 | 20/95, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.16 | 1100, 007374 | 0002 | Wilhelmitor | 5 | 44 | Arndtstraße |
| 2.2.17 | 1100, 003653 | 0006 | Wilhelmitor | 5 | 60/4 | Hebbelstraße 4, Hebbelstraße 8, Hebbelstraße 6, Hebbelstraße 16, Hebbelstraße 12, Hebbelstraße 14, Hebbelstraße 20, Hebbelstraße 2, Hebbelstraße 18 |
| 2.2.18 | 1100, 009133 | 0327 | Wilhelmitor | 5 | 60/7 | Arndtstraße |
| 2.2.19 | 1100, 012053 | 0319 | Wilhelmitor | 8 | 90 | Arndtstraße |
| 2.2.20 | 1100, 012053 | 0320 | Wilhelmitor | 8 | 92, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.21 | 1100, 012053 | 0321 | Wilhelmitor | 8 | 97, tlw. | Am Lehmanager |
| 2.2.22 | 1100, 012053 | 0322 | Wilhelmitor | 8 | 98, tlw. | Arndtstraße |
| 2.2.23 | 1100, 021858 | 0006 | Wilhelmitor | 8 | 101, tlw. | Arndtstraße |

Bereich 3.1 (Westliche Okerumflut - ARTmax/BMA/Buchler)

| | | | | | | |
|-------|--------------|------|-------------|---|-------|--|
| 3.1.2 | 1301, 026839 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/7 | Cammannstraße 14, Cammannstraße 17, Cammannstraße 16, Cammannstraße 15 |
| 3.1.3 | 1301, 027492 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/10 | Cammannstraße 19, Cammannstraße 20, Cammannstraße 18 |
| 3.1.4 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/11 | Frankfurter Straße 284, Frankfurter Straße 286, Frankfurter Straße 285, Frankfurter Straße 287 |
| 3.1.5 | 1100, 003902 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 48/12 | Frankfurter Straße 290, Frankfurter Straße 291, Frankfurter Straße 288, Frankfurter Straße 289 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.6 | 1100, 027816 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 48/13 | Cammannstraße 22, Cammannstraße 21 |
| 3.1.7 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 51/2 | Frankfurter Straße , Am Alten Bahnhof |
| 3.1.8 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/4 | Frankfurter Straße |
| 3.1.9 | 1100, 009133 | 0336 | Wilhelmitor | 1 | 51/5 | Frankfurter Straße |
| 3.1.10 | 1100, 006171 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 52/1 | Am Alten Bahnhof 2 |
| 3.1.11 | 1100, 027028 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/15 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.12 | 1100, 004005 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/18 | Am Alten Bahnhof 4C, Am Alten Bahnhof 4D |
| 3.1.13 | 1100, 004160 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 54/25 | Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D |
| 3.1.14 | 1100, 004160 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 54/27 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.15 | 1100, 004160 | 0015 | Wilhelmitor | 1 | 54/29 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.16 | 1100, 004160 | 0025 | Wilhelmitor | 1 | 54/34 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D |
| 3.1.17 | 1100, 004160 | 0027 | Wilhelmitor | 1 | 54/38 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3B |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.18 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/40 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.19 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/48 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.20 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/49 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.21 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/51 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.22 | 1302, 023647 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/53 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.23 | 1100, 004160 | 0030 | Wilhelmitor | 1 | 54/55 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.24 | 1302, 023647 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 54/56 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.25 | 1100, 004160 | 0031 | Wilhelmitor | 1 | 54/57 | Frankfurter Straße 2 |
| 3.1.26 | 1301, 023647 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 54/58 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.27 | 1100, 013237 | 0117 | Wilhelmitor | 1 | 54/59 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.28 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/60 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.29 | 1100, 004160 | 0032 | Wilhelmitor | 1 | 54/61 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.30 | 1302, 023647 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 54/62 | Am Alten Bahnhof 4B |
| 3.1.31 | 1100, 004160 | 0039 | Wilhelmitor | 1 | 54/63 | Frankfurter Straße |
| 3.1.32 | 1100, 027087 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 54/65 | Am Alten Bahnhof |
| 3.1.33 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/66 | Frankfurter Straße |
| 3.1.34 | 1100, 013237 | 0139 | Wilhelmitor | 1 | 54/67 | Frankfurter Straße |
| 3.1.35 | 1100, 004160 | 0037 | Wilhelmitor | 1 | 55/22 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.36 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/24 | Kramerstraße |
| 3.1.37 | 1100, 027026 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/25 | Kramerstraße |
| 3.1.38 | 1100, 027027 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 55/26 | Kramerstraße |
| 3.1.39 | 1100, 004160 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 55/27 | Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.40 | 1100, 027026 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 55/28 | Kramerstraße |
| 3.1.41 | 1301, 020454 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 55/29 | Kramerstraße 2B |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-----------|--|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.42 | 1100, 004160 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 56/3 | Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.43 | 1100, 004160 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 56/9 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A |
| 3.1.44 | 1100, 004160 | 0021 | Wilhelmitor | 1 | 56/11 | Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3B |
| 3.1.45 | 1100, 004160 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 57/1 | Frankfurter Straße 5, Frankfurter Straße 3, Frankfurter Straße 3B, Frankfurter Straße 3D, Frankfurter Straße 4, Frankfurter Straße 3A, Frankfurter Straße 2, Frankfurter Straße 3C |
| 3.1.46 | 1100, 006878 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/3 | Kramerstraße 5 |
| 3.1.47 | 1100, 006607 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 58/4 | Kramerstraße 4 |
| 3.1.48 | 1100, 027026 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 58/13 | Kramerstraße |
| 3.1.49 | 1100, 000619 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 58/14 | Kramerstraße |
| 3.1.50 | 1100, 004284 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/4 | Kramerstraße 7 |
| 3.1.51 | 1100, 004285 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 59/5 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.52 | 1100, 004285 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 59/6 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.53 | 1100, 004285 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/7 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.54 | 1100, 004285 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 59/8 | Kramerstraße 8, Kramerstraße 9 |
| 3.1.55 | 1100, 004285 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 59/9 | Kramerstraße 9, Kramerstraße 8 |
| 3.1.56 | 1100, 004286 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 59/10 | Kramerstraße 6 |
| 3.1.57 | 1100, 026568 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 60/2 | Kramerstraße 10 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|-------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 3.1.58 | 1100, 006145 | 0024 | Wilhelmitor | 1 | 60/3 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Kramerstraße 9A |
| 3.1.59 | 1100, 026568 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 61/3 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.60 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 61/4 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |
| 3.1.61 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 63/1 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 7, Kramerstraße 10 |
| 3.1.62 | 1100, 006145 | 0005 | Wilhelmitor | 1 | 63/3 | Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 6, Kramerstraße 10 |
| 3.1.63 | 1100, 027026 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 63/4 | Kramerstraße |
| 3.1.64 | 1100, 006145 | 0023 | Wilhelmitor | 1 | 64/4 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.65 | 1100, 006145 | 0014 | Wilhelmitor | 1 | 64/6 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.66 | 1100, 027025 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 64/7 | Am Alten Bahnhof 6, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 7 |
| 3.1.67 | 1100, 007360 | 0246 | Wilhelmitor | 1 | 65/1 | Kramerstraße 12 |
| 3.1.68 | 1100, 026568 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 65/4 | Kramerstraße 10 |
| 3.1.69 | 1100, 006145 | 0022 | Wilhelmitor | 1 | 65/5 | Am Alten Bahnhof 7, Am Alten Bahnhof 5, Am Alten Bahnhof 6 |
| 3.1.70 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 66/5 | Ekbertstraße |
| 3.1.71 | 1100, 011604 | 0077 | Wilhelmitor | 1 | 67/27 | Kramerstraße |
| 3.1.72 | 1100, 006145 | 0013 | Wilhelmitor | 1 | 75/17 | Am Alten Bahnhof , Kramerstraße 10 |
| 3.1.75 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 110/7, tlw. | Cammannstraße |
| 3.1.76 | 1100, 011604 | 0099 | Wilhelmitor | 1 | 116/9, tlw. | Frankfurter Platz , Frankfurter Straße |
| 3.1.77 | 1100, 009133 | 0269 | Wilhelmitor | 1 | 116/10 | Frankfurter Straße |
| 3.1.78 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/11 | Frankfurter Straße |
| 3.1.79 | 1100, 013237 | 0138 | Wilhelmitor | 1 | 116/12 | Frankfurter Straße |
| 3.1.80 | 5101, 090064 | 0000 | Wilhelmitor | 1 | 116/13 | Frankfurter Straße |
| 3.1.81 | 1100, 011604 | 0104 | Wilhelmitor | 1 | 118/3 | Ekbertstraße |
| 3.1.82 | 1100, 009133 | 0331 | Wilhelmitor | 4 | 1/22 | Ekbertstraße |
| 3.1.83 | 1100, 025400 | 0015 | Wilhelmitor | 4 | 1/23 | Am Alten Bahnhof 11 |
| 3.1.84 | 1100, 020435 | 0002 | Wilhelmitor | 4 | 4/16 | Ekbertstraße 14A |
| 3.1.85 | 1100, 009133 | 0284 | Wilhelmitor | 4 | 4/17 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.86 | 1100, 006560 | 0003 | Wilhelmitor | 4 | 4/19 | Ekbertstraße 14 |
| 3.1.87 | 1100, 011604 | 0099 | Innenstadt | 3 | 591/2 | |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| | | | | | | |

Teilbereich 3.2 A+B (Juliusstraße Ost / Wilmerdingstraße/ Am Hohen Tore)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|-------------|---|-------|--|
| 3.2.1 | 1100, 012044 | 0146 | Hohetor | 1 | 5/4 | Goslarsche Straße 93 |
| 3.2.2 | 1100, 026194 | 0001 | Hohetor | 1 | 5/6 | Am Hohen Tore 4A |
| 3.2.3 | 1100, 009231 | 0149 | Hohetor | 1 | 129/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.6 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/3 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.7 | 1100, 009231 | 0150 | Wilhelmitor | 1 | 1/4 | Broitzemer Straße |
| 3.2.8 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/5 | Wilhelmitorufer 1 |
| 3.2.9 | 1301, 025014 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/6 | Wilhelmitorufer 2 |
| 3.2.10 | 1301, 025324 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/7 | Wilhelmitorufer 3 |
| 3.2.11 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/8 | Wilhelmitorufer 4 |
| 3.2.12 | 1301, 025110 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/9 | Wilhelmitorufer 5 |
| 3.2.13 | 1301, 025179 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/10 | Juliusstraße 1, Juliusstraße 1B, Juliusstraße 1A, Juliusstraße 1D, Juliusstraße 1C |
| 3.2.14 | 1100, 024749 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 1/11 | Juliusstraße 2 |
| 3.2.15 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 1/12 | Juliusstraße 2B, Juliusstraße 2A |
| 3.2.16 | 1100, 024751 | 0004 | Wilhelmitor | 1 | 1/14 | Juliusstraße 2B |
| 3.2.17 | 1100, 024750 | 0003 | Wilhelmitor | 1 | 5/5 | Juliusstraße |
| 3.2.18 | 1100, 011604 | 0038 | Wilhelmitor | 1 | 37/40 | Wilmerdingstraße |
| 3.2.19 | 1301, 020517 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/2 | Sophienstraße 32 |
| 3.2.20 | 1301, 017958 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/3 | Wilmerdingstraße 10 |
| 3.2.21 | 1100, 002496 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/6 | Wilmerdingstraße 6 |
| 3.2.22 | 1301, 013851 | 0002 | Wilhelmitor | 1 | 40/11 | Wilmerdingstraße 4 |
| 3.2.23 | 1301, 020195 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/13 | Wilmerdingstraße 13 |
| 3.2.24 | 1100, 006812 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/17 | Wilmerdingstraße 11 |
| 3.2.25 | 1301, 019670 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/20 | Wilmerdingstraße 1 |
| 3.2.26 | 1301, 022843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/21 | Sophienstraße 31 |
| 3.2.27 | 1100, 006875 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/22 | Wilmerdingstraße 2 |
| 3.2.28 | 1301, 017093 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/23 | Wilmerdingstraße 3 |
| 3.2.29 | 1100, 004315 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/24 | Wilmerdingstraße 5 |
| 3.2.30 | 1100, 006843 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/25 | Wilmerdingstraße 7 |
| 3.2.31 | 1301, 022125 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/28 | Wilmerdingstraße 12 |
| 3.2.32 | 1100, 008226 | 0001 | Wilhelmitor | 1 | 40/29 | Wilmerdingstraße 14 |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-----------|---------------------|-----------|--------------------|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |

Bereich 3.3 (Sidonienstraße / Goslarsche Straße Ost)

| | | | | | | |
|--------|--------------|------|---------|---|------|----------------------|
| 3.3.1 | 1100, 003424 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/8 | Sidonienstraße 2 |
| 3.3.2 | 1100, 002492 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/9 | Sidonienstraße 2A |
| 3.3.3 | 1100, 002738 | 0001 | Hohetor | 1 | 6/10 | Sidonienstraße 1 |
| 3.3.4 | 1100, 009231 | 0054 | Hohetor | 1 | 6/11 | Sidonienstraße |
| 3.3.5 | 1301, 019858 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/2 | Sidonienstraße 6 |
| 3.3.6 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/5 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.7 | 1301, 015446 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/6 | Sidonienstraße 7 |
| 3.3.8 | 1301, 023271 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/7 | Sidonienstraße 5 |
| 3.3.9 | 1301, 019744 | 0001 | Hohetor | 1 | 7/9 | Goslarsche Straße 92 |
| 3.3.10 | 1100, 006546 | 0002 | Hohetor | 1 | 7/10 | Sidonienstraße 4 |

Teilbereich 4 (Ringgleis Nord)

| | | | | | | |
|------|--------------|------|-------------|---|--------------|--------------------------------|
| 4.1 | 1100, 011404 | 0284 | Altpetritor | 1 | 104/42 | Kälberwiese , Triftweg |
| 4.2 | 1100, 006197 | 0006 | Altpetritor | 1 | 104/43 | Kälberwiese |
| 4.3 | 1100, 027101 | 0003 | Altpetritor | 1 | 104/44 | Spatzenstieg 21 |
| 4.4 | 1100, 025915 | 0001 | Altpetritor | 1 | 117/104 | |
| 4.5 | 1100, 009121 | 0224 | Altpetritor | 1 | 119/18 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.6 | 1100, 009121 | 0223 | Altpetritor | 1 | 123/12 | Oswald-Berkhan-Straße |
| 4.7 | 1100, 011404 | 0279 | Altpetritor | 1 | 123/13 | |
| 4.8 | 1100, 009121 | 0245 | Altpetritor | 1 | 132/3 | Kälberwiese |
| 4.9 | 1100, 009121 | 0255 | Altpetritor | 1 | 137/4, tlw. | Triftweg |
| 4.10 | 1100, 008891 | 0007 | Altpetritor | 1 | 148/11 | |
| 4.11 | 1100, 011404 | 0285 | Altpetritor | 1 | 148/12 | Hildesheimer Straße , Triftweg |
| 4.12 | 1100, 008891 | 0045 | Altpetritor | 1 | 149/11 | |
| 4.13 | 1100, 011404 | 0278 | Altpetritor | 1 | 157/8 | |
| 4.14 | 1100, 012597 | 0261 | Neupetritor | 2 | 1/4 | Celler Straße |
| 4.15 | 1100, 012597 | 0266 | Neupetritor | 2 | 1/52 | Celler Straße |
| 4.16 | 1100, 009135 | 0260 | Neupetritor | 2 | 101/2 | Gartenkamp |
| 4.17 | 1100, 012597 | 0265 | Neupetritor | 2 | 101/3 | Gartenkamp |
| 4.18 | 1100, 012597 | 0228 | Neupetritor | 2 | 133/1 | Eichtalstraße 15 |
| 4.19 | 1100, 012597 | 0262 | Neupetritor | 2 | 134/1 | Gartenkamp |
| 4.20 | 1100, 019054 | 0002 | Neupetritor | 2 | 252/2 | Eichtalstraße 15 |
| 4.21 | 1100, 012597 | 0263 | Neupetritor | 2 | 252/3 | Gartenkamp |
| 4.22 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/4 | Eichtalstraße 15 |
| 4.23 | 1100, 012597 | 0207 | Neupetritor | 2 | 268/6 | Eichtalstraße 15 |
| 4.24 | 1100, 009135 | 0218 | Neupetritor | 2 | 268/11, tlw. | Juteweg |

| Ord. Nr. | Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Braunschweig | | Gemarkung | Katasterbezeichnung | | Straße, Hausnummer |
|-------------|--|----------|-------------|---------------------|--------------|---|
| | Buch.-Art, Blatt | lfd. Nr. | | Flur | Flurstück | |
| 4.25 | 1100, 012597 | 0267 | Neupetritor | 2 | 269/9, tlw. | Varrentrappstraße |
| 4.26 | 1100, 014214 | 0121 | Neupetritor | 2 | 271/13, tlw. | Celler Straße |
| 4.27 | 1100, 012597 | 0259 | Neupetritor | 2 | 272/7, tlw. | Eichtal |
| 4.28 | 1100, 012597 | 0258 | Neupetritor | 2 | 273/1, tlw. | Juteweg |
| 4.29 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 40/3 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.30 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/4 | Celler Straße (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.31 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 40/5 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.32 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 41/8 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.33 | 1100, 004887 | 0001 | Neupetritor | 3 | 41/9 | Julius-Konegen-Straße 20 |
| 4.34 | 1100, 012597 | 0231 | Neupetritor | 3 | 153/1 | |
| 4.35 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/1 | |
| 4.36 | 1100, 005116 | 0007 | Neupetritor | 3 | 183/2 | |
| 4.37 | 1100, 012597 | 0264 | Neupetritor | 3 | 191/5 | |
| 4.38 | 1100, 009135 | 0081 | Neupetritor | 3 | 198/8, tlw. | Hildesheimer Straße |
| 4.39 | 1100, 009135 | 0119 | Neupetritor | 3 | 199/4, tlw. | Ernst-Amme-Straße |
| 4.40 | 1100, 012597 | 0175 | Neupetritor | 3 | 211/7 | |
| 4.41 | 1100, 026191 | 0009 | Neupetritor | 3 | 230/3 | Celler Straße 38 |
| 4.42 | 1100, 005124 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/6 | Julius-Konegen-Straße 21 |
| 4.43 | 1100, 004531 | 0004 | Neupetritor | 3 | 230/7 | Ernst-Amme-Straße 20 |
| 4.44 | 1100, 004553 | 0003 | Neupetritor | 3 | 230/8 | Ernst-Amme-Straße 21 |
| 4.45 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/15 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.46 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/16 | Ernst-Amme-Straße 21 (ehem. Flurst. 40/2 u. 230/4) |
| 4.47 | 1100, 012597 | 0268 | Neupetritor | 3 | 230/17 | Celler Straße (ehem. 230/4) |
| 4.48 | 1100, 012597 | 0248 | Neupetritor | 3 | 231/2 | Werksteig |
| 4.49 | 1100, 009135 | 0227 | Neupetritor | 3 | 231/88 | Werksteig |
| 4.50 | 1100, 006058 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/16 | Maienstraße 5 |
| 4.51 | 1100, 014110 | 0002 | Hohetor | 2 | 3/17 | Maienstraße 3 |
| 4.52 | 1100, 005601 | 0005 | Hohetor | 2 | 3/18 | Maienstraße 2 |
| 4.53 | 1100, 004198 | 0004 | Hohetor | 2 | 3/20 | Maienstraße 4 |
| 4.54 | 1301, 025654 | 0001 | Hohetor | 2 | 3/21 | Maienstraße 6 |
| 4.55 | 1100, 005797 | 0002 | Hohetor | 2 | 4/12 | Maienstraße 1 |
| 4.56 | 1100, 012044 | 0176 | Hohetor | 2 | 4/20 | |
| 4.57 | 1100, 009230 | 0084 | Hohetor | 2 | 4/21, tlw. | Maienstraße |
| 4.58 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 117/3 | Maienstraße 1 |
| 4.59 | 1100, 005797 | 0001 | Hohetor | 2 | 118/3 | Maienstraße 1 |

(3) Die räumliche Abgrenzung dieser Teilaufhebungssatzung ist durch eine Karte im Maßstab 1:7500 dargestellt, der zur allgemeinen Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung, ausliegt. Die Karte dient jedoch lediglich zur Erläuterung der Satzung. Der rechtsverbindliche Geltungsbereich ergibt sich aus Absatz 2.

§ 2

Diese Teilaufhebungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Markurth

Öffentliche Bekanntmachung

I Bekanntmachung (§ 143 BauGB)

Die vorstehende Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 19. Juni 2001 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

II Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung der Satzung dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen.

III Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB)

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153, 154, 155, 157, 159 und 161 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie über Sanierungsträger und andere Beauftragte sind weiterhin anzuwenden.

IV Wirksamwerden der Satzung (§ 143 BauGB)

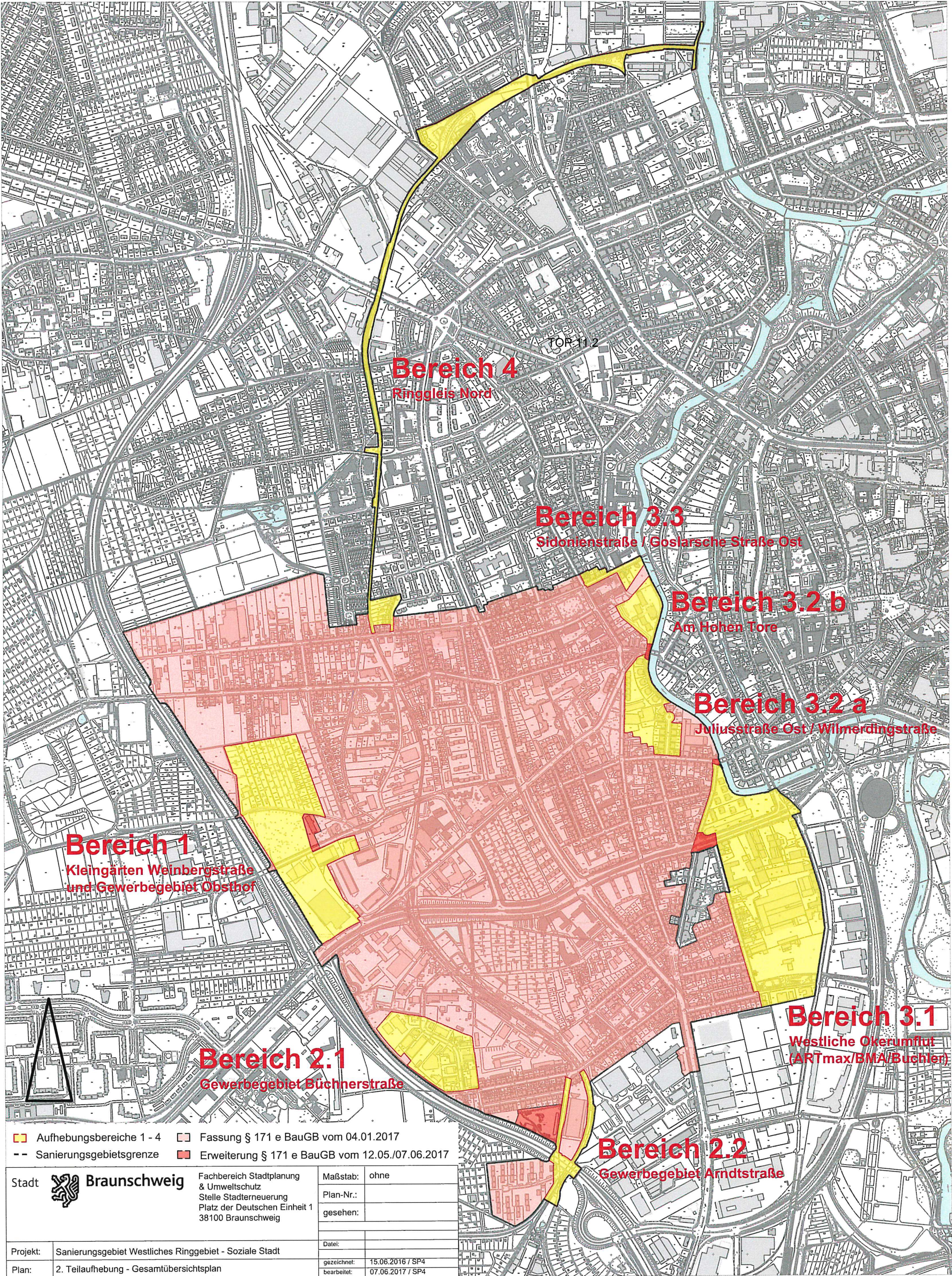
Die vorstehende Satzung einschließlich der Karte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs kann ab sofort beim [Referat Bauordnung, Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, 5. Stock, Zimmer 503, während der Publikumszeiten, montags, dienstags und freitags, 8:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags 8:30 – 18:00 Uhr von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird die vorstehende Satzung rechtsverbindlich.

Braunschweig, den ...

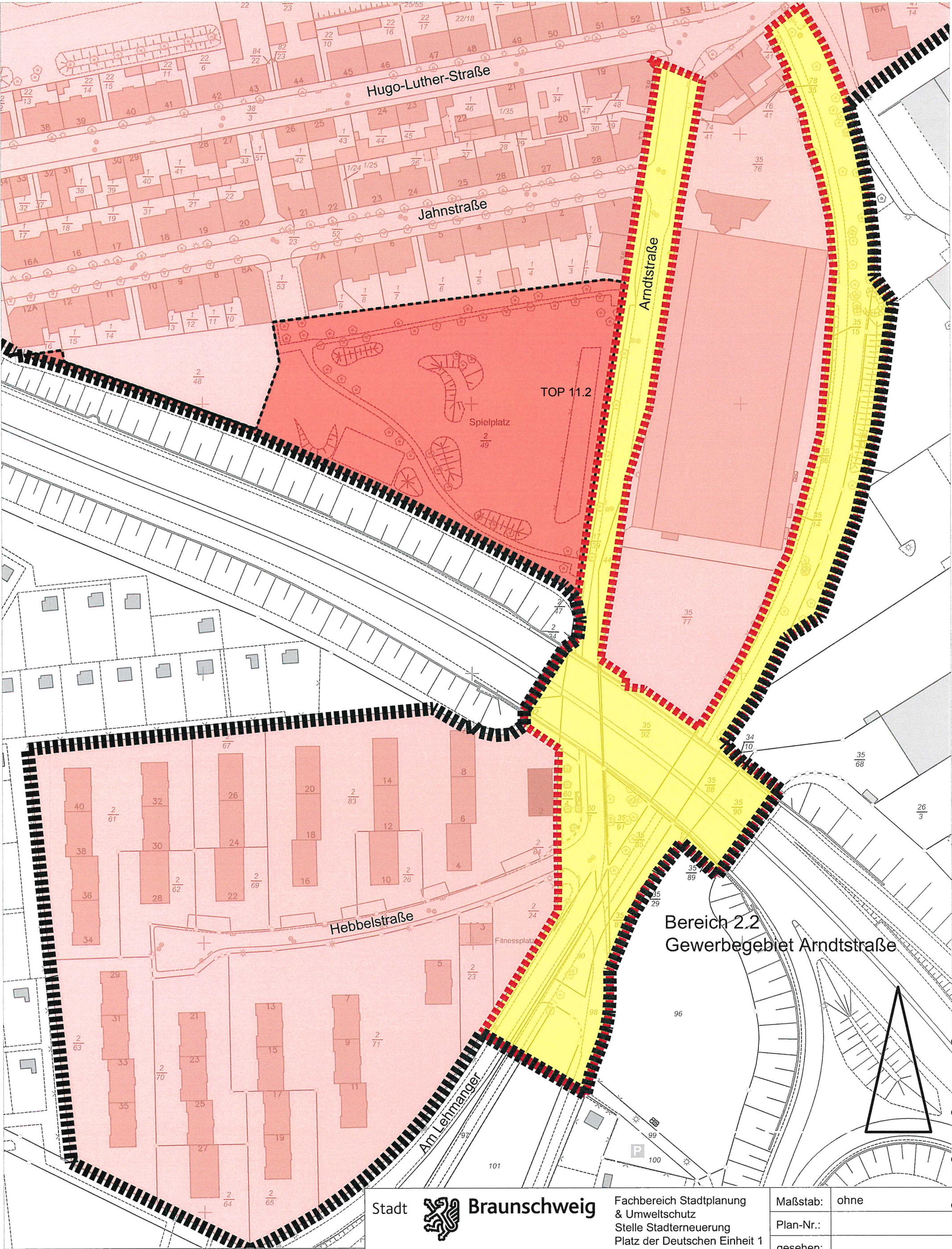
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister




Markurth




- Aufhebungsbereiche 1 - 4
- Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017
- Sanierungsgebietsgrenze
- Erweiterung § 171 e BauGB vom 12.05./07.06.2017

| | | | | | |
|--|--|---|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| | | | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Projekt: | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | | Datei: | |
| Plan: | 2. Teilaufhebung - Gesamtübersichtsplan | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 07.06.2017 / SP4 |



 Aufhebungsbereiche 1 - 4  Fassung § 171 e BauGB vom 04.01.2017
-- Sanierungsgebietsgrenze  Erweiterung § 171 e BauGB vom 07.06.2017

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾
¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

| | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: | | Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| Plan: | | 2. Teilaufhebung - Bereich 2.2 | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 15.06.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 07.06.2017 / SP4 |

Betreff:

**Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt - westliches Ringgebiet"
- Festlegung des Fördergebietes gem. § 171 e BauGB**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

04.01.2017

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 17.01.2017 | Ö |
| Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung) | 02.02.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 08.02.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 14.02.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 21.02.2017 | Ö |

Beschluss:

„Die Festlegung des Städtebaufördergebietes „Westliches Ringgebiet“ als Fördergebiet gemäß BauGB § 171 e „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ in der als Anlage 1 beigefügten Anlage wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Mit der Satzung vom 19. September 2001 wurde das Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen. Im Unterschied zur reinen Festlegung nach § 171 e bedeutet dies umfangreiche Eingriffe ins Privateigentum u.a. durch Genehmigungspflichten sowie Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

Die Stadt ist nach § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die Sanierungssatzung oder Teile der Satzung dann aufzuheben, wenn die Sanierung

- durchgeführt worden ist,
- sich als undurchführbar erweist,
- aus anderen Gründen aufgegeben wird
- oder wenn die für die Sanierung festgesetzte Frist abgelaufen ist.

In den einzelnen Teilbereichen des derzeit 222 Hektar umfassenden Sanierungsgebietes ist die Sanierung unterschiedlich weit fortgeschritten. Daher werden Gebietsteile, in denen investive Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und erfolgreich beendet sind, sukzessive aufgehoben.

Dieses Vorgehen ermöglicht, dass die durch Bescheid zu erhebenden Ausgleichsbeträge in den Aufhebungsbereichen im verbleibenden Satzungsgebiet für weitere Maßnahmen eingesetzt werden können. In den nächsten Jahren werden weitere Teile des Sanierungsgebietes aus den o.g. Gründen aufzuheben sein. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass in diesen Gebieten weiterhin soziale Missstände vorliegen.

Mit der Vorlage 16-02625 soll die 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung parallel zu dieser Vorlage beschlossen werden. Damit wird das Sanierungsgebiet auf den in Anlage 1

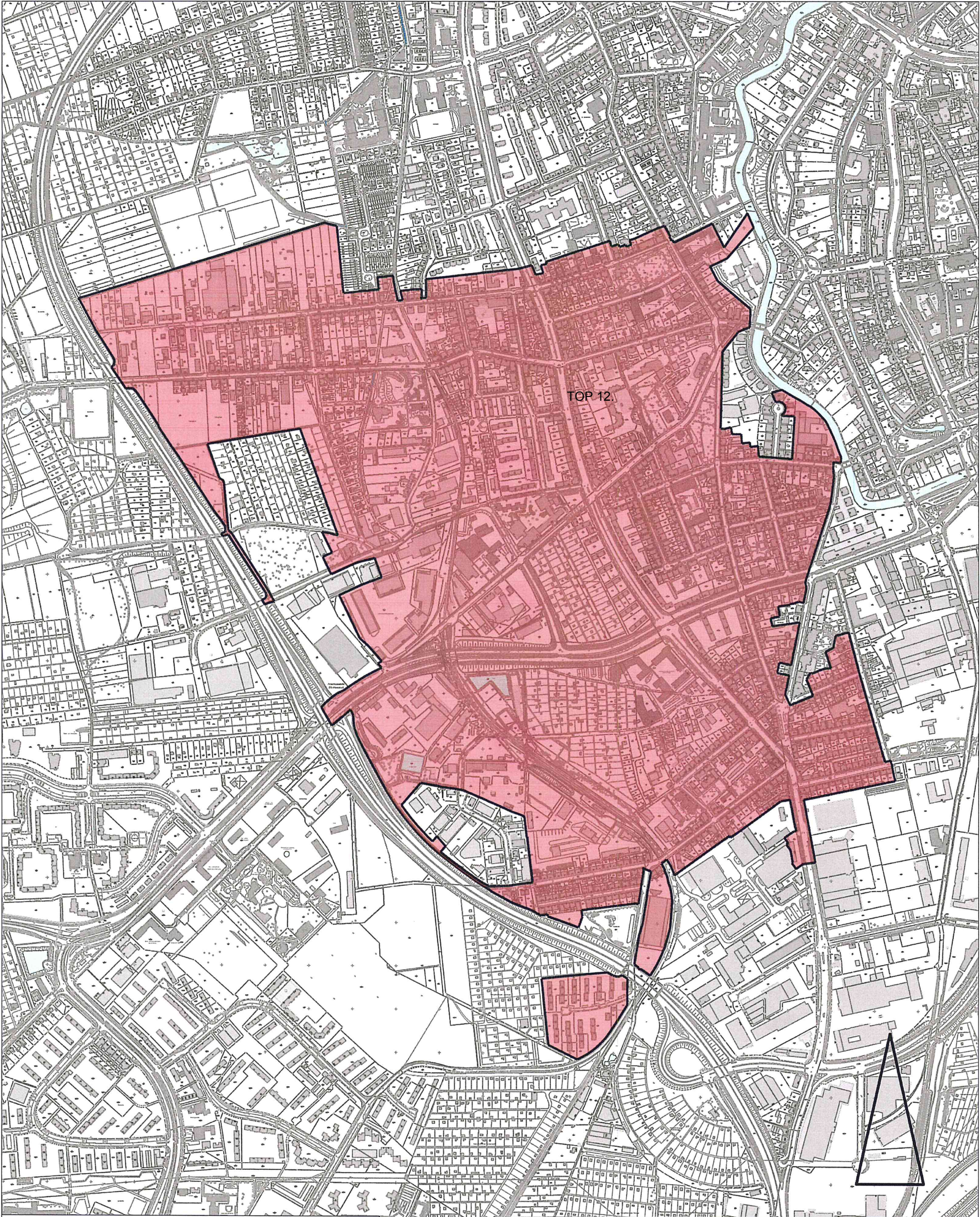
dargestellten Bereich verkleinert. Für dieses verbleibende Sanierungsgebiet soll mit dieser Vorlage ein Beschluss zur gleichzeitigen (erneuten) Festlegung des Gebiets als Fördergebiet nach BauGB § 171 e „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ erfolgen. Nach diesen Beschlüssen werden beide Gebiete in ihren Umrissen zunächst deckungsgleich sein, daher gelten dann auch noch für das Gebiet nach § 171 e die Bestimmungen der Sanierungssatzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Erst bei weiteren Teilaufhebungen der Sanierungssatzung wird es zu Abweichungen bei den Gebietsumgriffen kommen, da das Gebiet nach § 171 e im beschlossenen Umgriff erhalten bleibt, bis die Sanierung vollständig abgeschlossen ist.

Für die Festlegung des Gebietes als Fördergebiet nach § 171 e BauGB bedeutet dies, dass auch nach Aufhebung weiterer Bereiche aus dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet begleitende Förderprogramme, die sich auf Programmgebiete der Sozialen Stadt beziehen, weiterhin Anwendung finden können. Außerdem entfallen nach der Aufhebung die umfangreichen Eingriffe in das Privateigentum, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bindend sind. Die Grundlage bildet in den zukünftig aufzuhebenden Bereichen des Gebietes nach § 171 e jedoch weiterhin das Entwicklungskonzept, das Maßnahmen enthält, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Auch Bürgerbeteiligungen können wie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet weiterhin durchgeführt werden.

Leuer

Anlage/n:

Fördergebiet nach § 171 e BauGB



Fördergebiet nach § 171e BauGB

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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Stadt Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz
Stelle Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt

Plan: Fördergebiet nach § 171e BauGB

Maßstab: ohne

Plan-Nr.:
gesehen:

Datei:

gezeichnet: 25.07.2016 / SP4
bearbeitet: 28.11.2016 / SP5

Anlage 1

367 von 472 in Zusammenstellung

Betreff:

**Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet"
- Festlegung des Fördergebietes gem. § 171 e BauGB -
Ergänzungsvorlage**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

29.05.2017

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Status |
|---|----------------|--------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 06.06.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung) | 07.09.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 19.09.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 26.09.2017 | Ö |

Beschluss:

„Die Festlegung des Städtebaufördergebietes „Westliches Ringgebiet“ als Fördergebiet gemäß BauGB § 171 e „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ in der als Anlage 1 beigefügten Anlage wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Zur Frage einer möglichen Erweiterung des Fördergebiets nach § 171e BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Im § 171 e BauGB heißt es: „Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.“

Auf die zur Aufhebung vorgesehenen Bereiche der 2. Teilaufhebung (Vorlage 16-02625) trifft dies nicht zu. Die reinen Gewerbegebiete und Kleingärten in den Aufhebungsbereichen 1 und 2.1 erfüllen diese Voraussetzungen ebenso wenig wie die neu bebauten Bereiche westlich der Okerumflut und die gehobene Bebauung an der Wilmerdingstraße in den Aufhebungsbereichen 3.1, 3.2 und 3.3. Nach der zu großzügigen Festlegung des ursprünglichen Gebietes sollte dieser rechtlich riskante Weg zumindest bei der neuen Festlegung nach § 171 e BauGB dringend vermieden werden. Bei der Gebietsfestlegung nach § 171 e BauGB soll zudem darauf geachtet werden, dass der Umgriff so sinnvoll gewählt wird, dass er auch im Falle einer erstmaligen Anmeldung geeignet wäre.

Im Bereich der nichtinvestiven Maßnahmen in „Soziale Stadt“ – Gebieten ist insbesondere das EU-Förderprogramm „BIWAQ“ zu nennen.

Zielrichtung ist die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeit im Quartier. Die letzte Ausschreibung von BIWAQ III (und voraussichtlich auch die nächste in 2017/2018) hatte mehrere Handlungsfelder. Ein Handlungsfeld hat sich dem Thema „Nachhaltige Integration in Beschäftigung“ gewidmet. In dessen Rahmen sollten auch Qualifizierungen der lokalen Bevölkerung durchgeführt und freie Stellen bei Unternehmen (die nicht unbedingt im BIWAQ-Gebiet liegen mussten) akquiriert werden.

Etwas anders stellte sich die Situation z. B. bei dem Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ dar. Schon aus der Sache heraus war es dort zumindest Voraussetzung, dass entsprechend genügend Potenzial (heißt Unternehmen) im Gebiet lagen. Das Vorhandensein eines Gewerbegebietes oder umfangreicher gewerblicher Flächen ist jedoch in BIWAQ nicht explizit als eine Fördervoraussetzung genannt. Dennoch verbleiben im Bereich des Westbahnhofes gewerbliche Flächen im Fördergebiet, sodass im Bedarfsfalle weitere Kooperationsmöglichkeiten vorhanden sind.

Ein Förderprogramm, bei dem das Vorhandensein von Gewerbebetrieben Voraussetzung war, war der EFRE-Ansatz am Westbahnhof. Das Ministerium legte bei der Programmaufnahme großen Wert darauf, dass genügend Gewerbe vor Ort ist, um Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten. Dieses Förderprojekt ist mit den Neubauten für den IT-Campus und dem Kletterzentrum erfolgreich abgeschlossen worden.

Weitere Programme, die der Integration, der Beschäftigungsentwicklung, dem Klimaschutz etc. dienen und gleichzeitig an das Vorhandensein größerer gewerblicher Flächen gebunden sind, sind nicht bekannt.

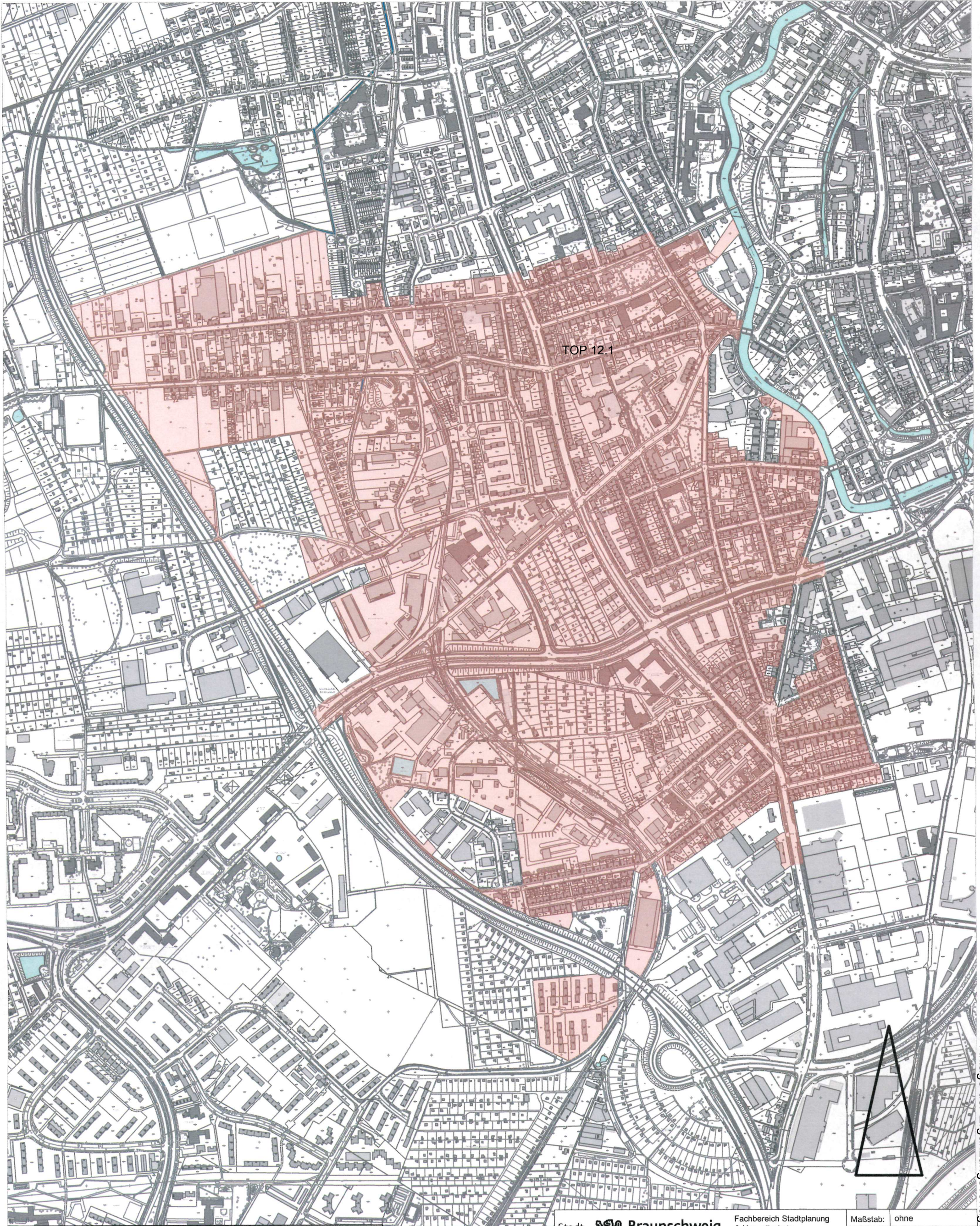
Eine Festlegung der aufzuhebenden Bereiche als Fördergebiet nach § 171e BauGB ist somit aus den o.g. Gründen nicht notwendig.

Der Umgriff des festzulegenden Fördergebiets nach § 171e BauGB wird somit das nach der 2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung verbleibende Gebiet umfassen. Die Aufhebungsbereiche wurden gegenüber der Vorlage 16-02625 geringfügig verringert. In der Begründung wird auf die Ausführungen in der Vorlage 16-02625-01 verwiesen.

Leuer

Anlage/n:

Fördergebiet nach § 171 e BauGB



Beschluss nach § 171e BauGB

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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Stadt  Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz
Stelle Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt

Plan: Beschluss nach § 171e BauGB

Maßstab: ohne

Plan-Nr.:

gesehen:

Datei:

gezeichnet: 25.07.2016 / SP4

bearbeitet: 15.05.2017 / SP4

Betreff:

**Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt - westliches Ringgebiet"
- Festlegung des Fördergebietes gem. § 171 e BauGB**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017
07.09.2017
19.09.2017
26.09.2017

Status

Ö
Ö
N
Ö

Beschluss:

„Die Festlegung des Städtebaufördergebietes „Westliches Ringgebiet“ als Fördergebiet gemäß BauGB § 171 e „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ in der als Anlage 1 beigefügten Anlage wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Anlass:

Der Stadtbezirksrat 310 hat in seiner Sitzung vom 6.06.2017 einen Änderungsantrag zur Vorlage 16-02625-01 gefasst: „Im Bereich 2.2 Gewerbegebiet Arndtstraße soll der Spielplatz im Sanierungsgebiet verbleiben.“

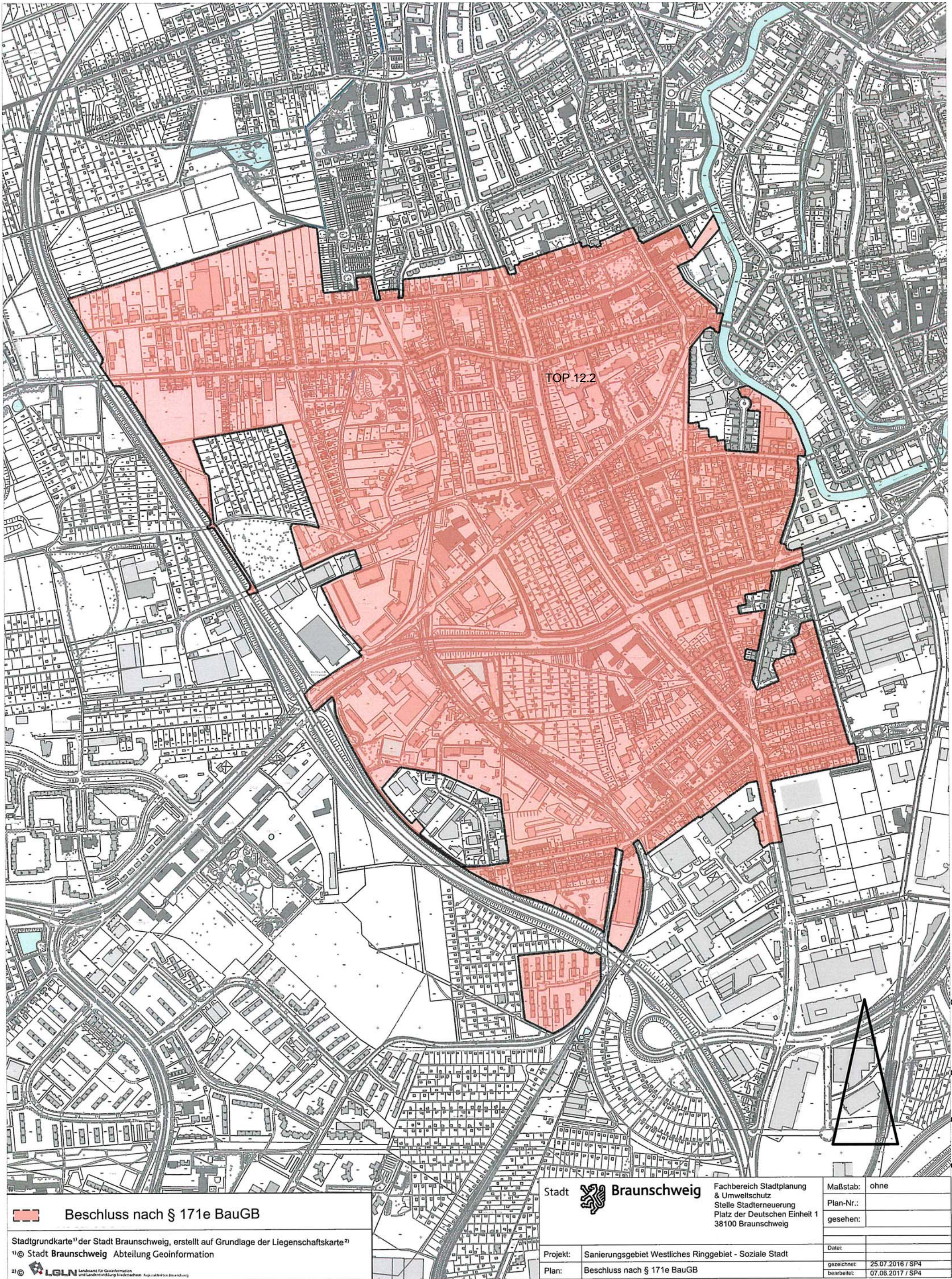
Dem Änderungsantrag des Stadtbezirksrats wird gefolgt. Um langfristig Maßnahmen in dem Bereich (Gemarkung: Wilhelmitor, Flur: 005, Flurstück: 02/49, 17/39) fördern zu können, wird der Spielplatz darüber hinaus als Fördergebiet gemäß BauGB § 171 e „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ aufgenommen.


Der Planausschnitt des Fördergebiets gemäß § 171 e BauGB wird entsprechend erweitert.

Leuer

Anlage/n:


Fördergebiet nach § 171 e BauGB (Stand 7.06.2017)



 **Beschluss nach § 171e BauGB**

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionalbüro Braunschweig

| | | | | | |
|--|--|--|--|-------------|------------------|
| Stadt  Braunschweig | | Fachbereich Stadtplanung & Umweltschutz Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig | | Maßstab: | ohne |
| Projekt: Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt | | Plan: Beschluss nach § 171e BauGB | | Plan-Nr.: | |
| | | | | gesehen: | |
| | | | | Datei: | |
| | | | | gezeichnet: | 25.07.2016 / SP4 |
| | | | | bearbeitet: | 07.06.2017 / SP4 |

Betreff:
Sanierung des Schulhofes der Grundschule "Hinter der Masch"

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i> 24.05.2017 |
|--|-----------------------------|

| | | |
|---|-----------------------|---------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) | 06.06.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung) | 07.06.2017 | Ö |

Beschluss:

„Der Freiflächenplanung zur Sanierung des Schulhofes der Grundschule „Hinter der Masch“ wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die Zuständigkeit des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs 1, Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt wonach der Planungs- und Umweltausschuss u. a. über den Neubau von Außenanlagen an Schulen entscheidet.

Sachverhalt:

Auf Grund erheblicher baulicher Mängel sowie der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung der Außenanlagen an der Grundschule „Hinter der Masch“ ist eine komplette Neugestaltung des Schulhofs vorgesehen. Der Schulhof ist zzt. größtenteils asphaltiert. Der Belag weist etliche Risse und Aufbrüche auf, die eine Unfallgefahr darstellen. Ausbesserungsarbeiten in den letzten Jahren haben das Grundproblem nicht beseitigen können. Davon losgelöst besteht zudem Sanierungsbedarf an vorhandenen Spielgeräten. Gleichzeitig muss eine Kletterwand an der Außenfassade einer neuen Fluchttreppe weichen und ist zu ersetzen.

Ausgehend von einer Entwurfsidee, die anfänglich durch die Schule ausgearbeitet wurde, ist mittlerweile ein grundlegend neues Konzept, unter Berücksichtigung aller erforderlichen funktionalen Ansprüche (Feuerwehraufstellfläche, Zufahrten u.ä.) erarbeitet worden. In dem neuen Entwurf sind die Wünsche der Schule berücksichtigt. Thematisch greift der Entwurf die Position der Schule als ‚Umweltschule‘ auf. Eine Abstimmung mit der Schulleitung ist bereits erfolgt.

Gestaltungskonzept:

Auf dem Schulhof soll das Spiel- und Bewegungsangebot erweitert werden. Die marode Asphaltfläche wird vollständig abgebrochen und durch verschiedenfarbiges Pflaster ersetzt. Der Bau von Hochbeeten soll die Anlage eines Schulgartens mit Spalierobst ermöglichen und der Umweltbildung dienen.

Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Befestigung des Schulhofs mit verschiedenfarbigem Pflaster und Integration verschiedener Spielmöglichkeiten (bspw. Hüpfspiele, die zur Bewegung animieren und auch im Sportunterricht genutzt werden können).
2. Einbau eines individuellen Kletterspielgerätes in einer Sandspielfläche, welches das abgängige Gerüst im Nordosten des Schulhofes ersetzen soll. Das Gerät besteht aus Holz und greift in seiner Gestaltung das Thema Umweltschule auf.
3. Ersetzen der Baumbänke durch individuell gefertigte Sitzmöglichkeiten, die entsprechend des Gestaltungskonzepts als Blüten ausgeformt werden sollen.
4. Barrierefreiheit wird ermöglicht durch die Ausgestaltung einer Rampe zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Schulhoffläche und dem Spielbereich am Klettergerüst. Eine weitere ‚Blüte‘ im Sandspielbereich wird so positioniert, dass auch gehbehinderte Kinder sie als Bocktisch nutzen könnten.
5. Ein Hochbeet in der Form eines Blattes neben der Fluchttreppe ermöglicht die Anlage eines Schulgartens. Im Rahmen des Unterrichts kann so die Herkunft von Obst, Gemüse und Kräutern erläutert werden. Obstbäume an einem Holzspalier grenzen die Fläche zu den Nachbargrundstücken ab und sorgen neben einem Sichtschutz für frisches Obst.
6. Eine neue Kletterwand unter der Fluchttreppe ersetzt die alte Anlage am Gebäude.

Realisierung und Gesamtkosten:

Die Maßnahme soll in den Herbstferien 2017 umgesetzt werden. Im Vorgriff auf die Umgestaltung der Außenanlagen sollen in den Sommerferien 2017 zunächst die Grundleitungen saniert werden. Die Kosten für die Umgestaltung des Schulhofes der Grundschule „Hinter der Masch“ setzen sich wie folgt zusammen (ohne Berücksichtigung der Kosten für die Sanierung der Grundleitungen):

| | |
|---|-----------------|
| Baukosten (brutto) | |
| - Vorbereitende Maßnahmen | ca. 3.000,- € |
| - Tiefbauarbeiten, Pflasterarbeiten (inkl. der Entsorgungskosten belasteten Materials) | ca. 123.000,- € |
| - Fallschutzbeläge | ca. 15.400,- € |
| - Grundbepflanzung | ca. 16.100,- € |
| - Spielgeräte, Ausstattung zzgl. Planungskosten (brutto) | ca. 75.700,- € |
| - Architekten/Ingenieurleistungen | ca. 36.000,- € |
| Gesamtkosten (brutto) | ca. 269.200,- € |

Finanzierung:

Entsprechende Mittel stehen unter dem Projekt 5E2100143 im Haushalt 2017 beim Fachbereich 65 zur Verfügung.

Leuer

Anlage/n:

Gestaltungsentwurf



Gebäude

Pflasterfläche

Fallschutz

Holz

Spielsand

Pflanzfläche

M 1:100

Lageplan

| |
|--|
| <i>Betreff:</i> Umgestaltung Lilienthalplatz |
|--|

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i> 05.05.2017 |
|--|-----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|--|-----------------------|---------------|
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung) | 18.05.2017 | Ö |
| Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung) | 07.06.2017 | Ö |

Beschluss:

Der vorliegenden Entwurfsplanung und der Finanzierung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig.

Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage zur Umgestaltung des Lilienthalplatzes um einen Beschluss über Planungen, deren Bedeutung wesentlich über den Stadtbezirk hinausgeht, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Anlass

Bedingt durch die zunehmende Entwicklungsdynamik im Bereich des Forschungsflughafens (zunehmender Bedarf an Büro- und Parkplatzflächen) und der sich daraus ergebenden städtebaulichen Bedeutung des Lilienthalplatzes als Eingangstor für die Stadt Braunschweig, besteht dringender Planungsbedarf hinsichtlich der Platzgestaltung zwischen Flughafen-hauptgebäude und den neu entstehenden Bürogebäuden (Lilientalhäuser).

Unabhängig von dem durch das Lilienthalhaus 1 und den Flugbetrieb erforderlichen Stellplatzbedarf, der bis Ende 2017 durch den Bau eines Parkhauses in räumlicher Nähe gelöst werden soll, ist durch die Ende Januar 2017 gegründete Gesellschaft Braunschweiger Parken GmbH für den Bereich des Lilienthalplatzes trotz allem noch ein Bedarf von etwa 70 Kurzzeitparkplätzen (für Gastronomie, Besucher der Unternehmen und der Forschungseinrichtungen des Flughafens) ermittelt worden.

Gleichzeitig soll der Lilienthalplatz insgesamt auch städtebaulich neu gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden. Zu diesem Zweck ist bereits im Oktober 2015 durch die Stadt Braunschweig eine Vorplanung an das Büro ‚WelpvonKlitzing‘ in Auftrag gegeben worden, die als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen dienen sollte. Nach inzwischen erfolgter Abstimmung der im Detail modifizierten Planung mit den Fachämtern und allen Beteiligten soll der Entwurf nun zeitnah umgesetzt werden.

Die Grundform des Ovals mit der umgebenden, einseitig vorgesehenen Verkehrsführung wird als der beste Lösungsvorschlag bewertet, da er die erforderlichen verkehrlichen und stadtgestalterischen Ansprüche in idealer Weise miteinander verbindet. Alle verkehrlichen Erfordernisse (Busverkehre, Taxen, Feuerwehrezufahrten, Erfordernisse durch Lösch- und Tankfahrzeuge) sind in diesem Entwurf berücksichtigt. In der weiteren Ausführungsplanung kann es hinsichtlich einzelner Belange noch zu geringfügigen Anpassungen des Entwurfes kommen. So muss beispielsweise die Nutzungsmöglichkeit der Verkehrsflächen auch durch das Speziallöschfahrzeug des Flughafens („Panther“) noch abschließend bewertet werden. Hier werden die Abstimmungen mit der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH und den anderen zuständigen Stellen fortgesetzt. Bedingt durch die ebenfalls noch laufenden Feinabstimmungen zur Parkplatzausgestaltung kann es auch hier noch zu geringfügigen Veränderungen – insbesondere über Details hinsichtlich Zu- und Abfahrt kommen.

Eine fußläufige Wegeachse („Boulevard“), die das südlich der Hermann-Blenk-Straße geplante Parkhaus mit dem Flughafengebäude verbindet, durchbricht das mittig angeordnete grüne Oval und stellt gleichzeitig eine wichtige Blickbeziehung über die zentrale Mitte zum Haupteingang des denkmalgeschützten Flughafengebäudes dar. Beidseitig des „Boulevards“, südlich des Lilienthalhauses 1 verlaufend, können sich perspektivisch weitere Bürogebäude anordnen. Der gesamte Platz soll zur räumlichen Fassung im Süden einen Rahmen aus Großbäumen erhalten. Der „Boulevard“ soll vorerst als provisorische Wegebeziehung hergestellt werden und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH und soll in 2018 begonnen werden. Die Finanzierung erfolgt durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH und die Braunschweiger Parken GmbH.

Leuer

Anlage/n:

Entwurfsplanung Lilienthalplatz (Lageplan)



Lilienthalplatz Braunschweig

Auftraggeber:
Strukturförderung Braunschweig GmbH

Planung:
WELPvonKLITZING
Architekten und Stadtplaner

ohne Maßstab
Entwurfsplanung

03.04.2017

| |
|--|
| <i>Betreff:</i> Umgestaltung Lilienthalplatz |
|--|

| | |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz | <i>Datum:</i> 07.06.2017 |
|--|-----------------------------|

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| <i>Beratungsfolge</i> Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung) | <i>Sitzungstermin</i> 07.06.2017 | <i>Status</i> Ö |
|---|-------------------------------------|--------------------|

Beschluss:

Der vorliegenden Entwurfsplanung und der Finanzierung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Ergebnis aus der Stadtbezirksratssitzung

Der Stadtbezirksrat 112 Wabe-Schunter-Beberbach hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2017 eine fehlende Darstellung der Finanzierung bemängelt, da weder die Summe noch die möglichen zu befürchtenden Unbekannten der Finanzierung bekannt seien.

Es wurde daraufhin beschlossen, über die Punkte Entwurfsplanung und Finanzierung der Verwaltungsvorlage getrennt abzustimmen.

Der Entwurfsplanung hat der Stadtbezirksrat zugestimmt (13 dafür, 1 dagegen, 1 Enthaltung), die Finanzierung wurde vom Stadtbezirksrat abgelehnt (5 dafür, 9 dagegen, 1 Enthaltung).

Die Verwaltung weist erneut darauf hin, dass die Finanzierung durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH und die Braunschweiger Parken GmbH erfolgt.

Der Beschlussvorschlag bleibt unverändert.

Fragen und Anregungen von Rats Herrn Manlik

Herr Ratsherr Manlik hat sich in einem Kommentar am 16. Mai 2017 auf regionalBraunschweig.de zum Entwurf des Lilienthalplatzes geäußert.

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen und Anregungen wie folgt Stellung:

1. Einfahrt zu den Parkplätzen ist denkbar ungünstig

Die Einfahrt zum Parkplatz ist mit allen Beteiligten abgestimmt worden. Die im Entwurf dargestellte Lösung wird im Einvernehmen mit der SFB und der Braunschweiger Parken GmbH im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft.

2. Bushaltestelle weit vom Eingang entfernt, übrigens die Frage wo parkt der Bus zur Pause?

Die Bushaltestelle ist in der nächstmöglichen Entfernung vom Haupteingang vorgesehen. Eine Haltestelle direkt vor dem Eingang kommt aus stadtgestalterischer Sicht nicht in Betracht, zumal an dem vorgesehenen Standort auch eine Pausenstandzeit sowie das An-

und Abfahren verkehrstechnisch unproblematisch ist. Weiter östlich verhindern eine Zufahrt zum Flughafen sowie Taxenstände eine solche Option.

3. Die Bäume vor dem Lilienthalhaus nehmen dem Gebäude und dem Eingang völlig das Gesicht

Bäume müssen nicht zwangsläufig im Widerspruch zu moderner Architektur stehen, zumal Bäume nicht nur stadtgestalterisch bestimmte Wirkungen unterstützen können, sondern auch vor dem Hintergrund des sich weiter ungünstig entwickelnden Stadtklimas unverzichtbare Funktionen übernehmen. Bei der Größe des Gebäudes und der Dimensionierung des Lilienthalplatzes werden die eingeplanten Bäume in keinerlei Konkurrenz zum Gebäude stehen. Es werden außerdem schlankere Wuchsformen angestrebt. Dazu gab es auch bereits Gespräche mit der Volksbank BraWo Projekt GmbH. Eine genaue Festlegung der Arten wird einvernehmlich im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.

4. Der Platz (grün) ist kein Platz sondern eine „Hundewiese“, was soll das? Es fehlt völlig ein gestalterischer Bezug zur Luftfahrt

Stadtgestalterisch ist die grüne Mitte, von einer Sicht- und fußläufigen Wegebeziehung durchbrochen, gewollt. Neben der sich dadurch ergebenden, geringeren Regenwassereinleitung in die Kanalisation ergeben sich auch andere positive Effekte – bspw. hinsichtlich der Herstellungskosten. Grundsätzlich bleibt künftig jedoch die Option bestehen, die Fläche durch eine Kunstinstallation zu bereichern. Dass die Fläche als Hundewiese missbraucht wird, davon ist in diesem Bereich, auch wegen der nicht vorhandenen Wohnbebauung, wohl nicht auszugehen.

5. Wo werden eigentlich die Fahrräder abgestellt?

Fahrradabstellanlagen waren im Plan noch nicht dargestellt, werden aber in ausreichendem Umfang, bspw. im weiteren Verlauf der Gebäudefront (westlich des Haupteingangs) sowie an anderer Stelle vorgesehen.

6. Der Weg vom Parkhaus ist völlig frei, nicht überdacht und bei schlechtem Wetter eine Zumutung für die Fluggäste

Zum Parkhaus soll es perspektivisch eine möglichst direkte Wegeverbindung geben, welche die Fortsetzung der durch das Oval verlaufenden Wegeachse darstellt. Grundsätzlich liegt der Bereich zwischen den geplanten Lilienthalhäusern, in Verlängerung der über den Lilienthalplatz eingeplanten Achse, in der Zuständigkeit der VoBa BraWo Projekt GmbH. Über die Art der Ausgestaltung sind noch keine Aussagen gemacht worden, die Bedeutung dieser Achse ist jedoch unbestritten. Dennoch wird es zumindest aber auch querende Fahrbeziehungen zur Versorgung der Lilienthalhäuser in dem Bereich zwischen den geplanten Häusern geben. Eine durchgehende Überdachung ist deshalb zzt. nicht vorstellbar. Inwieweit eine partielle Überdachung überhaupt möglich und finanzierbar wäre, müsste losgelöst vom Lilienthalplatz zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

7. Die Anordnung der noch verbleibenden Parkplätze ist ungünstig und birgt Rangierprobleme

Die Anordnung der Parkplätze auf dem westlichen Teil des Lilienthalplatzes entspricht den Regeln der Technik. Die Vorgabe von 70 Stellplätzen sollte hier unbedingt eingehalten werden, was jedoch den Fahrkomfort und die Großzügigkeit in diesem Bereich deutlich beschränkt. Sollte die dargestellte Zufahrt für Tankfahrzeuge und Feuerwehr südlich der Stellplatzanlage jedoch nicht in der bisher dargestellten Dimensionierung an dieser Stelle benötigt werden, so könnte sich diese Situation noch entspannen und zudem möglicherweise auch etwas mehr Baufläche für das zweite geplante Lilienthalhaus ermöglicht werden. Eine endgültige Klärung steht noch aus.

8. Das Gebäude vor den Parkplätzen ist nicht mehr anfahrbar, auch nicht zu den Betriebsparkplätzen dahinter

Die Betriebsparkplätze hinter dem genannten Gebäude sind über die südlich angrenzende Zufahrt erreichbar. In Ausnahmefällen kann das Gebäude aber auch nördlich des Parkplatzes angefahren werden.

9. Wie erfolgt eigentlich der Anlieferverkehr zur Gaststätte? Wo können Kunden und Gaststätten-Besucher parken?

Die Stellplatzanlage soll insbesondere auch den Kunden und Gaststättenbesuchern zur Verfügung stehen. Der Anlieferverkehr für die Gaststätte soll auch über den Platzbereich nördlich der Stellplatzanlage möglich sein.

10. Woran hat sich die Planung eigentlich orientiert? M.E. nicht an den Wünschen und dem Bedarf der Flughafen-Kunden

Die Planung orientiert sich an den erforderlichen Verkehrsfunktionen für den betrachteten Bereich des Lilienthalplatzes sowie an der städtebaulichen Gesamtsituation. Sie ist zwischen allen Beteiligten (SFB GmbH, Braunschweig Parken GmbH, BraWo GmbH, Forschungsflughafen BS GmbH, Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, der Volksbank BraWo Projekt GmbH sowie den anderen Anliegern) abgestimmt worden.

Leuer

Anlage/n:

Kommentar vom 16. Mai 2017



regionalBraunschweig.de

Regionalnachrichten aus Braunschweig

Reinhard Manlik kritisiert Entwurf des Lilienthalplatzes

16. Mai 2017



Reinhard Manlik äußert sich zum Entwurf des neuen Lilienthalplatzes. Foto: CDU

Braunschweig. Zu den Plänen des neuen Lilienthalplatzes am Flughafen Waggum erhielten wir einen Kommentar von Reinhard Manlik, Vorsitzender des Motorsportclub der Polizei und CDU-Ratsherr im Stadtrat. Wir veröffentlichen diesen ungekürzt.

„Sieht auf den ersten Blick gut aus, nach kurzer Betrachtung zeigen sich aber erhebliche Probleme, die dringend der Überarbeitung bedürfen, das sind unter anderem:

1. Einfahrt zu den Parkplätzen ist denkbar ungünstig
2. Bushaltestelle weit vom Eingang entfernt, übrigens die Frage wo parkt der Bus zur Pause?
3. Die Bäume vor dem Lilienthalhaus nehmen dem Gebäude und dem Eingang völlig das Gesicht

4. Der Platz (grün) ist kein Platz sondern eine „Hundewiese“, was soll das? Es fehlt völlig ein gestalterischer Bezug zur Luftfahrt
5. Wo werden eigentlich die Fahrräder abgestellt?
6. Der Weg vom Parkhaus ist völlig frei, nicht überdacht und bei schlechtem Wetter eine Zumutung für die Fluggäste
7. Die Anordnung der noch verbleibenden Parkplätze ist ungünstig und birgt Rangierprobleme
8. Das Gebäude vor den Parkplätzen ist nicht mehr anfahrbar, auch nicht zu den Betriebsparkplätzen dahinter
9. Wie erfolgt eigentlich der Anlieferverkehr zur Gaststätte? Wo können Kunden und Gaststätten-Besucher parken?
10. Woran hat sich die Planung eigentlich orientiert? M.E. nicht an den Wünschen und dem Bedarf der Flughafen-Kunden.“

Lesen Sie auch:

Entwurf zur Umgestaltung: Neues Gesicht für Lilienthalplatz



Braunschweig. Der Lilienthalplatz am Forschungsflughafen soll städtebaulich neu gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden. Das sieht eine Entwurfsplanung vor, die von der Verwaltung jetzt den Gremien vorgelegt worden ist.



RegionalHeute.de

Betreff:

Planung und Bau von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) am Querumer Kreisel

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

18.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach
(Vorberatung)
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.05.2017

Status

Ö

07.06.2017

Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Bau von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) am Querumer Kreisel, wie in der Anlage 1 dargestellt, wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Begründung der Beschlussvorlage

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage zum Bau von Fußgängerüberwegen an dem überbezirklichen Kreisverkehr um einen Beschluss über Planungen, deren Bedeutung wesentlich über den Stadtbezirk hinausgeht, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

2. Anlass

Der Stadtbezirksrat 112 hat in seiner Sitzung am 21.11.2013 mit der Drucksache 3023/13 den Antrag gestellt, am Querumer Kreisel Fußgängerüberwege einzurichten. Die einschlägigen Regelwerke zu Kreisverkehren sehen seit einigen Jahren Fußgängerüberwege als eine geeignete und sinnvolle Möglichkeit für die Fußgängerführung vor. Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage in einer Stellungnahme mit Drucksache 10383/14 auf eine Anfrage des Stadtbezirksrates die Sinnhaftigkeit der Maßnahme bestätigt und angekündigt, eine Planung zu erarbeiten und die Kosten zu ermitteln. Haushaltsmittel standen zu diesem Zeitpunkt für die angedachten Umbauarbeiten nicht zur Verfügung.

3. Planung

Als Anlage 1 ist der Querumer Kreisel dargestellt, wobei an den drei am stärksten befahrenen Kreisverkehrszufahrten im Bereich der bereits heute vorhandenen Fußgängerquerungen Zebrastreifen markiert werden sollen. Zebrastreifen sind seit einigen Jahren in Regelwerken zur Straßenplanung als eine mögliche Fußgängerführung an Kreisverkehren vorgesehen. Die Einrichtung solcher Fußgängerüberwege macht eine DIN-gerechte Beleuchtung erforderlich, die in dem Plan ebenfalls dargestellt ist. Die Markierungsarbeiten wird der städtische Dienstleister im Rahmen des

Dienstleistungsvertrages erbringen. Die DIN-gerechte Beleuchtung mit allen Kabelverlegungsarbeiten, Tiefbaumaßnahmen und Mastpositionierungen muss die Stadt finanzieren. Der nördlichste Ast des Kreisverkehrs (Waggumer Weg) ist nach Auffassung der Verwaltung bereits heute baulich und gestalterisch so auffällig ausgeführt, dass die Markierung eines Zebrastreifens in diesem Bereich entbehrlich erscheint. Aufgrund von Leitungslagen im Untergrund ist die Positionierung der Masten für die notwendige Beleuchtung des Fußgängerüberweges nur mit einem Umbau der Zufahrt und einem Verschieben des Überweges nach Norden realisierbar. Dieses erscheint sowohl aus finanziellen Gründen als auch aus Gründen der Nutzbarkeit kontraproduktiv.

4. Finanzierung

Die benötigten Haushaltsmittel in einer Höhe von 22.000 € stehen unter der Haushaltsstelle „Globale Umbauten von Straßen“ 4S.660020 im Haushaltsplan 2017 nach dessen Rechtskraft zur Verfügung. Die Rechtskraft des Haushaltes sowie einen positiven Planungsbeschluss vorausgesetzt, kann die Maßnahme im Sommer 2017 umgesetzt werden.

Leuer

Anlage/n:
Lageplan

Betreff:

Neubau der Stadtstraße Nord, Planfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

23.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.06.2017
07.06.2017

Status

Ö
Ö

Beschluss:

„Für den Neubau der Stadtstraße Nord wird der Plan gemäß beiliegendem Entwurf des Planfeststellungsbeschlusses festgestellt.“

Begründung:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i.V.m. § 6 Nr. 4 lit. c der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm ist der Planungs- und Umweltausschuss für Planfeststellungsbeschlüsse der Stadt beschlusszuständig.

Eine verkehrliche Erschließung ist die Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Nördlichen Ringgebiet. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Braunschweig ist daher die Anlage einer Straße zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg vorgesehen.

Die Stadt Braunschweig hat 2013 einen Rahmenplan für das Nördliche Ringgebiet erarbeitet. Die Rahmenplanung beinhaltet verschiedene Projekte, die zu Veränderungen in der städtischen Struktur führen werden. Dazu gehören u. a. die Umnutzung des ehemaligen Geländes der Braunschweiger Zeitung sowie derzeit brachliegender Flächen im Bereich der Taubenstraße und zwischen Sackweg und Ludwigstraße.

Eine von der WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH (WVI) durchgeführte Verkehrsuntersuchung im Jahr 2013 zeigte, dass bei Umsetzung aller Wohnbauprojekte die neuen Wohngebiete mit dem bestehenden Straßennetz nicht leistungsfähig erschlossen und die zu erwartenden Verkehre nicht leistungsfähig abgewickelt werden können.

Zudem wird die Baumaßnahme zu einer notwendigen Entlastung der weiter nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Siegfriedstraße führen.

Vor der Herstellung der Baumaßnahme ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, das aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.03.2016 beantragt worden ist.

Die Planunterlagen standen und stehen öffentlich einsehbar im Internet unter www.braunschweig.de/planfeststellung zur Verfügung.

Die Stadt Braunschweig ist in diesem Fall als Vorhabenträgerin und als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt zugleich aber auch entscheidende Behörde.

Im Planfeststellungsverfahren werden alle gegen das Bauvorhaben vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gegeneinander abgewogen. In die Abwägung werden alle wesentlichen Aspekte, d. h. gesetzliche Vorgaben, das Gemeinwohl und die Interessen Einzelner einbezogen. Das jeweilige Ergebnis dieser Abwägungen ist im beigefügten Entwurf des Planfeststellungsbeschlusses dokumentiert und begründet.

Das gesetzlich vorgeschriebene Planfeststellungsverfahren wurde am 22.06.2016 formell eingeleitet und verlief bisher folgendermaßen:

26.09. bis 10.10.2016

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung

24.10.2016

Ende der Einwendungsfrist

14.12.2016

Erörterungstermin der vorgebrachten Einwendungen nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung

Im weiteren Verfahrensablauf ist nunmehr der Planfeststellungsbeschluss zu fassen.

Weiterer folgender Verfahrensablauf für das Planfeststellungsverfahren ist vorgesehen:

12.06.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses

20.06. bis 03.07.2017

Öffentliche Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses

04.08.2017

Ende der Rechtsmittelfrist

04.08.2017 bis 03.08.2022

Gültigkeitsdauer des Planfeststellungsbeschlusses

Leuer

Anlage/n:

Planfeststellungsbeschluss (Entwurf)

Übersichtskarte

Fachbereich Tiefbau und Verkehr
Planfeststellungsbehörde

Entwurf

Planfeststellungsbeschluss

Neubau der Stadtstraße Nord in Braunschweig

7. Juni 2017
66.01- PF 2016/01

GLIEDERUNG

ABSCHNITT A: FESTSTELLENDER TEIL

1. Entscheidung
 - 1.1 Planfeststellung
 - 1.2 Sofortige Vollziehung
2. Nebenbestimmungen
 - 2.1. Belange der Leitungsträger
 - 2.2. Belange der Landwirtschaft
 - 2.3. Belange des Naturschutzes
 - 2.4. Sonstige Belange
3. Genehmigungen und Erlaubnisse
4. Entscheidungen über Einwendungen und Stellungnahmen
5. Nachrichtliche Hinweise

ABSCHNITT B: BEGRÜNDENDER TEIL

6. Verfahrensablauf und Begründung
 - 6.1 Verfahrensablauf
 - 6.2 Darstellung der Baumaßnahme
 - 6.3 Notwendigkeit der Baumaßnahme
 - 6.4 Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme
 - 6.5 Finanzierung
7. Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Abwägung der Belange des Naturschutzes
 - 8.1. Eingriff
 - 8.2. Vermeidung
 - 8.3. Ausgleich und Ersatz
 - 8.4. Artenschutz
 - 8.5. Abwägungsergebnis
9. Abwägungsergebnis
10. Zurückgewiesene Einwendungen und Stellungnahmen
11. Begründung für die geänderte Planung und die zusätzlich angeordneten
Nebenbestimmungen
12. Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung
13. Hinweise

ABSCHNITT C: RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Fundstellen

Planfeststellungsbeschluss

Planfeststellungsverfahren für

den Neubau der Stadtstraße Nord in Braunschweig

A Feststellender Teil

1.1 Planfeststellung

Für das o. g. Bauvorhaben wird gemäß § 38 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz (NVwVfG) und den §§ 72 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) der aus folgenden Unterlagen bestehende Plan festgestellt.

- Erläuterungsbericht vom 01.08.2016 Anlage 1
- Übersichtslageplan Maßstab 1:1.000 vom 01.08.2016 Anlage 3.1
- Lageplan Maßstab 1:500 vom 01.08.2016 Anlage 5.1
Lageplan Maßstab 1:500 vom 01.08.2016 Anlage 5.2
Lageplan Maßstab 1:500 vom 01.08.2016 Anlage 5.3
- Höhenpläne Maßstab 1:500/50 vom 01.08.2016 Anlage 6.1 bis 6.5
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 9.1
Maßnahmenpläne vor Ort vom 01.08.2016
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 9.2
Maßnahmenpläne extern vom 01.08.2016
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 9.3
Maßnahmenkartei
- Grunderwerbsplan Maßstab 1:1.000 vom 01.08.2016 Anlage 10.1
- Grunderwerbsverzeichnis Anlage 10.2
- Bauwerksplan Brücke vom 01.08.2016 Anlage 11.1
- Bauwerksverzeichnis Anlage 11.2
- Straßenquerschnitte, Ermittlung der Belastungsklasse Anlage 14.1
- Straßenquerschnitte, Dicke frostsicherer Aufbau Anlage 14.2
- Straßenquerschnitte Maßstab 1:50 vom 01.08.2016 Anlage 14.3
- Detailplan Lärmschutzwand vom 01.08.2016 Anlage 16.2
- Lageplan Leitungstrassen vom 01.08.2016 Anlage 16.4

Folgende Unterlagen sind nachrichtlich beigelegt und mit dem Aufdruck „Nicht festgestellt“ versehen:

- Übersichtskarte Maßstab 1:10.000 Anlage 2.1
- Übersichtskarte Varianten 1:10.000 Anlage 2.2

- Schalltechnisches Gutachten vom 05.08.2016 Anlage 17
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 19.1.0
Erläuterungsbericht, August 2016
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Lageplan Bestand Anlage 19.1.1 - 19.1.3
und Konflikt vom 01.08.2016
- Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 NUVPG Anlage 19.2
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Oktober 2015 Anlage 19.3
- Bodenuntersuchungen zum B-Plan HA 135 Anlage 20
- Verkehrstechnische Untersuchungen Anlage 21

1.2 Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die Vorhabenträgerin hat mit Datum vom 15. September 2016 die sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses beantragt.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird die sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses angeordnet.

2. Nebenbestimmungen

2.1 Belange der Leitungsträger

2.1.1

Der Vorhabenträgerin wird aufgegeben, die Ausführungspläne rechtzeitig vor Baubeginn (drei Monate vorher) mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen, da sich im Bereich der Baumaßnahme Leitungen befinden. Sofern Leitungen zu verlegen sind, ist dies mit den betroffenen Unternehmen abzustimmen. Die Stellungnahmen und Leitungspläne der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 28. Oktober 2016, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 20. Oktober 2016, der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12. Oktober 2016 und der BS|Netz GmbH vom 7. November 2016 sowie das Hinweisblatt „Hinweise und Forderungen für Bauarbeiten im Bereich von Hochspannungskabeln > 50 kV“ sind zu beachten.

2.2 Belange der Landwirtschaft

2.2.1

Sollten durch die Anlage der Ersatzmaßnahme E 1 a (s. Planunterlage 9.3) Dränungen zerschnitten werden, sind diese abzufangen.

2.2.2

Die Felddrainagen müssen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Der an die Fläche der Ersatzmaßnahmen nördlich angrenzende Vorfluter ist uneingeschränkt zu erhalten.

2.2.3

Die im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu pflanzenden Bäume sind so zu platzieren, dass angrenzende Ackerflächen nicht beschattet werden. Eine extensive Pflege der Fläche hat -auch im Hinblick auf das Entwickeln und Verbreiten von Problemwildkräutern- zu erfolgen.

2.3 Belange des Naturschutzes

2.3.1

Die Landschaftspflegerische Ausführungsplanung (LAP) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und einvernehmlich fortzuschreiben.

2.3.2

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel durchzuführen -spätestens jedoch ein Jahr- nach Abschluss der technischen Baumaßnahmen umzusetzen.

2.3.3

Die zu pflanzenden Gehölze sind über ein Jahr im Rahmen der Fertigstellungspflege von der Vorhabenträgerin zu pflegen. Anschließend erfolgt eine dreijährige Entwicklungspflege durch die Vorhabenträgerin. Für die zukünftige Unterhaltung der Gehölze ist ebenfalls die Vorhabenträgerin zuständig.

2.3.4

Die im Verlauf der Bauphase unvermeidbar zu entfernenden Gehölze sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu fällen bzw. zu roden. Die betroffenen Gehölze sind vor Beginn der Arbeiten hinsichtlich der Nutzung durch besonders oder streng geschützte Arten durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

2.3.5

Der Abriss von Gebäuden hat grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen. Die betroffenen Gebäude sind vor Beginn der Arbeiten auf eine Brut von Haussperlingen oder anderen Brutvögeln hin zu untersuchen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

2.3.6

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind künstliche Ersatzquartiere für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Fledermäuse anzubringen. Die Anzahl ist abhängig von der tatsächlichen Anzahl gefällter Bäume mit Baumhöhlen bzw. von der Anzahl des tatsächlichen Umfangs der abgerissenen Gebäude mit potentiellen Quartieren und hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

2.3.7

Die Pflanzung von Gehölzen als Ersatz für potentielle Nist- und Quartierstandorte für Fledermäuse und Vögel ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu konzipieren.

2.3.8

Für die Beleuchtung sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 - 3.000 Kelvin) zu verwenden.

2.3.9

Alle vorgenannten Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen einschließlich der Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und deren Pflege im Sinne der Planung in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten.

2.4 Sonstige Belange

2.4.1 Bei der ausgewählten Vorzugsvariante wurde die gewählt, die insgesamt die geringsten Beeinträchtigungen hervorruft. Dennoch wird es während der Bauphase zu verkehrlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Gewerbebetriebe kommen. Aus diesem Grund sollen temporäre Sperrungen in Absprache mit den betroffenen Eigentümern bzw. Pächtern erfolgen.

2.4.2

Im Bereich der geplanten Trasse besteht in Teilbereichen der Verdacht auf im Erdboden vorhandene Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen sind in diesen Bereichen vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel (Oberflächensondierung) oder -sofern diese nicht möglich sind- eine baubegleitende Kampfmittelsondierung durchzuführen.

2.4.3

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation setzt voraus, dass die laufenden Abstimmungen zwischen der SE|BS und der Unteren Wasserbehörde zur Einleitung in das Gewässer einvernehmlich abgeschlossen werden.

2.4.4

Belasteter Bodenaushub ist gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR Boden) zu entsorgen.

2.4.5

Die DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum ist bei der Planung der taktilen Leitelemente im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem Behindertenbeirat Braunschweig e. V. abzustimmen.

2.4.6

Der Vorhabenträgerin wird aufgegeben, der Planfeststellungsbehörde den Beginn und die Fertigstellung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen.

2.4.7

Für die Bauarbeiten ist die erforderliche verkehrsbehördliche Anordnung einzuholen.

2.4.8

Soweit textliche Planänderungen und -ergänzungen sowie Nebenbestimmungen nicht zeichnerisch im Plan berücksichtigt sind, sind die textlichen Regelungen maßgeblich.

2.4.9

Auflagenvorbehalt: Die Planfeststellungsbehörde behält sich vor, der Vorhabenträgerin weitere Auflagen und Schutzanordnungen aufzuerlegen bzw. diesen Beschluss nachträglich zu ändern bzw. zu ergänzen.

3. Genehmigungen und Erlaubnisse

entfallen

4. Entscheidungen über Einwendungen und Stellungnahmen

Die bei Beschlussfassung bestehenden Einwendungen und Anträge nachfolgend aufgelisteter Einwender und Einwenderinnen sowie Bedenken und Anträge, die die aufgeführten Behörden und Stellen geäußert haben, werden zurückgewiesen, soweit ihnen nicht durch Planänderungen, Nebenbestimmungen oder Zusage der Vorhabenträgerin Rechnung getragen wird oder sie sich nicht auf andere Weise erledigt haben. Zur Begründung für die Zurückweisung der Einwendungen im Einzelnen wird auf Ziffer 10 dieses Planfeststellungsbeschlusses verwiesen.

Einwender 1, Braunschweig vom 21. Oktober 2016
Einwender 2, Braunschweig vom 21. Oktober 2016
Einwender 3, Braunschweig vom 19. Oktober 2016
Einwender 4, Braunschweig vom 29. September 2016
Einwender 5, Braunschweig vom 23. Oktober 2016
Einwender 6, Braunschweig vom 19. Oktober 2016
Einwender 7, Braunschweig vom 18. Oktober 2016
Einwender 8, Braunschweig vom 19. Oktober 2016
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 2. November 2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 2. November 2016
IHK Braunschweig vom 3. November 2016
Polizeiinspektion Braunschweig vom 3. November 2016
SE|BS vom 2. November 2016
Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 28. Oktober 2016
Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 26. Oktober 2016
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 1. November 2016
Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e. V. vom 21. Oktober 2016
Landesamt für Bergbau Energie und Geologie vom 20. Oktober 2016
Braunschweiger Verkehrs-GmbH vom 12. Oktober 2016
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22. September 2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 4. Oktober 2016
Landesforsten vom 6. Oktober 2016
Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. vom 5. Oktober 2016
BUND, Kreisgruppe Braunschweig, vom 19. Oktober 2016 und 24. Februar 2017
Stadt Braunschweig, Gesamtstädtische Stellungnahme, vom 10. November 2016
braunschweiger forum, Verein zur Förderung bürgernaher Stadtplanung e. V., vom
23. Oktober und 14. Dezember 2016

Im Anhörungsverfahren vorgebrachte schriftliche Eingaben, bei denen weder eine Betroffenheit vorliegt, noch die Person berechtigt ist, als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abzugeben, sind ebenfalls unter Ziffer 10 des Beschlusses abgehandelt worden.

5. Nachrichtliche Hinweise

Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind beachtet worden.

Der östliche Teil der Stadtstraße Nord liegt im Bereich der Salzstockhochanlage Salzstock Bechtsbüttel. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat die Erdfallgefährdung in die Kategorie 3 eingestuft. Eine geotechnische Erkundung des Baugrundes hat stattgefunden. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10

mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 erfolgt. Die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und dem nationalen Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 wurden beachtet.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Verbindung mit den Niedersächsischen Ausführungsbestimmungen zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen nicht im Planfeststellungsverfahren abgehandelt werden, da im Beschluss ausschließlich öffentlich-rechtliche Beziehungen zwischen den Beteiligten geregelt werden.

Werden Grundstücke durch das Vorhaben in Anspruch genommen, bedarf es hierzu im Grundsatz der Zustimmung des Eigentümers. Die Feststellung des Planes ersetzt nicht die Zustimmung der Grundstückseigentümer, die Grundstücke im Sinne des Antrages zu nutzen. Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet lediglich die sog. enteignungsrechtliche Vorwirkung (§ 42 Abs. 1 NStrG). Die Enteignung inklusive Entschädigung im Nichteinigungsfall ist einem gesonderten Enteignungsverfahren vorbehalten. Die Grunderwerbsverhandlungen durch die Vorhabenträgerin sind mit den Eigentümern bereits aufgenommen worden.

Privatrechtliche Beziehungen bleiben von den Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses unberührt.

Aus Gründen des Datenschutzes sind die Namen der privaten Einwender in diesem Beschluss nicht aufgeführt; den privaten Einwendern wurde von der Planfeststellungsbehörde die Nummer mitgeteilt, unter der ihre jeweilige Einwendung behandelt wurde.

B Begründender Teil

6. Verfahrensablauf und Begründung der Baumaßnahme

6.1

Verfahrensablauf

Bereits im Vorfeld der Planungen zur Stadtstraße Nord erfolgte durch die Abteilung Straßenplanung und -neubau des Fachbereiches Tiefbau und Verkehr der Stadt Braunschweig als Vorhabenträgerin eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch einen Scoping-Termin am 4. Mai 2016.

Die Durchführung des gem. § 38 Abs. 1 NStrG erforderlichen Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Stadtstraße Nord sowie die sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses hat die Vorhabenträgerin am 15. September 2016 beantragt.

Das Planfeststellungsverfahren wurde am 22. September 2016 formell eingeleitet. Die Pläne haben nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 23. September 2016 in der Braunschweiger Zeitung vom 26. September bis 10. Oktober 2016 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der Einwendungen gegen den Plan schriftlich einzureichen oder mündlich zu Protokoll zu geben waren, bezeichnet worden.

Die Stellungnahmen und Einwendungen wurden nach Fristablauf an die Vorhabenträgerin übersandt.

Eine Erörterung der Planunterlagen und der Einwendungen und Stellungnahmen hat nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 14. Dezember 2016 mit der Vorhabenträgerin stattgefunden.

Der Erörterungstermin wurde den gesetzlichen Vorgaben entsprechend eine Woche vorher am 5. Dezember 2016 in der Braunschweiger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden, die Vorhabenträgerin und diejenigen, die Einwendungen erhoben oder Stellungnahmen abgegeben haben, wurden rechtzeitig benachrichtigt.

Eine Niederschrift über den Erörterungstermin wurde angefertigt. Die Niederschrift wurde den Anwesenden auszugsweise, d. h. ihre Belange betreffend, übersandt.

Die Verfahrens- und Formvorschriften sind eingehalten worden.

6.2

Darstellung der Baumaßnahme

Die vorliegende Baumaßnahme beinhaltet den Neubau der Stadtstraße Nord zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg.

Die Baumaßnahme liegt in der Gemarkung Hagen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Gemarkungen Hondelage und Dibbesdorf der Stadt Braunschweig.

Die Stadtstraße Nord verfügt über eine Gesamtlänge von 1.350 m und schließt in Verlängerung der Autobahn A 392 auf östlicher Seite der Hamburger Straße an. Sie folgt der Trasse des vorhandenen Sackweges, kreuzt den Mittelweg, um dann ungefähr in der Trasse der Mitgaustraße zu verlaufen. Es folgt die Kreuzung der Spargelstraße/des Nordangers. Mit einem Verschwenk führt die Trasse der Stadtstraße in die Wodanstraße, um schließlich am Bienroder Weg einzumünden.

Der Querschnitt sieht in jeder Richtung einen Fahrstreifen mit einer Breite von 3,25 m vor, die Fahrbahn wird als Dachprofil hergestellt. Straßenbegleitend werden zwischen Hamburger Straße und Spargelstraße beidseitig Längsparkstreifen mit integrierten Baumstandorten, Radwege und Gehwege hergestellt. Die Gesamtbreite in diesem Abschnitt beträgt 21,40 m. In der Wodanstraße ist die Straßenparzelle im Bestand mit ca. sechs Metern sehr schmal. Beidseits der Straße sind Gewerbebetriebe ansässig, die auf eine möglichst große zu erhaltene Grundstücksnutzfläche angewiesen sind. Die Gesamtbreite in diesem Abschnitt beträgt 16,50 m.

Der Anschluss der Stadtstraße Nord an die Hamburger Straße erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes. Aufgrund der geometrischen Aufweitung der Fahrstreifen der A 392 wird der Knotenpunkt nicht so kompakt wie planerisch erstrebenswert ausgeführt werden können. Um den Knotenpunkt leistungsfähig zu gestalten, müssen die Aufstelllängen der Ausfahrt der A 392 verlängert werden. Der Radverkehr wird in allen Knotenpunktarmen auf Radwegen geführt.

Unmittelbar östlich des Knotenpunktes Hamburger Straße steigt die Straße mit 3,5 % Längsneigung an, um einen vorhandenen Geländesprung auszugleichen. Die Trasse beschreibt zudem eine S-Kurve, um in die Trassenlage des Sackweges einschwenken zu können. Im Sackweg verläuft die Trasse nahezu geradlinig.

Der Knotenpunkt Mittelweg wird ebenfalls als lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt ausgeführt. Der Radverkehr wird im Zuge der Stadtstraße Nord im Bereich der Fahrstreifenaufweitungen auf die Fahrbahn geleitet und dort in Schutzstreifen in jeder Fahrbeziehung direkt geführt. Im Bereich des Mittelweges wird die im Bestand vorhandene Schutzstreifenlösung für Radfahrende aufgegriffen.

Im Abschnitt der Mitgaustraße beschreibt die Stadtstraße einen Linksbogen, der sich an der geplanten Bebauung Taubenstraße orientiert.

Die Kreuzung mit der Spargelstraße/dem Nordanger, die zukünftig eine bedeutende Radverkehrsachse darstellen wird, wird mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Der sich östlich anschließende geplante Platzbereich soll sich gestalterisch von der durchgehenden Strecke der Stadtstraße abheben und als Platzfläche besonders betont werden. Die Trasse macht dort einen engkurvigen Versatz nach Norden.

Im Bereich der Wodanstraße verläuft die Stadtstraße im Bereich der Bestandsparzelle geradlinig.

Der Knotenpunkt Bienroder Weg wird mit einer Lichtsignalanlage hergestellt. Auch in diesem Knotenpunkt wird der Radverkehr auf die Fahrbahn geführt. Es sind Radfahrstreifen vorgesehen.

6.3

Notwendigkeit der Baumaßnahme

Eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung ist die Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Nördlichen Ringgebiet. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Braunschweig war die Anlage einer Straße zwischen der Hamburger Straße und dem Bienroder Weg vorgesehen.

Die Stadt Braunschweig hat 2013 einen Rahmenplan für das Nördliche Ringgebiet erarbeitet. Die Rahmenplanung beinhaltet verschiedene Projekte, die zu Veränderungen in der städtischen Struktur führen werden. Dazu gehören u. a. die Umnutzung des ehemaligen Geländes der Braunschweiger Zeitung sowie derzeit brachliegender Flächen im Bereich der Taubenstraße und zwischen Sackweg und Ludwigstraße.

Eine von der WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH (WVI) durchgeführte Verkehrsuntersuchung im Jahr 2013 zeigte, dass bei Umsetzung aller Wohnbauprojekte die neuen Wohngebiete mit dem bestehenden Straßennetz nicht leistungsfähig erschlossen und die zu erwartenden Verkehre nicht leistungsfähig abgewickelt werden können.

Zudem wird der Bau der Stadtstraße Nord zu einer notwendigen Entlastung der weiter nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Siegfriedstraße führen.

6.4

Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme/Variantenprüfung

Die Vorhabenträgerin hat die Planfeststellung für den Bau der Variante 2 von insgesamt sechs Varianten beantragt.

Die Trasse der Stadtstraße Nord soll darin von der Hamburger Straße über den Sackweg, die Mitgaustraße, mit einem Trassenversatz über die Spargelstraße und dann weiter über Wodanstraße in den Bienroder Weg führen.

Eine Planungsalternative, die besser geeignet wäre das Planungsziel zu erfüllen, besteht nicht. Planungsziel ist es eine leistungsfähige Verkehrsachse zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus den Baugebieten zu schaffen und dabei den Eingriff auf Privatgrundstücke gering zu halten. Das geplante Baugebiet Ludwigstraße kann bei dieser Trassenführung direkt angebunden werden und der Trassenverlauf entspricht im Verlauf der Mitgaustraße der Planstraße S im Bebauungsplan HA 135.

Zwar liegt die gewählte Variante gegenüber der Variante 1 in der Bewertung der Umweltverträglichkeit auf Platz 2. Die im Bereich des Sackweges entstehenden Eingriffe in Gehölze und Biotope können jedoch vollends ausgeglichen und ersetzt werden. Darüber hinaus dient der Bau der Stadtstraße Nord der Entlastung der umliegenden Straßen insbesondere der nördlich verlaufenden Siegfriedstraße.

Die Planfeststellungsbehörde hat untersucht und in die Abwägung mit eingezogen, welche Alternativen zu Variante 2 in Betracht kommen oder sich aufdrängen. Sie hat weiter auch die Alternativen untersucht, mit denen die mit der Planung verfolgten Ziele unter geringeren Benachteiligungen der entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belange erreicht werden könnten.

Die sogenannte 'Null-Variante' kommt als Alternative nicht in Betracht, da sie den Verzicht auf das Vorhaben bedeutet und damit das Ziel, die Baugebiete zu erschließen und eine Entlastung der umliegenden Straßen herbeizuführen, nicht erreicht werden kann.

Bezüglich der Intensität der Prüfung von Alternativen ist das Abwägungsgebot erfüllt, wenn die Vor- und Nachteile in einer solchen Intensität ermittelt werden, dass auf einer hinreichenden detaillierten sachlich richtigen Grundlage abgewogen werden kann.

Die Planfeststellungsbehörde genügt ihrer Pflicht, wenn sie die wesentlichen Besonderheiten der jeweiligen Alternativen beurteilen kann.

Im vorliegenden Fall wurden der hier festgestellten Lösung die nachfolgenden Alternativen gegenübergestellt:

6.4.1

Bei einer Realisierung der Variante 1 würde die Straße von der Hamburger Straße aus über den Weinbergweg, den Mittelweg, die Mitgaustraße und die Wodanstraße zum Bienroder Weg geführt werden.

Die Streckenführung vom Weinbergweg müsste in einer Teilstrecke über den Mittelweg erfolgen, was zur Folge hätte, dass auf dem Mittelweg in sehr kurzem Abstand zwei signalisierte Knotenpunkte aufeinander folgen würden. Im Bereich des Weinbergweges würde auf der nördlichen Seite ein Eingriff in die Kleingärten notwendig sein. Das Wohngebäude auf dem Grundstück Weinbergweg 50 müsste abgerissen werden.

Zwar würde die Variante 1 im Bereich der Umweltverträglichkeit besser abschneiden als die Vorzugsvariante, da die Flächenversiegelung geringer ist. Aufgrund der Nachteile, die durch die zwei kurz hintereinander folgenden lichtsignalisierten Knotenpunkte auf dem Mittelweg und der fehlenden Möglichkeit der Anbindung des Wohnbaugebietes Ludwigstraße entstehen, hat diese jedoch hinter der gewählten Vorzugsvariante zurückzustehen.

6.4.2

Variante 3a würde ebenfalls über den Weinberg verlaufen und nach Kreuzung des Mittelweges durch die nördlichen Kleingärten des Kleingartenvereines Lange Hecke e. V. weitergeführt werden. Nach dem Trassenversatz östlich der Spargelstraße würde die Führung über die Wodanstraße in den Bienroder Weg verlaufen. Die Straßenführung der Variante 3a würde in einem großen Abstand zur Bebauung des Baugebietes Taubenstraße führen, so dass der Bau einer Stichstraße erforderlich wäre.

Variante 3b würde ebenfalls über den Weinberg verlaufen und nach Kreuzung des Mittelweges diagonal durch den Kleingartenverein Lange Hecke e. V. weitergeführt werden, um dann auf die Mitgaustraße zu treffen und mit einem Trassenversatz östlich der Spargelstraße über die Wodanstraße in den Bienroder Weg zu münden.

Bei den Varianten 3a und 3b wäre eine Anbindung des Baugebietes Ludwigstraße nicht möglich, da die Trasse der Stadtstraße Nord über den Weinbergweg und nicht über den Sackweg geführt würde. Da der Verlauf der beiden Varianten direkt durch den Kleingarten Lange Hecke e. V. führen würde, würde eine erhebliche Anzahl an Kleingärten wegfallen. Die beiden Varianten haben daher hinter der Vorzugsvariante 2 zurückzustehen.

6.4.3

Variante 4 würde von der Hamburger Straße kommend über den Weinbergweg führen um sich dort mit jeweils einem S-Versatz in einen Ost- und einen Westfahrstreifen aufzuteilen. Bei dieser Variante wären sowohl bei der Einbahnstraßenführung in West-Ost-Richtung Eingriffe in die Grundstücke auf der nördlichen Seite als auch bei der Einbahnstraßenführung in Ost-West-Richtung Eingriffe in die Kleingärten auf der nördlichen Seite notwendig. Es wären auf dem Mittelweg zwei sehr dicht aufeinander folgende signalisierte Knotenpunkte zu errichten. Im weiteren Verlauf würde die Führung der Straße dem Verlauf der Variante 1 entsprechen.

Die Einbahnstraßenregelung wurde im weiteren Verfahren verworfen, da dem sparsamen Flächenverbrauch nicht Rechnung getragen werden könnte. Die kurz hintereinander folgende Signalisierung der beiden Knotenpunkte auf dem Mittelweg spricht gegen die Variante 4, da die Leistungsfähigkeit und der Abfluss der Verkehre mit dieser Trassenführung nicht erreicht werden kann.

6.4.4

In Variante 5 würde die Trasse von der Hamburger Straße kommend über den Weinbergweg, den Mittelweg, die Mitgaustraße und dann über die Spargelstraße nach Süden geführt werden um über den Gotenweg in den Bienroder Weg zu münden.

Variante 5 steht im Widerspruch zum Bebauungsplan HA 135, da dieser im Bereich der Spargelstraße durch die dort festgesetzte Grünfläche führen würde. Darüber hinaus soll nach den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes der Gotenweg als wichtige Geh- und Radwegeverbindung mit einem begleitenden Park weiterentwickelt werden. Der Ringgleisradweg soll über diese Verbindung weitergeführt werden.

Schlussendlich ist jedoch eine Anbindung des Verkehres vom Gotenweg an den Bienroder Weg nicht möglich, da sich in dem Bereich der Bahnübergang für die Industriebahn zum Heizkraftwerk befindet. Dieses Kriterium führte dazu, dass eine Vertiefung der Planung nicht weiter erfolgte.

6.5

Finanzierung

Die Kosten für den Neubau der Stadtstraße Nord trägt die Stadt Braunschweig. Zur Erlangung von Zuschüssen hat die Stadt Braunschweig die Aufnahme der Neubaumaßnahme in das Mehrjahresprogramm für Landeszuwendungen für die Verbesserung der Verkehrs-

verhältnisse in den Gemeinden beantragt. Darüber hinaus handelt es sich um eine beitragspflichtige Maßnahme, für die von den Anliegern Erschließungsbeiträge entrichtet werden müssen.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens gem. § 3b und 3e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht für den Neubau der Stadtstraße Nord nicht.

Die lfd. Nr. 5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 NUVPG sieht für den Bau einer nicht von Nr. 4 erfassten Kreisstraße (das wäre der Bau einer vier- oder mehrstreifigen Kreisstraße, die eine durchgehende Länge von 5,00 km oder mehr aufweisen würde oder die Verlegung oder der Ausbau einer bestehenden ein- oder zweistreifigen Straße deren geänderter Straßenabschnitt eine durchgehende Länge von 10,00 km oder mehr aufweisen würde) lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vor.

Hat für ein Vorhaben eine Einzelfallprüfung zu erfolgen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann zwingend durchzuführen (§ 5 Abs. 1 NUVPG), wenn von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass von dem Straßenneubau unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des NUVPG aufgeführten Kriterien, relevante Schutzgüter nicht derart betroffen sind, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Alle aus dem Straßenneubau rührenden Beeinträchtigungen werden in vollem Umfang kompensiert (s. Unterlage 19.1).

Im Rahmen der Kompensation erfolgen auch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen, die sicherstellen, dass die durch die zusätzlichen Verkehre auf der Stadtstraße Nord entstehenden Schallimmissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV eingehalten werden.

Das Vorhaben wird deshalb insgesamt als umweltverträglich i. S. d. § 12 UVPG beurteilt. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen der Öffentlichkeit gem. § 3a UVPG bekannt gegeben.

Die entsprechende Feststellung, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens bereits am 23. September 2016 öffentlich bekannt gemacht.

8. Belange des Naturschutzes

Der Neubau der Stadtstraße Nord verursacht auch nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.

Gemäß §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen oder (soweit dies nicht möglich ist) durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Die Auswirkungen des Vorhabens sind ausführlich auf den Seiten 27 ff. des Erläuterungsberichtes des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dargestellt (Unterlage 19).

8.1

Eingriff

Der Neubau der Stadtstraße Nord bringt folgende erhebliche Eingriffe mit sich:

- Es werden Biotop (18.127 m²) überplant und teilweise neu versiegelt.
- Es werden eine Gehölzfläche von 7.074 m² und 19 Gehölze beseitigt.
- Eine Gehölzfläche von 1.041 m² wird zerschnitten.
- Es gehen Flächen für die menschliche Nutzung (Gärten, Gewerbe und ein Bolzplatz) verloren.

8.2

Vermeidung

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG). Das Vermeidungsgebot verlangt also nicht eine Unterlassung des Vorhabens, sondern bei Realisierung des Vorhabens am vorgesehenen Standort die Vermeidung der damit einhergehenden Beeinträchtigungen.

Aufgrund der Lage der bereits vorhandenen Straßenzüge ergeben sich nur geringe Möglichkeiten die Beeinträchtigung zu vermeiden. Bei der gewählten Variante 2 handelt es sich um die im Hinblick auf die Aspekte Verkehr, Städtebau, Eingriffe und Wirtschaftlichkeit geeignetste Variante. Im Hinblick auf den Aspekt der Umweltverträglichkeit schloss Variante 1 besser ab, da die erforderliche Flächenversiegelung geringer ist.

Durch die folgenden Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bei der Realisierung der Baumaßnahme minimiert:

- Anfallender Oberboden wird einer umweltgerechten Weiterverwendung zugeführt.
- Die zu erhaltenden, an die Straße und ihre Nebenanlagen grenzenden Gehölze werden durch Baumschutzmaßnahmen in Anlehnung an DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt. Neben technischen Maßnahmen (Stammschutz durch Bohlenummantelung, ggf. Wurzelvorhänge) wird eine sachgemäße, d. h. behutsame Bauausführung (ggf. durch Handschachtung) erfolgen.
- Baufahrzeuge und Maschinen werden mit biologisch abbaubaren Schmier- und Hydraulikölen betrieben.
- Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen werden durch geeignete Schutzmaßnahmen vermieden.
- Freizuhaltende Flächen werden vor Baubeginn eingezäunt um durch die Ablagerung von Baumaterialien und das Befahren der Flächen entstehende Verdichtungen zu vermeiden.
- Die erforderlichen Gehölzrodungen werden während der Vegetationsruhe durchgeführt.
- Die zu rodenden Bäume werden auf Nester und Quartiere untersucht.

8.3

Ausgleich und Ersatz

8.3.1

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Der erforderliche Ausgleich ist gleichsam erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen mit Maßnahmen

des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Sie stehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigung.

Dafür müssen sie nicht zwangsläufig an Ort und Stelle des Eingriffs ausgeführt werden, aber in dem Raum, der von dem Eingriff in Mitleidenschaft gezogen wird. Das ist fast immer ein größeres Gebiet als die überbaute Grundfläche.

Die nachfolgend aufgeführten erheblichen Beeinträchtigungen werden zum Teil durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Vor Ort sollen Straßenbäume neu gepflanzt werden.
- Auf den Baumscheiben soll Landschaftsrasen eingesät werden.

Der Umfang der einzelnen Maßnahmen ist den Landschaftspflegerischen Maßnahmen (Unterlage 9.1) zu entnehmen.

8.3.2

Ersatzmaßnahmen

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigende Funktion des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Die verbleibenden unvermeidbaren und nicht ausgeglichenen Eingriffe werden durch die folgenden Maßnahmen ersetzt:

- Als Ersatz für die durch den Straßenneubau überplanten Biotope und beseitigten Gehölze, sowie der Beeinträchtigungen des Klimas und der Luftqualität sollen sich in den Gemarkungen Hondelage und Dibbesdorf auf landwirtschaftlich genutzten Flächen extensiv gepflegte halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit eingestreuten Gehölzgruppen entwickeln (Maßnahmen E1a und E1b).

Der Umfang der einzelnen Maßnahmen ist den Landschaftspflegerischen Maßnahmen (Unterlage 9.2) zu entnehmen.

8.4

Artenschutz

Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen des strikt zu beachtenden Artenschutzrechts. Der vorliegende Plan verstößt nicht gegen Verbote im Sinne von § 39 Abs. 5 und 6 und § 44 Abs. 1, 2 und 5 BNatSchG. Die der artenschutzrechtlichen Prüfung zugrundeliegende Tatsachensituation beruht auf dem nicht zu beanstandenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Unterlage 19.3), der in sich schlüssig und ohne Widersprüche ist.

Eine Kartierung hat in einem breiten Korridor der geplanten Stadtstraßentrasse stattgefunden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der von der Planfeststellungsbehörde als Grundlage der eigenen Prüfung herangezogen wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass drei Fledermausarten, der Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), im Untersuchungsgebiet vorkommen. Darüber hinaus kommen 36 Vogelarten vor, von denen nur die nachfolgend aufgeführten potenziell empfindlich, streng geschützte und gefährdete Arten darstellen:

- Grünspecht (*Picus viridis*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wendehals (*Jynx torquilla*) sind streng geschützt;
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grünspecht (*Picus viridis*) und Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) sind in Niedersachsen gefährdet und

- Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Girlitz (*Serinus serinus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*), der jedoch nur als Durchzügler erfasst worden ist, stehen auf der Vorwarnliste.

Als Amphibien wurden im Untersuchungsgebiet der Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) und der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) nachgewiesen. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Desweiteren wurden 11 Tagfalterarten festgestellt, die in Niedersachsen weit verbreitet sind. Der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) und der Gemeine Bläuling (*Polyommatus icarus*) gehören zu den besonders geschützten Arten.

Im Untersuchungsgebiet wurden 11 Heuschreckenarten festgestellt. Die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) ist eine gesetzlich besonders geschützte und im östlichen Tiefland in Niedersachsen stark gefährdete Art. Bei dem Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) handelt es sich um eine in Niedersachsen gefährdete Art.

Zu den Einzelheiten der Ausführungen wird auf Unterlage 19.3 verwiesen.

8.4.1

Fang-, Nachstell-, Verletzungs-, Tötungs- und Zerstörungsverbote

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG verbieten es, die wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG beziehen sich auf wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG fallen darunter u. a. Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und sämtliche europäische Vogelarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG). Mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen. Diese Spielräume erlauben bei der Zulassung von Eingriffen und bei Vorhabenplanungen eine auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Population gerichtete Prüfung.

Dazu kann es erforderlich sein, funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten können neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

In Deutschland sind alle Fledermausarten streng geschützt, da sie im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Unter den Schutz fallen somit auch alle drei im Untersuchungsgebiet festgestellten Fledermäuse.

Für drei Fledermausarten (Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) ergeben sich daraus besondere Schutzmaßnahmen, die erforderlich sind um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu verhindern.

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind unter den Ziffern 2.3.4 bis 2.3.6 des Beschlusses als Auflagen angeordnet worden.

Zehn von den 36 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen geschützten Vogelarten werden im weiteren Verlauf einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Die übrigen Arten sind entweder lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vorgekommen oder aber sind von dem Störungs-, Beschädigungs- oder Zerstörungsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht betroffen, da sich die lokale Population dieser weit verbreiteten, häufigen

und ungefährdeten Arten durch den Neubau der Stadtstraße Nord nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der vom Neubau betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die jeweilige Art weiterhin erfüllt wird.

Als Vermeidungsmaßnahme zum Tötungsverbot wird jedoch unter Ziffer 2.3.4 des Beschlusses für alle Vogelarten die Auflage angeordnet, die Fällarbeiten gemäß der gesetzlichen Vorgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

Nachtigall, Mehlschwalbe, Grünspecht, Turmfalke und Wendehals wurden zwar im Untersuchungsgebiet angetroffen, jedoch außerhalb des Bereiches auf dem die Trasse der Stadtstraße Nord verlaufen wird.

Für die Vogelarten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Star werden Vermeidungsmaßnahmen (siehe Ziffer 2.3.4 und Ziffer 2.3.5 des Beschlusses) als Auflagen angeordnet. Als Ersatz für den Verlust von Brutmöglichkeiten für den Bluthänfling und den Girlitz werden naturnahe Gehölze im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden. Als CEF-Maßnahmen sind für den Gartenrotschwanz neun künstliche Nisthöhlen, für den Haussperling sechs Koloniekästen mit je drei künstlichen Nisthöhlen und für den Star sechs künstliche Nisthöhlen jeweils an geeigneter Stelle im Umfeld des Eingriffs anzubringen (siehe Auflage Ziffer 2.3.6 des Beschlusses).

Im Untersuchungsgebiet wurden die gesetzlich besonders geschützten Amphibienarten Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen. Streng geschützte oder gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Eine Betroffenheit der Artengruppe im Sinne des speziellen Artenschutzes liegt nicht vor, so dass keine Maßnahmen zu ergreifen sind.

Da Reptilien nicht nachgewiesen worden sind, sind keine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Für die besonders geschützten Tagfalterarten (Kleiner Feuerfalter und Gemeiner Bläuling) gehen im Bereich der Hamburger Straße sehr wahrscheinlich Lebensräume verloren. Es sollte daher versucht werden, die im Westen der Auf- und Abfahrt „Hamburger Straße“ der A 392 gelegene Fläche zu erhalten. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird durch den Neubau der Stadtstraße Nord jedoch nicht ausgelöst.

Streng geschützte Heuschreckenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Für die beiden auf der Roten Liste befindlichen Arten, Blauflügelige Ödlandschrecke und Wiesen-Grashüpfer, die im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrt der A 392 gefunden wurden, sind keine Maßnahmen zu ergreifen, da diese Flächen vom Neubau der Stadtstraße Nord nicht betroffen sind. Der Wiesen-Grashüpfer wurde darüber hinaus noch auf dem Parkplatz am Kleingartenverein Weinbergweg mit Scherrasen und einer Scherrasenfläche östlich der Hamburger Straße entdeckt. Das Vorkommen an den Flächen war relativ gering und die beiden Flächen sind aufgrund ihres Charakters ohnehin ein weniger geeignetes Biotop für den Wiesen-Grashüpfer. Gleichwohl ist das Vorkommen des Wiesen-Grashüpfers zu schützen. Es werden im Rahmen des Ausgleiches Flächen mit extensivem Grünland angelegt, sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren mit geringer Mahdhäufigkeit.

8.4.2 Störungsverbot

Eine Verletzung des Verbotes aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Beunruhigung infolge von Lärm und Bewegung), liegt ebenfalls nicht vor. Das Störungsverbot erfasst wildlebende streng geschützte Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Gegen das Verbot aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht verstoßen, da keine erhebliche Störung vorliegt. Eine Störung wäre erheblich, wenn sich durch die Störung der

Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechterte (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BNatSchG).

Durch die Rodung bzw. Baufeldfreiräumung außerhalb der Fortpflanzungs- und Winterquartierzeit wird es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes bezüglich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Population der Tierarten kommen (siehe auch Ziffer 2.3.4 und 2.3.5 des Beschlusses).

Somit kann das Vorliegen eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8.5

Abwägung der Belange des Naturschutzes

Die Planfeststellungsbehörde ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Alternative 'Nulllösung' nicht in Betracht kommt, da mit ihr das Ziel die Baugebiete zu erschließen und die umliegenden Straßen vom Verkehr zu entlasten nicht erreicht werden kann. Andere Alternativen zum Bau der Stadtstraße Nord, die besser geeignet sind das Planungsziel zu erreichen, bestehen nicht.

Der durch den Straßenneubau verursachte Eingriff ist unter Berücksichtigung der unter Ziffer 8.1 bis 8.4 des Beschlusses aufgeführten von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze als nicht vermeidbar im Sinne des § 15 BNatSchG anzusehen. Die Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft werden durch die in der Planung vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes so weit als möglich kompensiert, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die an den Ausgleich bzw. Ersatz gestellten Anforderungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG werden erfüllt.

Auf die spezielle naturschutzrechtliche Abwägungsentscheidung, dass ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden darf, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen (§ 15 Abs. 5 BNatSchG) kommt es danach nicht mehr an.

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG hat die Planfeststellungsbehörde die zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich oder Ersatz vorhabenbedingter Eingriffe erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen. Das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Braunschweig bzgl. der naturschutzfachlichen Maßnahmen (s. Schreiben vom 13. September 2016) wurde hergestellt. Die von der Unteren Naturschutzbehörde im Anhörungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme wurde berücksichtigt.

9. Abwägungsergebnis

Für das Vorhaben sprechen im Einzelnen gewichtige Gründe. Wie bereits unter Ziffer 6.3 des Beschlusses dargestellt, wird mit dem Neubau der Stadtstraße Nord eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung der Baugebiete im Nördlichen Ringgebiet sowie die notwendige Entlastung der weiter nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Siegfriedstraße erzielt.

Der Planfeststellungsbeschluss trifft einen sachgerechten Ausgleich mit Blick auf die von dem Vorhaben betroffenen Belange, wie sie im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen ermittelt und bewertet wurden.

Die Planfeststellungsbehörde verkennt nicht, dass im Zuge des Straßenneubaus neben den Umweltschutzelangen, insbesondere durch die Inanspruchnahme von Boden, Tierlebens-

räumen und Pflanzräume, auch Belange des Eigentums und der an und auf dem Verlauf der Trasse der Stadtstraße Nord ansässigen Anwohner und Gewerbetreibenden Belange beeinträchtigt werden.

Die Belange der Leitungsträger werden beachtet und durch vorherige Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung (s. auch Ziffer 2.1 des Beschlusses) gewahrt.

Die Belange der Landwirtschaft sind berücksichtigt worden. Die Eingaben der Landwirtschaftskammer und des Landvolkes haben ihren Ausfluss in den Auflagen unter Ziffer 2.2 des Beschlusses gefunden.

Im Rahmen des Neubaus der Stadtstraße Nord hätte die Gelegenheit genutzt werden können um die von der Polizei vorgebrachte Eingabe, im Bereich der Wodanstraße Parkplätze zu schaffen um den in dem neuen Wohnbaugebiet bestehenden Parkdruck zu verringern, zu berücksichtigen. Im Interesse der anliegenden Eigentümer und Gewerbetreibenden hat die Planfeststellungsbehörde den Erhalt der Flächen höher gewertet. Sie ist dem Antrag der Vorhabenträgerin gefolgt, die im Bereich der Wodanstraße durch den Wegfall der ursprünglich beidseitig geplanten Parkplätze die Inanspruchnahme von privatem Grundeigentum auf das für die Zielerreichung erforderliche Maß beschränkt hat indem die Gesamtbreite des Straßenquerschnittes verringert wurde.

An und auf der geplanten Stadtstraßentrasse befinden sich Gewerbebetriebe, deren Rechte durch den Neubau verletzt oder beeinträchtigt werden und die befürchten, deutliche Erschwernisse und Umsatzeinbußen bis zur Existenzgefährdung, zum einen wegen der erschwerten Erreichbarkeit während der Bauzeit als auch nach der Fertigstellung durch eine Verkleinerung der Verkaufsfläche, hinnehmen zu müssen.

Als betroffenes Recht kommt das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes im Sinne des Art. 14 Grundgesetz (GG) in Betracht.

Der Eigentumsschutz für den Gewerbebetrieb bezieht sich nicht nur auf den Gewerbebetrieb im Sinne der Gewerbeordnung, sondern auf jedes auf Erwerb ausgerichtete Unternehmen, soweit es einen durch die Zusammenfügung sachlicher und persönlicher Mittel geschaffenen Betrieb aufweist.

Der Schutz reicht aber nicht weiter als der seiner wirtschaftlichen Grundlage, so dass u. a. bloße Chancen, beabsichtigte Betriebserweiterungen, Produktausgestaltungen und rechtlich unzulässige Grundstücksnutzungen nicht vom Recht am ausgeübten Gewerbebetrieb geschützt werden. Es stellt auch keinen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar, wenn eine gewisse Reduzierung des Kundenstammes oder des Verkaufsangebotes möglich erscheint.

Ein solcher Eingriff wäre somit allenfalls dann zu bejahen, wenn die Gewerbebetriebe vollständig vom Straßenverkehr abgeschnitten würden oder die Betriebsfläche komplett wegfallen würde. Beides tritt durch den Bau der Stadtstraße Nord nicht ein.

Der Eigentumsschutz des Gewerbebetriebes erstreckt sich auf alles das, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des konkreten Betriebes ausmacht. Er führt aber nicht dazu, das alle rechtlichen und faktischen Gegebenheiten von Art. 14 GG erfasst würden, die sich irgendwie wertsteigernd, wertbegründend oder werterhaltend auf den Gewerbebetrieb auswirken. Art. 14 GG schützt nicht die gewerbliche Tätigkeit als solche, ebenso nicht bloße Verdienstmöglichkeiten, allgemeine Gegebenheiten innerhalb derer der Unternehmer seine Tätigkeit entfaltet und die keinen Bezug zu dem einzelnen Gewerbebetrieb haben, auch wenn sie für das Unternehmen und seine Rentabilität von erheblicher Bedeutung sind. Daher wird vom Schutzbereich des Rechtes am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb kein Schutz vor Veränderungen äußerer Gegebenheiten und situationsbedingter Erwerbschancen erfasst. Das Risiko der Kundenabwanderung durch Umfeldverlagerungen haben Betriebsinhaber selbst als unternehmerisches Risiko zu tragen. Art. 14 GG schützt den Gewerbebetrieb in seiner jeweiligen, von den normativen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen und den Marktverhältnissen geprägten Situationsgebundenheit, gewährt jedoch keinen Schutz vor Veränderungen der äußeren Gegebenheiten und situationsbedingten Erwerbschancen und -vorteilen.

Die Planfeststellungsbehörde hat die von den betroffenen Gewerbeanliegern vorgetragenen Beeinträchtigungen durch den Neubau der Stadtstraße Nord und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb ermittelt, entsprechend bewertet und im Rahmen einer Gesamtschau den mit der Realisierung des planfestzustellenden Vorhabens verfolgten Zielstellungen gegenübergestellt. Sie ist zu der Feststellung gelangt, dass dem öffentlichen Interesse an der Realisierung des Vorhabens ein weit höheres Gewicht beizumessen ist.

Auch bei Realisierung der anderen Varianten lässt keine Variante eine Alternative zu, die die Zielstellung mit geringeren Eingriffen in die Rechte der Betroffenen erfüllen würde.

Die unter Ziffer 2.4 des Beschlusses getroffenen Schutzauflagen zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen während der Bauphase stellen sicher, dass keine privaten Belange in unzulässiger oder unzumutbarer Weise hinter denen für das Vorhaben sprechenden Belange zurückgestellt werden.

Die Inanspruchnahme von privatem Grundeigentum ist auf das für die Zielerreichung erforderliche Maß beschränkt und auch im Hinblick auf Artikel 14 GG gerechtfertigt.

Zu den zurückgewiesenen Forderungen und den stattgegebenen Einwendungen, die trotz einer Zusage im Erörterungstermin ausdrücklich aufrechterhalten wurden, wird im Einzelnen unter Ziffer 10 des Beschlusses Stellung genommen.

Die Planfeststellungsbehörde kommt nach sorgfältiger Abwägung aller vorgenannten Belange mit dem öffentlichen Interesse an der festgestellten Maßnahme zu dem Ergebnis, dass nach Verwirklichung des Vorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen zurückbleiben werden, die nicht durch vorgesehene Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Das Bauvorhaben entspricht dem öffentlichen Recht und ist zuzulassen.

10. Zurückgewiesene Einwendungen und behördliche Stellungnahmen

10.1

Einwender 1 befürchtet aufgrund des Wegfalles von Teilen der Verkaufsfläche und der Einschränkung des Warenverkaufes durch den Straßenausbau sowie der vorübergehenden Inanspruchnahme von Flächen für die Bautätigkeit eine Gefährdung des Betriebes und somit den Wegfall von 25 Arbeitsplätzen.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Für die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bestehen keine Baugenehmigungen. Auf einen Schutz aus Art. 14 GG kann sich der Einwender nicht berufen, da rechtlich unzulässige Grundstücksnutzungen nicht vom Recht am ausgeübten Gewerbebetrieb geschützt werden. Bereits die Errichtung des Gewerbebetriebes war von Beginn an mit einem Makel behaftet, da der Einwender jederzeit damit hätte rechnen müssen, dass die Bauaufsicht gegen den Betrieb vorgeht und eine Untersagung des Betriebes oder einen Rückbau der Gebäude fordert. Der Einwender hat selbst keine Anstrengungen unternommen den rechtswidrigen und die Arbeitsplätze gefährdenden Zustand zu beheben.

Auf Vertrauensschutz kann er sich aus den vorstehend genannten Gründen nicht beziehen, gleichwohl hat die Planfeststellungsbehörde die von ihm vorgebrachten Einwände unter Ziffer 10.1 bis 10.6 des Beschlusses geprüft.

Die Vorhabenträgerin benötigt für den Bau der Stadtstraße Nord 619 m² von den Grundstückseigentümern der Flurstücke 83/2, 82/2, 81/2, 80/2 und 78/9 auf denen sich der Betrieb des Einwenders befindet. Die Gesamtfläche, auf der der Betrieb ausgeübt wird, umfasst 10.210 m². Insgesamt beschäftigt der Einwender nach seinen Angaben 25 Mitarbeiter. Für die Bautätigkeit wird vorübergehend eine Fläche von 145 m² in Anspruch genommen werden.

Der Flächenverlust für den Einwender beträgt durch den Bau der Stadtstraße Nord 619 m² und bei Realisierung der im B-Plan HA 135 ausgewiesenen Planstraße D weitere 466 m². Addiert man diese Flächen, ergibt sich ein Flächenverlust von 1.085 m², mithin 9,94 % der Gesamtbetriebsfläche des Einwenders.

Die Planfeststellungsbehörde geht davon aus, dass der Wegfall der Fläche -wenn sie nicht zu kompensieren wäre- allenfalls eine Reduzierung des Warenangebotes zur Folge hätte, die zu keiner Existenzgefährdung führt. Der Flächenverlust wäre im Übrigen auch nicht vom Schutzbereich des Art. 14 GG erfasst, siehe auch Ziffer 9 des Beschlusses.

Hinweis: Einwender 1 ist nicht der Eigentümer der Flächen, sondern betreibt auf ihnen einen Gewerbebetrieb. Die Eigentümer der o. g. Flurstücke haben gegen den geplanten Bau der Stadtstraße Nord keine Einwendungen vorgebracht, die sich auf die Inanspruchnahme ihres Grundstückes beziehen.

10.2

Einwender 1 befürchtet aufgrund einer Sperrung der Straße während der Bautätigkeit eine erhebliche Einschränkung des Geschäftsbetriebes.

Die Einwendung wird teilweise zurückgewiesen.

Die Kunden des Geschäftsbetriebes erreichen diesen über den Bienroder Weg. Die Erreichbarkeit des Geschäftes bleibt während der Bautätigkeit gewährleistet. Die Betriebszufahrt für Betriebsfahrzeuge über die Wodanstraße wird während der Baumaßnahme überwiegend erreichbar gehalten. Die unvermeidbaren Sperrungen sollen während der Bauzeit rechtzeitig mit den Gewerbetreibenden abgestimmt werden (s. Ziffer 2.4.1 des Beschlusses).

10.3

Einwender 1 führt an, dass durch die für den Straßenausbau benötigte Fläche Sozialräume abgerissen werden müssen. Für die Neuerrichtung besteht kein Platz auf dem Betriebsgrundstück.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Die Gebäude verfügen nicht über eine Baugenehmigung. Das beinhaltet auch den rückzubauenen Sozialraum, der eine Fläche von 32 m² aufweist.

Die Vorhabenträgerin sieht bei einem Neubau des Sozialraumes z. B. durch einen Anbau an die bestehenden Gebäude technisch keine Probleme.

Die Vorhabenträgerin sagte im Erörterungstermin zu, die Finanzierung eines Neubaus über eine Entschädigungszahlung zu übernehmen. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch aufgrund der vorstehend genannten Gründe nicht. Fragen zur Entschädigung und das erforderliche Baugenehmigungsverfahren sind nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens (s. Ziffer 5 des Beschlusses).

10.4

Einwender 1 führt an, dass die zurzeit für die Wasserversorgung genutzte Zisterne sich mitten auf der zukünftig geplanten Straßenkreuzung befindet. Er fordert einen Lösungsvorschlag, wie die Wasserversorgung zukünftig von statten gehen soll. Sollte der Einwender zukünftig Wasser aus dem öffentlichen Netz entnehmen müssen, würden erhebliche Kosten auf den Betrieb zukommen, die ausgeglichen werden müssen.

Der Forderung wird entsprochen.

Der Einwender ist nicht Eigentümer der Fläche, auf der sich die zurzeit genutzte Zisterne befindet. Der Grundstückseigentümer hat im Anhörungsverfahren keine eigene Stellungnahme abgegeben. Die Vorhabenträgerin hat angeboten, auf der vom Einwender angemieteten Fläche auf ihre Kosten eine neue Zisterne zu errichten, sofern der Einwender die zwingende Erforderlichkeit darlegen und die Zustimmung des Grundstückseigentümers erbringen kann. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

10.5

Einwender 1 befürchtet, dass durch den Neubau 10 Lkw Stellplätze verloren gehen und bittet um Mitteilung, wie diese kompensiert werden sollen.

Für den Bau der Stadtstraße Nord benötigt die Vorhabenträgerin eine Teilfläche des Grundstückes. Sie sagt dem Einwender zu, ihm bei der Anordnung der Parkplätze auf seinem Grundstück zu unterstützen und hat eine Planung erarbeitet, die auch unter Berücksichtigung des Baus der Planstraße D eine sinnvolle Anordnung der Parkplätze nachweist. Sofern damit eine Beeinträchtigung des Betriebes einhergeht, ist diese im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen, die nicht Bestandteil der Planfeststellung sind, auszugleichen.

10.6

Einwender 1 wandte beim Erörterungstermin ein, dass er befürchte, dass das Grundstück nach dem erfolgten Straßenneubau nicht mehr gut mit Pkw erreicht werden könne und dass durch den Umbau des Gotenweges die von den Kunden genutzten Parkmöglichkeiten entfallen.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Der Einwender hat keinen Anspruch auf einen Erhalt der 'Parkplätze' auf dem Gotenweg. Vielmehr ist er bauordnungsrechtlich verpflichtet, die geforderten Kundenparkplätze/Einstellplätze, in der Regel auf seinem Betriebsgelände, nachzuweisen. Der Umbau des Gotenweges ist nicht Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens.

10.7

Einwender 3 befürchtet eine starke Beeinflussung seines Gewerbebetriebes, da sich sein Grundstück durch die benötigte Flächeninanspruchnahme verkleinert und fordert den Bau der Stadtstraße Nord zu verwerfen.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Das im Eigentum des Einwenders stehende Grundstück wird durch den Neubau der Stadtstraße Nord nicht berührt. Teile der vom Einwender angemieteten Fläche werden für den Neubau benötigt. Der Pachtvertrag zwischen dem Einwender und der Eigentümerin des betroffenen Grundstücks läuft bis zum 30. Juni 2017. Danach hat er die Fläche an die Eigentümerin zurückzugeben. Die Nutzung der Fläche durch den Einwender über den 30. Juni 2017 hinaus bis zum Beginn des Straßenausbaus wird seitens der Eigentümerin geduldet.

Die Eigentümerin der Fläche hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht.

10.8

Einwender 3 bezweifelt die Aktualität des Verkehrsgutachtens, da der Verkehr, der zum Zentrallager von VW Richtung Steinriedendamm unterwegs war, mitgezählt worden ist. Das Lager befindet sich mittlerweile jedoch in Harvesse, so dass sich der Lkw-Verkehr reduziert hat.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Das Verkehrsgutachten der WVI von 2013 wurde aufgrund der sich entwickelnden Planungen (Anzahl der geplanten Wohneinheiten) weiterentwickelt und aktualisiert. Die Gutachten, die der Planfeststellung zugrunde liegen, entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Verkehrsgutachten bilden jedoch nicht die Verkehrserzeugung einzelner Unternehmen ab, sondern die Verkehrserzeugung von Flächennutzungen. Deshalb würde sich die Aussage eines Verkehrsgutachtens verfälschen, wenn nach einer Verlagerung bestimmter Flächennutzungen, z. B. durch den Umzug des Zentrallagers von Volkswagen von Braunschweig nach Harvesse, so getan wird, als wären die Hallen in der Kralenriede nicht mehr da und könnten nicht schon morgen wieder Verkehr erzeugen, wenn dort ein anderes Unternehmen, z. B. eine Spedition, eröffnet.

10.9

Einwender 3 wendet ein, dass die Begründung für die Notwendigkeit der Anbindung der Stadtstraße Nord an die Hamburger Straße fehlt.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Notwendigkeit der Baumaßnahme wurde im Erläuterungsbericht von der Vorhabenträgerin ausführlich dargelegt.

Die Planfeststellungsbehörde sieht die Anbindung ebenfalls als notwendig an und hat dies unter Ziffer 6.3 des Beschlusses dargelegt.

10.10

Einwender 3 wendet ein, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Bebauung nicht dargelegt worden sind.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind ausreichend dargelegt worden (siehe schalltechnisches Gutachten, Unterlage 17, und verkehrstechnische Untersuchung, Unterlage 21 der Planunterlagen sowie ergänzend zugesandtes Verkehrsgutachten).

10.11

Einwender 3 führt an, dass die Umweltbelastungen lediglich hinsichtlich des Lärmes untersucht worden. Die Beeinflussungen bezüglich Feinstaub und Stickoxid fehlen.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Vorhabenträgerin führt an, dass die auf der geplanten Strecke prognostizierten Verkehrsmengen zu erhöhten Immissionen von verkehrsbedingten Luftschadstoffen wie NO_x und PM₁₀ (ein Grenzwert für Feinstaub) führen wird. Da in Braunschweig jedoch Winde aus Südwest bis West dominieren, wird bei der Ausrichtung der Straße in West-Ost-Richtung mit einer leichten nördlichen Komponente der Luftaustausch in der Regel durch die vorherr-

schenden Winde begünstigt. Eine Schlucht-Situation, die eine Anreicherung von Luftschadstoffen begünstigen würde, entsteht nicht. Die Planfeststellungsbehörde hat eigene Ermittlungen vorgenommen, die die Aussage der Vorhabenträgerin bestätigen.

10.12

Einwender 3 fordert die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Neubau der Stadtstraße Nord aufgrund der Größe des Vorhabens besteht nicht. Gesetzlich vorgesehen ist eine Einzelfallprüfung, die durchgeführt worden ist. Sie kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird (s. Ziffer 7 des Beschlusses).

10.13

Einwender 3 fordert anstatt des Ausbaus der Stadtstraße Nord lediglich eine Erschließungsstraße als Sackgasse für das Baugebiet Ludwigstraße zu errichten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Neubaus der Stadtstraße Nord wird unter Ziffer 6.3 und 6.4 des Beschlusses dargestellt.

10.14

Einwender 4 befürchtet aufgrund der für den Neubau der Stadtstraße benötigten Fläche seines Grundstückes eine Gefährdung seines Gewerbebetriebes und fordert einen Ausgleich bzw. Ausgleichsflächen. Er benötigt die Fläche für Stellplätze für seine Mitarbeiter und für die Anlieferung von Ersatzteilen.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Für den Bau der Stadtstraße Nord benötigt die Vorhabenträgerin 315 m² des Grundstückes. Sie sagt dem Einwender zu, ihm bei der Anordnung der Parkplätze auf seinem Grundstück zu unterstützen und hat für die Restfläche eine Planung erarbeitet, die das Funktionieren aller heutigen Funktionen auf der Fläche nachweist. Gemäß Baugenehmigung vom 14. September 1965 ist der Einwender verpflichtet 14 Einstellplätze nachzuweisen. Die von der Vorhabenträgerin erarbeitete Planung sieht bei einer Neuordnung der Nutzungen auf der Fläche die Schaffung von bis zu 27 Einstellplätzen vor. Eine Beeinträchtigung oder Existenzgefährdung kann die Planfeststellungsbehörde nicht erkennen (siehe auch Ziffer 9 des Beschlusses).

Die Lackschlammmentsorgung kann weiterhin durch ein Spezialfahrzeug unmittelbar am heutigen Tor erfolgen. Ein Befahren des Grundstückes durch Lkw und Abschleppfahrzeuge, sowie das Wenden auf dem Grundstück ist zukünftig weiterhin möglich. Die Vorhabenträgerin hat dies durch Vorlage einer Fahrkurvensimulation nachgewiesen.

10.15

Einwender 4 macht im Erörterungstermin geltend, dass bereits während der Bautätigkeit eine Existenzgefährdung entstehen wird, da sein Grundstück nicht mehr erreichbar sein wird.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Sperrungen werden während der Bauzeit nicht zu verhindern sein. Die Vorhabenträgerin hat die Sperrungen aber auf ein Mindestmaß zu reduzieren und diese mit den anliegenden Grundstückseigentümern/Gewerbetreibenden abzustimmen (siehe Ziffer 2.4.1 des Beschlusses).

10.16

Einwender 4 bemängelt, dass es sich bei der Planung der Stadtstraße und dem gewählten Trassenverlauf nicht um einen Kompromiss handelt, da seine Belange nicht berücksichtigt sind.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Planfeststellungsbehörde hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens alle von dem Bauvorhaben betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Belange des Einwenders sind in diese Abwägung mit eingeflossen. Für den Gewerbebetrieb des Einwenders bleiben die jetzigen Funktionen der gewerblichen Nutzung des Grundstückes und der Ausübung seines Betriebes weiterhin erhalten.

10.17

Einwender 5 fordert ein aktuelles Verkehrsgutachten, das die Veränderung durch die wegfallenden Lieferverkehre zwischen dem Volkswagen-Werk und dem Zentrallager berücksichtigt und die Erstellung eines Gutachtens nach Verkehrswegen.

Der Forderung wird stattgegeben.

Bestandteil der Planunterlagen sind unter Nummer 21 umfangreiche Verkehrsuntersuchungen. Darüber hinaus wurde dem Einwender ein weiteres Verkehrsgutachten (Verkehrsplanung zur Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet, WVI 2013) zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsbelastungen und Veränderungen sind sowohl in den verschiedenen Varianten als auch in diesem Gutachten hinreichend dargestellt.

10.18

Einwender 5 fordert die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen für die Anwohner.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Für das Gebiet, in dem sich das Haus des Einwenders befindet, gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als faktisches Gewerbegebiet eingestuft.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für ein Gewerbegebiet werden nicht überschritten. Sie liegen am hinteren Wohnhaus bei einem Wert zwischen 49.0 bis 54.0 dB(A) und im vorderen Wohnhaus bei unter 44.0 dB(A).

Ein Anspruch auf die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV besteht für die Anwohner mithin nicht.

10.19

Einwender 5 fordert eine Kostenbeteiligung der Stadt Braunschweig an der Wertminderung des Erbpachtgebäudes.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Das Grundstück mit der Bezeichnung 101/14, Flur 5, Gemarkung Hagen, sowie die sich darauf befindlichen Gebäude bleiben weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Wertminderung kann die Planfeststellungsbehörde nicht erkennen.

10.20

Einwender 5 fordert eine Einsicht in die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Bauvorhaben Neubau der Stadtstraße Nord nicht erforderlich. Die erfolgte Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Ermittlung der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht bei Straßenbauvorhaben ist den Planunterlagen unter Unterlage 19.2 beigelegt. Das Ergebnis ist nicht zu beanstanden (siehe auch Ziffer 7 des Beschlusses).

10.21

Einwender 5 fordert eine Befreiung von den Erschließungskosten auf den Grundstücken der Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine Rechteverletzung des Einwenders und somit eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Die Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke hätte ihre Rechte im Rahmen des Anhörungsverfahrens eigenständig geltend machen müssen.

Im Übrigen sind Fragen des Erschließungsbeitragsrechtes nicht Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens.

10.22

Einwender 6 erfragt die Notwendigkeit für den Ausbau der Stadtstraße Nord als Kreisstraße und fordert eine Luftschadstoffmessung, da er befürchtet, dass sich die Werte für Feinstaub und NO_x aufgrund der Ampeln erhöhen werden.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Begründung für die Notwendigkeit des Straßenbaus ist unter Ziffer 6.3 des Beschlusses dargestellt. Die Einstufung der Stadtstraße Nord als Kreisstraße ist für die Wahl des Straßenquerschnittes nicht relevant. Sofern die Einstufung der Straße als Gemeindestraße erfolgen würde, hätte sie die gleichen Querschnittsabmessungen und die gleiche Leistungsfähigkeit. Die Klassifizierung einer Straße richtet sich gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) nach ihrer Verkehrsbedeutung und Netzfunktion, nicht nach dem Ausbaustandard.

Die auf der geplanten Strecke prognostizierten Verkehrsmengen werden zu erhöhten Immissionen von verkehrsbedingten Luftschadstoffen wie NO_x und PM₁₀ führen. In Braunschweig dominieren jedoch Winde aus Südwest bis West. Bei der Ausrichtung der Straße in West-Ost-Richtung mit einer leichten nördlichen Komponente wird der Luftaustausch in der Regel durch die vorherrschenden Winde begünstigt. Eine Schlucht-Situation, die eine Anreicherung von Luftschadstoffen begünstigen würde, entsteht nicht. Die Planfeststellungsbehörde sieht eine weitere Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe daher als nicht notwendig an.

10.23

Einwender 6 fordert aufgrund der doppelseitigen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf seinem Grundstück die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die erfolgte Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Ermittlung der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht bei Straßenbauvorhaben ist den Planunterlagen unter

Unterlage 19.2 beigefügt. Das Ergebnis ist nicht zu beanstanden siehe auch Ziffer 7 des Beschlusses.

Im Übrigen wird eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Weinbergweg nicht erwartet, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Schleichverkehre durch das Parkhaus des Lebensmittelmarktes reduzieren werden.

10.24

Einwender 6 fordert einen aktiven und passiven Lärmschutz, da auch die Kleingärten diesen erhalten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Für das Gebiet, in dem sich das Haus des Einwenders befindet, gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet eingestuft.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet werden jedoch nicht überschritten. Sie liegen am hinteren Wohnhaus bei einem Wert zwischen 49.0 bis 54.0 dB(A) und im vorderen Wohnhaus bei unter 44.0 dB(A).

Ein Anspruch auf die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV besteht für den Einwender mithin nicht.

Die Kleingartenanlage, die in geringem Umfang aktiven Lärmschutz erhält, ist planungsrechtlich als Kleingartenanlage festgesetzt und gesichert. Der sich aus dieser Festsetzung ergebende Anspruch auf Lärmschutz wird erfüllt.

10.25

Einwender 6 fordert eine Verkehrsmessung nach dem Bau im Abschnitt der Taubenstraße und ein gültiges Verkehrsgutachten.

Die Forderung nach einer Verkehrsmessung nach dem Bau der Stadtstraße wird zurückgewiesen.

Bestandteil der Planunterlagen sind unter Nummer 21 umfangreiche Verkehrsuntersuchungen. Darüber hinaus wurde dem Einwender ein weiteres Verkehrsgutachten (Verkehrsplanung zur Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet, WVI 2013) zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsbelastungen und Veränderungen sind sowohl in den verschiedenen Varianten als auch in diesem Gutachten hinreichend dargestellt.

Ein Verkehrsgutachten ermittelt die zu erwartende Verkehrsbelastung, ein Schallgutachten bewertet die sich daraus ergebenden Immissionsveränderungen (siehe Unterlage 17 der Planunterlagen).

Mit einem unanfechtbaren Planfeststellungsbeschluss entsteht Bau- und Planungsrecht und das Bauvorhaben kann realisiert werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Überprüfung der Untersuchungsergebnisse besteht nicht.

Es besteht jedoch -unabhängig des Planfeststellungsverfahrens- die Möglichkeit, bei einer dauerhaften Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Stadtstraße Nord die entstehenden Immissionen im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte überprüfen zu lassen und ggf. Schutzmaßnahmen zu erwirken. Diese Überprüfung könnte im Querschnitt der Stadtstraße Nord unmittelbar im Bereich des Grundstückes erfolgen.

10.26

Einwender 7 fordert bereits vor dem Ausbaubeginn eine Umgestaltung seiner beiden Grundstückszufahrten auf Kosten der Stadt, da sich die südliche Zufahrt im zukünftigen Ampelbereich befindet und die nördliche seit der Umgestaltung des Mittelweges unfallträchtig geworden ist.

Der Forderung wird entsprochen.

Der Rückbau der beiden Grundstückszufahrten und der Neubau der neuen Grundstückszufahrt vor Beginn der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Einwender wird auf Kosten der Vorhabenträgerin zugesagt.

10.27

Einwender 7 fordert die Kostenübernahme für den Rückbau der Halle, wobei -seiner Meinung nach- für den Straßenausbau tatsächlich 1,90 m weniger benötigt werden als in der Planung angegeben ist.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Dem Einwender wurde die Baugenehmigung für die Halle 1991 auf Widerruf erteilt. Der Widerruf kann demnach erfolgen, wenn öffentliche Belange dies erfordern. Der Fachbereich Bauordnung und Brandschutz der Stadt Braunschweig hat mit Datum vom 23. September 2016 die Baugenehmigung widerrufen. Gegen diesen Bescheid hat der Einwender keinen Widerspruch eingelegt, so dass diese Entscheidung bestandkräftig geworden ist.

Darüber hinaus hat sich der Einwender mit Datum vom 14. April 1990 schriftlich verpflichtet im Falle eines Widerrufs der Baugenehmigung das Bauwerk einschließlich Fundamente ohne einen Anspruch auf Entschädigung und auf eigene Kosten zu entfernen.

10.28

Einwender 7 weist darauf hin, dass bei einem Rückbau der Halle unter 270 m² eine Gefährdung seines Betriebes und seiner Existenz droht. Er fordert die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau einer Halle und weist daraufhin, dass er die von seinem Lieferanten geforderten Standards einhalten muss.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Der Einwender hat dargelegt, dass er an Statuten gegenüber seinem Lieferanten gebunden ist. Um eine Betriebsgefährdung bzw. -einschränkung durch den Teilrückbau der Halle auf ein Maß von unter 270 m² zu verhindern, kann der Einwender durch eine Erweiterung der Resthalle um die weggefallene Hallenfläche begegnen. Die Vorhabenträgerin hat eine denkbare Möglichkeit im Übersichtslageplan nachrichtlich dargestellt. Eine überschlägige Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines solchen Anbaus hat im Vorfeld stattgefunden. Der Standort und die Kubatur des Baukörpers wären grundsätzlich genehmigungsfähig. Das Grundstück, auf dem sich die Halle befindet, steht jedoch nicht im Eigentum des Einwenders. Der Pachtvertrag für das Grundstück ist zum 30. Juni 2017 gekündigt worden. Die Eigentümerin des betreffenden Flurstückes hat gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht.

Die Vorhabenträgerin erkennt jedoch nicht, dass eine Beeinträchtigung des Betriebs durch Wegfall eines Teils der Hallenfläche und eines Teils der Ausstellungsfläche zum Mittelweg objektiv gegeben ist. Sie bietet dem Einwender an, am Sackweg einen Ausgleich für die weggefallenen Ausstellungsflächen baulich ebenerdig zu schaffen, wenn diese Grundstücksflächen auch nach der Realisierung der Stadtstraße Nord im Besitz oder Zugriff des Einwenders bleiben. Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers wäre dazu allerdings Voraussetzung.

10.29

Einwender 7 schlägt vor, die Straße im Bereich des Mittelweges Richtung Süden zu verschwenken und die Geh- und Radwege zu verschmälern, so dass eine größere Fläche der Halle erhalten werden kann.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) lassen einen Verzicht auf Querschnittsbestandteile mit Mindestmaßen nicht zu. Eine Reduzierung des Straßenquerschnitts im Bereich der Halle um 1,90 m, um etwas mehr Hallenfläche erhalten zu können, ist nicht möglich und würde den Teilrückbau der Ausstellungshalle auch nicht umgehen lassen. Im Übrigen würde die Straße durch ein Verschwenken in Richtung Süden näher an die Bebauung der Häuser, Mittelweg 17, herangeführt werden und zu einer Erhöhung der Lärmbelastung der Anwohner führen.

10.30

Einwender 8 fordert auf den Ausbau der Straße zu verzichten und erfragt die Notwendigkeit für den Ausbau als Kreisstraße.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Begründung für die Notwendigkeit des Straßenbaus ist unter Ziffer 6.3 des Beschlusses dargestellt. Die Einstufung der Stadtstraße Nord als Kreisstraße ist für die Wahl des Straßenquerschnittes nicht relevant. Sofern die Einstufung der Straße als Gemeindestraße erfolgen würde, hätte sie die gleichen Querschnittsabmessungen und die gleiche Leistungsfähigkeit. Die Klassifizierung einer Straße richtet sich gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) nach ihrer Verkehrsbedeutung und Netzfunktion, nicht nach dem Ausbaustandard.

10.31

Einwender 8 befürchtet durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine drastische Zunahme an Lärm und fordert eine Begehung seiner Wohnörtlichkeit und die Finanzierung von Schallschutzfenstern mit Lüftung.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Bestandteil der Planunterlagen sind unter Nummer 21 umfangreiche Verkehrsuntersuchungen. Darüber hinaus wurde dem Einwender ein weiteres Verkehrsgutachten (Verkehrsplanung zur Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet, WVI 2013) zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsbelastungen und Veränderungen sind sowohl in den verschiedenen Varianten als auch in diesem Gutachten hinreichend dargestellt.

Ein Verkehrsgutachten ermittelt die zu erwartende Verkehrsbelastung, ein Schallgutachten bewertet die sich daraus ergebenden Immissionsveränderungen.

Am Gebäude des Einwenders treten hohe Außenlärmpegel auf, da das Gebäude nicht nur durch die neue Stadtstraße, sondern auch durch die Hamburger Straße betroffen ist.

Für das Gebiet, in dem sich das Haus des Einwenders befindet, gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet eingestuft. Da sich auf dem Grundstück des Einwenders ein Kfz-Betrieb befindet, der den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche sowie Teile des Wohngebäudes nutzt, ist diese Einstufung nicht zu beanstanden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet werden nicht überschritten. Sie liegen am Wohnhaus bei einem Wert zwischen 64.0 bis 69.0 dB(A) tagsüber und nachts bei bis zu 54.0 dB(A).

Eine Überprüfung eines Anspruches ob, in welchem Umfang und in welcher Art Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV erforderlich wären, ist mithin obsolet.

10.32

Einwender 8 fordert eine Geschwindigkeitsbegrenzung vom 30 km/h, Radarmessungen und lärmarmen Asphalt auf der Stadtstraße Nord.

Der Forderung wird hinsichtlich des lärmarmen Asphalts entsprochen, im Übrigen zurückgewiesen.

Die Begrenzung der Geschwindigkeit stellt eine verkehrsbehördliche Anordnung dar, die nicht Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens ist. Radarmessungen können nicht über eine Anordnung im Rahmen einer Planfeststellung geregelt werden.

In der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) wird festgelegt, wie der Straßenverkehrslärm berechnet wird. Die Straßenoberfläche (z.B. Asphalt, Gussasphalt, Pflaster) geht in die Berechnung durch einen Korrekturwert D_{StrO} ein. Dieser Korrekturwert beträgt für den zum Einsatz vorgesehenen Asphalt -2 dB (A).

10.33

Einwender 8 fordert die Kreuzung Hamburger Straße nicht von allen Seiten befahrbar zu machen.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Um den in der Vorhabenbegründung, Ziffer 6.3 und 6.4 des Beschlusses, dargestellten Zweck der Baumaßnahme erreichen zu können, ist ein Vollanschluss der Stadtstraße Nord an die Hamburger Straße nicht nur verkehrsplanerisch geboten, sondern erforderlich.

10.34

Einwender 8 fordert eine Nachbesserung des Schienenverkehrs an der Hamburger Straße in Form einer Schalldämmung der Schienen, da nach dem Umbau der Hamburger Straße der Straßenbahnlärm zugenommen hat.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Bei der Schienenstrecke handelt es sich um eine bestehende Anlage, die nicht Gegenstand dieses Planfeststellungsverfahrens ist.

10.35

Einwender 8 fordert eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, die Durchführung einer Verkehrszählung und das Erstellen eines Verkehrsgutachtens nach der Fertigstellung der Straße

Die Forderungen werden zurückgewiesen.

Bestandteil der Planunterlagen sind unter Nummer 21 umfangreiche Verkehrsuntersuchungen. Darüber hinaus wurde dem Einwender ein weiteres Verkehrsgutachten (Verkehrsplanung zur Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet, WVI 2013) zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsbelastungen und Veränderungen sind sowohl in den verschiedenen Varianten als auch in diesem Gutachten hinreichend dargestellt.

Ein Verkehrsgutachten ermittelt die zu erwartende Verkehrsbelastung, ein Schallgutachten bewertet die sich daraus ergebenden Immissionsveränderungen (siehe Unterlage 17 der Planunterlagen).

Mit einem unanfechtbaren Planfeststellungsbeschluss entsteht Bau- und Planungsrecht und das Bauvorhaben kann realisiert werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Überprüfung der Untersuchungsergebnisse besteht nicht.

Es besteht jedoch -unabhängig des Planfeststellungsverfahrens- die Möglichkeit, bei einer ganz erheblichen und zurzeit überhaupt nicht zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Stadtstraße Nord die entstehenden Immissionen zu überprüfen und bei Überschreiten der Sanierungswerte Schutzmaßnahmen zu erwirken. Diese Überprüfung könnte im Querschnitt der Stadtstraße Nord unmittelbar im Bereich des Grundstückes erfolgen.

10.36

Einwender 8 fordert das Ausweisen des Gebietes, in dem sich sein Grundstück befindet, als Mischgebiet und somit die Herabsetzung des Immissionsgrenzwertes.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Planfeststellungsbehörde hat daher beim zuständigen Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz nachgefragt und um Überprüfung der Einstufung des Gebietes gebeten. Die Überprüfung ergab, dass die Ausweisung des Bereiches nördlich des Sackweges (Weinbergweg 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45A, 46, 50 sowie Hamburger Str. 256, 256A) als faktisches Gewerbegebiet (GE) gem. § 34 Abs. 2 BauGB nicht zu beanstanden ist und mithin bestehen bleibt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung und Genehmigung der Gebäude auf den vorstehend genannten Grundstücken war als planungsrechtliche Grundlage die Bauverordnung der Stadt Braunschweig mit dem dazugehörigen Baunutzungsplan anzuwenden.

Der Baunutzungsplan hat in dem Bereich ein Handwerksgebiet (H) ausgewiesen, welches dem heutigen Gewerbegebiet gleichzusetzen ist. Gemäß der Bauverordnung der Stadt Braunschweig waren im Handwerksgebiet selbständige Wohngebäude und Wohnungen in Betriebsgebäuden, die nicht aus betrieblichen Gründen als Zubehör zum Betrieb notwendig waren, unzulässig - wie auch im heutigen Gewerbegebiet. Dementsprechend wurden dort auch nur betriebsbedingte Wohnungen genehmigt.

Ausführungen zum Immissionsgrenzwert und Schallschutz siehe Ziffer 10.31 des Beschlusses.

10.37

Einwender 8 fordert die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Einzelfall für das Grundstück und die Durchführung einer erneuten Umweltverträglichkeitsprüfung (Kumulation der Werte Stadtstraße und Hamburger Straße).

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Neubau der Stadtstraße Nord aufgrund der Größe des Vorhabens besteht nicht. Gesetzlich vorgesehen ist eine Einzelfallprüfung, die durchgeführt worden ist. Sie kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (siehe Ziffer 7 des Beschlusses).

10.38

Einwender 8 fordert die Überarbeitung der Planung im Hinblick auf die Fläche zwischen der Einfriedung seines Grundstückes (nördlich und östlich) und der Straße.

Der Forderung wird entsprochen.

Auf dem städtischen Grundstück wird im Rahmen des Neubaus der Stadtstraße Nord eine Böschung ausgebildet und begrünt werden. Die detaillierte Gestaltung des Böschungsbereiches sowie verbleibender Restflächen zu benachbarten Privatgrundstücken wird die Vorhabenträgerin in der Ausführungsplanung abstimmen. Die Vorhabenträgerin ist bereit, die Art und den Umfang der Begrünung dieser Böschung mit dem Einwender abzustimmen.

10.39

Einwender 8 fordert die Übernahme der Kosten für Schäden am Haus durch Erschütterungen.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Die Vorhabenträgerin sagt zu, zur Dokumentation von möglicherweise durch die Bautätigkeiten am Gebäude entstehende Schäden vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Mögliche durch Erschütterungen aus dem Straßenverkehr entstehende Schäden sind darin nicht erfasst und können auch nicht geltend gemacht werden. Schall- und Erschütterungsgutachter sehen durch den Betrieb einer neu gebauten Straße ohne Gleisanlagen keine erhebliche Belästigung durch Erschütterungen durch Straßenverkehr. Die Vorhabenträgerin bietet an, nach Fertigstellung der Straße durch Erschütterungsmessungen den gutachterlichen Nachweis zu führen, dass erhebliche Störungen durch Erschütterungen am Gebäude nicht vorliegen.

10.40

Einwender 8 fordert eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstückes und für die inakzeptable Wohnnutzung für Vermieter und Mieter.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Das Grundstück sowie die sich darauf befindlichen Gebäude bleiben weiterhin uneingeschränkt nutzbar, die Erschließung wird nicht verändert, die zulässigen Immissionswerte werden durch den geplanten Bau der Stadtstraße Nord nicht überschritten. Ein Anspruch auf Lärmschutz besteht aufgrund der Einstufung als Gewerbegebiet nicht, ein Entschädigungsanspruch ebenfalls nicht. Eine Wertminderung kann die Planfeststellungsbehörde nicht erkennen.

10.41

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) fordert wegen zahlreicher Mängel das Planfeststellungsverfahren zurückzuziehen und in verbesserter Form neu vorzulegen. Dabei sollte das Verfahren in zwei Abschnitte aufgeteilt werden. Der westliche Abschnitt (Hamburger Straße bis Mittelweg) wird für entbehrlich gehalten, da die negativen Auswirkungen sehr groß sind. Der östliche Abschnitt (Mittelweg bis Bienroder Weg) wird für grundsätzlich -wenn auch mit Nachbesserungen- für durchführbar gehalten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Es liegen keine Mängel vor. Die Notwendigkeit für den Neubau der gesamten Stadtstraße Nord wird unter Ziffer 6.3 des Beschlusses dargelegt.

10.42

Der BUND bemängelt, dass ihm die Verkehrsuntersuchung erst mit der Einladung übersandt worden ist und die Zeit für eine ausführliche Überprüfung nicht ausreichend war.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Dem BUND wurde im Erörterungstermin seitens der Planfeststellungsbehörde zugesagt, dass er bis zur Fassung des Planfeststellungsbeschlusses abwägungsrelevante Gründe, die sich möglicherweise aus dem Gutachten ergeben können, vorbringen kann. Für das Vorbringen neuer Argumente ist die Frist abgelaufen. Der BUND hat mit Datum vom 24. Februar 2017 ergänzende Einwendungen vorgebracht, die die Planfeststellungsbehörde in ihre Entscheidung mit einfließen lassen hat.

10.43

Der BUND wendet ein, dass die Öffentlichkeit im Rahmen der Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung bewusst in die Irre geführt worden sei, indem stets von einer 'Erschließungsstraße' gesprochen worden sei, dass erst im letzten Termin eingeräumt worden sei, dass eine Hauptverkehrsstraße entstehen soll, die neue Durchgangsverkehre nach sich ziehen werde, dass sich die Variantendiskussion lediglich auf die Trassenführung

der Straße bezogen haben soll, ihre Dimensionierung aber nicht diskutiert worden sei, andere Alternativen ausgeblendet worden seien und eine umfassende Bürgerbeteiligung nicht stattgefunden habe.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorhabenträgerin hat eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Eine Irreführung ist nicht erkennbar.

10.44

Der BUND bemängelt die Aktualität des Verkehrsgutachtens, da die Verkehrszahlen des 'Caspari-Viertels' nicht berücksichtigt worden sind, aus dem jetzt mit 4.800 Kfz/Tag kalkuliert wird.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Das mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte Büro WVI hat eine Rahmenplanung für das ganze Gebiet nördlich des Ringes -auch unter Berücksichtigung des 'Caspari-Viertels' der Nordstadt- durchgeführt. Der überwiegende Teil des aus dem 'Caspari-Viertels' entstehenden Verkehrs wird sich aus Fußgängern, Radfahrern und ÖPNV-Nutzern zusammensetzen. Der Anteil am MVI (motorisierter Individualverkehr) für das Gebiet liegt bei 42 %. Das Verkehrsgutachten entspricht dem aktuellen Stand der Entwicklungen im Nördlichen Ringgebiet.

10.45

Der BUND hält das Ergebnis der Einzelfallprüfung, es sei keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, für fehlerhaft. Das würde durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) verdeutlicht, der erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch das geplante Vorhaben konstatiert.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die durch den Neubau der Stadtstraße Nord entstehenden Beeinträchtigungen werden ausgeglichen und rechtfertigen keine UVP (siehe Ziffer 7 des Beschlusses). Die erfolgte Prüfung ist nicht zu beanstanden.

10.46

Der BUND bemängelt das Fehlen einer validen Beurteilung der Luftschadstoffe (besonders NO_x und Feinstaub). Dieser Aspekt sei in der Einzelfallprüfung nicht berücksichtigt. Er fordert eine Nachuntersuchung der Luftschadstoffe, da auch von der Autobahn und vom Heizkraftwerk und den Gewerbegebieten Schadstoffe ausgehen. Er fordert die Vorlage eines wissenschaftlichen Gutachtens.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Eine belastbare Bewertung der Luftschadstoffe hat stattgefunden.

Die Grenzwerte für Feinstaub wie auch für viele andere Luftschadstoffe (Blei, Benzol, Kohlenstoffmonoxid, Ozon etc.) werden an allen Messstellen in Braunschweig eingehalten zum Teil sogar deutlich unterschritten.

Es gibt für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) jeweils einen Jahresgrenzwert (40 µg/m³ für PM₁₀, 25 µg/m³ für PM_{2,5}) sowie für PM₁₀ auch eine begrenzte Anzahl von zulässigen höheren Tagesmittelwerten (35 Tage pro Jahr an denen der Tagesmittelwert über 50 µg/m³ liegen darf); erst bei mehr als 35 Tagen/Jahr gilt dieser Grenzwert als überschritten. Zum Jahresanfang treten regelmäßig einige Tage mit mehr als 50 µg/m³ auf. Gründe hierfür sind winterliche Inversionswetterlagen, die die Verteilung der Schadstoffe in der Atmosphäre ver-

hindern, Silvesterfeuerwerk, erhöhter Heizbedarf und damit auch erhöhte Feinstaubemissionen an kalten Tagen und eine winterliche Großwetterlage mit Luftmassentransport aus Osteuropa, der auch eine höhere 'Grundlast' an PM10 nach Deutschland transportiert. Die PM10-Konzentration in den ersten Jahresmonaten traten überregional auf, also auch außerhalb der urbanen Gebiete. Die Hintergrundbelastung außerhalb der Städte war 2016 sehr hoch. Es kann aus den Differenzen der Messstationen (innerorts und außerorts) gefolgert werden, dass der innerstädtische Kfz-Verkehr nicht der Hauptverursacher dieser hohen Feinstaubwerte war. Feinstaub ist somit ein regionales und kein lokales Problem (3/4 der Belastung stammen aus dem regionalen Hintergrund).

Die NO_x Problematik ist weitestgehend verkehrsbedingt.

Der Jahresgrenzwert für NO₂ liegt bei 40 µg/m³. Das Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim hat die noch nicht abschließend validierten Messwerte für die in Braunschweig hochbelasteten Abschnitte für das Jahr 2016 mitgeteilt, die knapp unter dem Jahresgrenzwert liegen. Aus gesundheitlicher Sicht sowie nach den gesetzlichen Vorgaben ist eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung auf den hochbelasteten Abschnitten weiterhin notwendig.

Die auf der geplanten Stadtstraße Nord prognostizierten Verkehrsmengen werden zu erhöhten Immissionen von verkehrsbedingten Luftschadstoffen führen. Straßenzüge mit vergleichbaren Strukturen und Verkehrsmengen wie die der geplanten Stadtstraße Nord weisen in den Ausbreitungsrechnungen des aktuellen Gutachtens (Stadtklimaanalyse Steinicke und Streifeneder 2012) keine Überschreitungen der Grenzwerte für NO_x und PM10 auf.

In Braunschweig ist die Hauptwindrichtung Südwest bis West; ein zweites Maximum stellt sich bei südöstlichen Winden ein. Bei der Ausrichtung der Straße in West-Ost-Richtung mit einer leichten nördlichen Komponente wird der Luftaustausch in der Regel durch die vorherrschenden Winde begünstigt. Eine Schlucht-Situation (Bildung von Wirbeln/Rotoren innerhalb der Straßenschlucht, die durch Überdachströmungen angetrieben werden), die eine Anreicherung von Luftschadstoffen begünstigen würde wie beim Bohlweg und Altewiekring, entsteht nicht.

10.47

Der BUND fordert im Rahmen der geforderten Umweltverträglichkeitsprüfung eine Alternativen-Prüfung vorzunehmen. Dabei seien verschiedene Möglichkeiten alternativer Planlösungen im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen miteinander zu vergleichen. Der bisher vorgelegte 'Variantenvergleich' erfülle diese Forderung nicht einmal im Ansatz, da die Prämisse (Leistungsfähigkeit 13.000 Kfz/d) nicht in Frage gestellt würde.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Bewertungsmatrix der Varianten und das daraus resultierende Ergebnis ist von der Planfeststellungsbehörde überprüft worden und ist nicht zu beanstanden. Andere Trassenführungen oder alternative Planlösungen würden nicht das Planungsziel, die Anbindung der geplanten Wohngebiete und die Entlastung des nördlich gelegenen Siegfriedviertels vom Verkehr, erfüllen.

10.48

Der BUND bemängelt, dass in den Planunterlagen ein valides Verkehrsgutachten fehlt. Das beigelegte Gutachten sei nicht nachvollziehbar. Ein den nationalen Standards entsprechendes Verkehrsgutachten wird eingefordert.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Den Planunterlagen lag unter Nummer 21 ein gültiges und verlässliches Verkehrsgutachten bei. Ergänzend wurde dem BUND mit der Einladung zum Erörterungstermin das ursprüngliche Gutachten (Verkehrsplanung zur Rahmenplanung Nördliches Ringgebiet, WVI 2013) übersandt.

10.49

Der BUND führt an, dass die für die zu erwartenden Verkehrsmengen herangezogenen Zahlen nicht nachvollziehbar sind. Der Umfang des prognostizierten Lkw-Verkehrs wird bezweifelt, woraus sich wiederum beträchtliche Auswirkungen auf die Berechnung der Lärmimmissionen ergeben würden. Da sich die Verkehrsverhältnisse im Braunschweiger Norden seit 2015 grundlegend gewandelt hätten, hält der BUND es nicht für korrekt, ältere Verkehrsprognosen zur Gesamtbeurteilung heranzuziehen. Es wird eine neue Erhebung von Daten gefordert, die in ein aktuelles Verkehrsgutachten einzupflegen seien.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Das Verkehrsgutachten der WVI 2013 wurde aufgrund der sich entwickelnden Planungen (Anzahl der geplanten Wohneinheiten) weiterentwickelt und aktualisiert. Die Gutachten, die der Planfeststellung zugrunde liegen, entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Verkehrsgutachten bilden jedoch nicht die Verkehrserzeugung einzelner Unternehmen ab, sondern die Verkehrserzeugung von Flächennutzungen. Deshalb würde sich die Aussage eines Verkehrsgutachtens verfälschen, wenn nach einer Verlagerung bestimmter Flächennutzungen, z. B. durch den Umzug des Zentrallagers von Volkswagen von Braunschweig nach Harvesse, so getan wird, als wären die Hallen in der Kralenriede nicht mehr da und könnten nicht schon morgen wieder Verkehr erzeugen, wenn dort ein anderes Unternehmen, z. B. eine Spedition, eröffnet.

Die Entlastungswirkung in der Siegfriedstraße ist auch keineswegs nur auf den Schwerverkehr begrenzt. Dem Verkehrsgutachten kann entnommen werden, dass auch ein großer Anteil des Kfz-Verkehrs von der beidseitig 3 - 4 geschossig durchgehend bebauten Siegfriedstraße auf die Stadtstraße Nord verlagert wird.

10.50

Der BUND führt an, dass nur 4.800 Kfz-Fahrten pro Tag von Anwohnern verursacht werden. Ein Großteil der prognostizierten Verkehrsbelastung ist auf Durchgangsverkehr zurückzuführen. Die Planung sollte auf eine Erschließung des Wohngebietes ausgerichtet sein. Der Durchgangsverkehr sollte durch bauliche und baubegleitende Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die geplante Stadtstraße Nord dient sowohl der Anbindung der geplanten Wohngebiete als auch der Verkehrsentslastung des nördlich gelegenen Siegfriedviertels. Diese beiden Ziele sind durch grundsätzlich andere Trassenführungen als die untersuchten oder alternativen Planlösungen nicht erreichbar (siehe auch Ziffer 6.3 und 6.4 des Beschlusses).

10.51

Der BUND bemängelt, dass ein Gutachten zu den Luftschadstoffen (insbesondere NO_x und Feinstaub) fehlt, was für einen gravierenden Mangel gehalten wird. Wegen der hohen Grundbelastung durch das westlich gelegene Heizkraftwerk und das Ende der Autobahn A 392 wird eine wissenschaftlich gesicherte Darstellung der zu erwartenden Luftschadstoffemissionen und -immissionen gefordert.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Erläuterungen zu diesem Einwand sind Ziffer 10.46 des Beschlusses zu entnehmen.

Die Planfeststellungsbehörde sieht eine weitere Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe als nicht notwendig an.

10.52

Der BUND fordert eine Klärung der Verkehrsprognosen, die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegen. Es fehlt die grafische Auswertung der Nachtstunden. Ergänzend führt der BUND an, dass die Lärmschutzgrenzwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HA135 nach DIN 18005 massiv überschritten werden.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die dem Schallgutachten zugrunde gelegte Verkehrsprognose ist richtig. Ein Widerspruch zwischen den Verkehrsbelastungen im Verkehrsgutachten und der Lärmberechnung besteht nicht. Die Verkehrsbelastungen sind als Kfz/24h werktags angegeben, die Ermittlung der Lärmimmission muss auf Basis durchschnittlich täglicher Verkehre (DTV) erfolgen. Der DTV kann aus dem werktäglichen Verkehr errechnet werden und liegt im vorliegenden Fall auf einem niedrigeren Niveau.

Die grafischen Auswertungen der Nachtstunden fehlen nicht, sondern sind nicht erforderlich. Die Ermittlung einer Verkehrslärmbelastung wird nur für Gebäude und Außenwohnbereiche vorgenommen.

Dabei wird an Gebäuden die Belastung durch Verkehrslärm mittels einer Gebäudelärmkartierung ermittelt. Maßgeblich sind letztendlich die Fassadenpegel des vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Geschosses. Die jeweils maximalen Fassadenpegel eines jeden relevanten Gebäudes werden je Gebäude im sogenannten Symbol 'Hausbeurteilung' dargestellt. Dabei handelt es sich bei dem linken (vorderen) Wert um den maximalen Beurteilungspegel zur Tagzeit und bei dem rechten (hinteren) Wert um den maximalen Beurteilungspegel zur Nachtzeit.

Außenwohnbereiche haben keinen Schutzanspruch in der Nachtzeit, entsprechend erfolgt eine schalltechnische Beurteilung grundsätzlich nur für die Tagzeit. Die Lärmsituation der Außenwohnbereiche (Tagzeit) ist im Gutachten zusätzlich in den Darstellungen der Fassadenschallpegel (Tag- und Nachtzeit) farblich durch Isophonen dargestellt. Weitere Lärmkarten zur Darstellung der Verkehrslärmbelastung bedarf es daher nicht.

Die Lärmschutzwerte werden im nördlichen Planbereich des Bebauungsplanes HA 135, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, nicht massiv überschritten.

Die DIN 18005 ist ein Instrument der städtebaulichen Planung und ordnet den Beurteilungspegeln je nach schutzbedürftiger Nutzung Orientierungswerte (keine Grenzwerte) zu. Im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwägung zugunsten anderer Belange von den Orientierungswerten abgewichen werden, sofern durch geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen -insbesondere für Schlafräume) der Schutz vor Lärm auf andere Weise sichergestellt wird. Entsprechende Maßnahmen wurden seinerzeit im Bebauungsplan HA 135 festgesetzt.

Zwar ist es richtig, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm für ein Mischgebiet an der Nordfassade des nördlichen Gebäuderiegels um 3 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Diese Überschreitungen bis 3 dB(A) sind aber als geringfügig und nicht als massiv zu beurteilen und führen nicht zu einer Gesundheitsgefährdung.

Für die Anordnung von Schutzmaßnahmen im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV maßgeblich. Diese liegen tagsüber als auch nachts 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005. An Bestandsbebauungen löst eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dem Grunde nach einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen aus. Ob, in welchem Umfang und in welcher Art letztendlich Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen erforderlich werden, bemisst sich nach der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Die Straßenverkehrslärmuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans HA 135 (unter Berücksichtigung eines Vollausbaus der Stadtstraße) sowie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ergab für das Plangebiet HA 135 eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Dieses Ergebnis ist nicht zu beanstanden.

Im Übrigen würde auch eine Überschreitung der Grenzwerte nicht zwangsläufig zu dem Ergebnis führen, dass der Neubau der Stadtstraße verworfen werden muss, da das öffentliche Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens gegenüber dem privaten Interesse der Anwohner überwiegt (s. Ziffer 9 des Beschlusses).

Bei den weiter südlich gelegenen Gebäuden werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete teils deutlich unterschritten, so dass sich für weite Teile des 'Caspari-Viertels' eine (akustische) Wohnqualität ergibt, die deutlich über den Empfehlungen der DIN 18005 liegt.

10.53

Der BUND führt an, dass eine der geplanten Ampeln am Knoten Spargelstraße vergessen wurde. Daher ist eine Neuberechnung erforderlich.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Eine Neuberechnung ist nicht erforderlich, da die Lichtsignalanlage im Rahmen der Lärmberechnung nicht vergessen worden ist. Der Zuschlag für die 'erhöhte Störwirkung lichtzeichengeregelter Kreuzungen und Einmündungen' ist für die Fußgänger-Lichtsignalanlage an der Querung Stadtstraße/Nordanger nicht zu berücksichtigen, da es sich hier nicht um eine (Straßen-) Kreuzung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Die Störwirkung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage ist auch deutlich geringer einzuschätzen als die der anderen lichtzeichengeregelten Kreuzungen im Verlauf der Stadtstraße, da deutlich weniger und kürzere Rotphasen zu erwarten sind. Die Störwirkung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage ist eher mit einem Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) vergleichbar. Für Fußgängerüberwege sieht die 16. BImSchV aber keine Zuschläge vor.

10.54

Der BUND erfragt, ob lediglich Bestandsgebäude in die Bewertung aufgenommen wurden, oder auch die vorgesehenen neuen Wohnblocks im Bereich der heutigen Mitgaustraße und weist daraufhin, dass ein Teil dieser Wohnblocks sich in einem Allgemeinen Wohngebiet mit deutlich strengeren Anforderungen an den Schallschutz befindet.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Es wurden sowohl die Bestandsgebäude als auch die geplanten Gebäude im Gebiet des Bebauungsplanes HA 135, der am 23. Juni 2016 rechtskräftig geworden ist, berücksichtigt. Die unmittelbar an der Stadtstraße Nord geplanten Gebäude befinden sich in einem Mischgebiet. Diese Einstufung ist der im Erdgeschoss geplanten gewerblichen Nutzungen geschuldet. Die weiter zurückliegenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden durch die vorgelagerte Bebauung geschützt.

10.55

Der BUND hinterfragt, ob die Annahmen der Schallimmissionsprognose 'stimmig' sind (2 m über Grund, Mitte des Gartengrundstücks). Er weist auf das 'Gerechtigkeitsdefizit' hin, da die Kleingärten als WA (Allgemeines Wohngebiet) und die Wohnhäuser als GE (Gewerbegebiet) behandelt werden. Außerdem seien die Anlieger der Robert-Koch-Straße ungleich behandelt worden.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Kleingartenanlage Lange Hecke ist planungsrechtlich als Kleingartennutzung festgesetzt und gesichert. Der sich aus dieser Festsetzung ergebende Anspruch auf Lärmschutz wird erfüllt. Die Grundstücke im Bereich des Weinbergweges befinden sich in einem Gewerbegebiet, so dass hier auch nur die Schutzansprüche eines Gewerbegebietes vom Vorhabenträger erfüllt werden. Den Unterlagen des Schallgutachtens ist zu entnehmen, dass auch die Anlieger der Robert-Koch-Straße berücksichtigt wurden.

Die Planfeststellungsbehörde hat dieses überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung und das Ergebnis nicht zu beanstanden sind.

10.56

Der BUND moniert, dass im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens lediglich die Zusatzbelastung durch die Straße erfasst wird. Es wird gefordert, die Gesamtbelastung zu erfassen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Eine Betrachtung des Gesamtlärmes für die im Bereich der Kreuzungen Stadtstraße Nord mit den querenden Straßen befindlichen Eckhäuser ist erfolgt.

Im Verlauf der Hamburger Straße können gesundheitsgefährdende Lärmwerte schon im Ist-Zustand nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionsgrenzwerte liegen derzeit beispielsweise am Gebäude Hamburger Str. 256 a bei 69 dB(a) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht und am Gebäude Hamburger Str. 257 a bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Allerdings zeigt die vorliegende Verkehrsprognose eine Abnahme der Verkehrsmenge auf der Hamburger Straße, so dass sich hier eher eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Die Immissionsgrenzwerte werden am Gebäude Hamburger Str. 256 a auf 65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht und am Gebäude Hamburger Str. 257 a auf 57 dB(a) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sinken.

Im weiteren Verlauf des Mittelweges und des Bienroder Weges kann eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen ausgeschlossen werden.

Im Übrigen würde auch eine Überschreitung der Grenzwerte nicht zwangsläufig zu dem Ergebnis führen, dass der Neubau der Stadtstraße verworfen werden muss, da das öffentliche Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens gegenüber dem privaten Interesse der Anwohner überwiegt (s. Ziffer 9 des Beschlusses).

10.57

Der BUND bemängelt, dass die Flächenversiegelung nur abstrakt beschrieben wird. Das gesamte Ausmaß wird nicht deutlich. Die massive Zerschneidungswirkung wird außer Acht gelassen.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Flächenversiegelung wird sehr konkret durch Zahlen beschrieben. Die Zerschneidungswirkung wird durch das Ausmaß der Versiegelung erfasst.

10.58

Der BUND führt an, dass im Bereich West auf dem Bolzplatz eine Altablagerung betroffen ist. Diese sollte detailliert untersucht werden. Eine Überbauung dieser Altablagerung lehnt der BUND ab.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Eine Überprüfung dieses Bereiches hat stattgefunden. Demnach geht von dieser Altablagerung keine Gefahr aus. Eine Überbauung der Altablagerung mit einer Straße ist möglich, vorgesehen und statisch nachgewiesen.

10.59

Die Bilanzierung gemäß 'Osnabrücker Modells' verdeutlicht die massive Abwertung des Bestandes durch die geplante Straße (vorher 26.814 Werteinheiten, nachher 5.711 Werteinheiten). Der BUND hält es für fragwürdig, den erforderlichen Ausgleich mehr als 10 km entfernt durchzuführen. Gäbe man den Vermeidungsmaßnahmen die höchste Priorität, müsste man zu anderen Folgerungen gelangen. Aus diesem Grund sind vertretbare Alternativen zur Straßenplanung zu benennen.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

In größerer Nähe zum Ort des Eingriffs stehen geeignete Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die vom BUND angeführte Abwertung von 21.103 Werteinheiten wird vollends kompensiert.

Die geplante Stadtstraße Nord wird bereits im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Braunschweig für die Erschließung der geplanten Wohnbaugebiete und zur Entlastung des Siegfriedviertels empfohlen. Sinnvolle Alternativen zu dieser Straße, mit denen die Ziele der Straßenplanung ebenfalls erreicht werden können, bestehen nicht (siehe Ziffer 6.4 des Beschlusses).

10.60

Der BUND bemängelt, dass sich das artenschutzrechtliche Fachgutachten nur auf die Fauna bezieht und hält es für ergänzungsbedürftig.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Das Gutachten ist nicht zu beanstanden. Da keine streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen wurden, war eine weitere Betrachtung der Fauna nicht notwendig.

10.61

Der BUND sieht diesen Ergänzungsbedarf auch auf den räumlichen Umfang der Untersuchungen. Das Baugebiet HA 135 wird in Text und Karte nur unzureichend gewürdigt. Ebenso fehlen die südlich angrenzenden Gebiete (Mitgaustraße, Wodanstraße).

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Baugebiete wurden in anderen Studien bereits umfangreich gewürdigt und sind nicht Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die potenziell durch die verschiedenen Varianten der Trassenführung betroffenen Flächen in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es bestehen keine Wissenslücken oder Defizite bei der Erfassung.

10.62

Der BUND bezweifelt, dass sich die geforderten CEF-Maßnahmen an Ort und Stelle umsetzen lassen. Die Standorte der Maßnahmen sind genauer darzustellen. Der BUND erfragt, wer für die Ausführung der Maßnahmen verantwortlich sein wird.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die verbleibenden Gehölze werden für CEF-Maßnahmen genutzt. Die genauen Standorte werden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den zuständigen städtischen Fachbereichen erst im Rahmen der Ausführungsplanung benannt. Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung in Verantwortung der Vorhabenträgerin, der Stadt Braunschweig (siehe Ziffer 2.3.6 des Beschlusses).

10.63

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel (NLStBV), stimmt der geplanten Regelung/Schaltung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt zur BAB 392 nicht zu. Die NLStBV fordert eine Vereinbarung über die durch den Neubau erforderlichen Änderungen am Knotenpunkt BAB 392 mit der Hamburger Straße abzuschließen und Ausführungsunterlagen einschließlich der Angaben zur Wegweisung zu erarbeiten und nach Abstimmung zu übersenden. Das 'Merkblatt zum Fertigen von Planunterlagen für den Bau neuer Einmündungen' ist dabei zu beachten. Die NLStBV verweist auf § 12 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes (FStrG) bezüglich der Kostentragung und auf § 13 Abs. 3 FStrG bezüglich der Ablöse Mehr-/Unterhaltungskosten. Sollte eine Abfuhr von vorhandenem Dammmaterial notwendig werden, ist dies vertraglich zu regeln.

Der Forderung wird entsprochen.

Die Vorhabenträgerin hat beim Verkehrsgutachter WVI eine den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt BAB 392/Hamburger Straße/Stadtstraße Nord ergänzende Mikrosimulation in Auftrag gegeben.

WVI hat die Bestandssituation aufgenommen und im Rahmen einer Mikrosimulation unter besonderer Berücksichtigung der Rückstaulängen, des Verkehrsflusses und der verkehrsabhängigen LSA Eingriffe der Stadtbahn untersucht.

Diese Erkenntnisse wurden mit den vor Ort angetroffenen Verkehrssituationen abgeglichen und das Modell damit geeicht. Eine sehr gute Übereinstimmung der Ergebnisse des Modells mit den vor Ort zu beobachtenden Verkehrsabläufen waren das Ergebnis.

In einem zweiten Schritt wurde dann die Prognoseverkehrsmenge auf dem Prognoseplanfall - auch unter Berücksichtigung des zukünftigen Stadtbahnverkehrs - mikrosimuliert und die Ergebnisse ausgewertet.

Es zeigt sich eindrucksvoll, dass die Leistungsfähigkeit sich trotz der Verkehrszunahme verbessert und dass die Stausituation auf der Autobahn durch die Stadtstraße Nord keine Verschlimmerung erfährt, sondern sich durch den Zuwachs an Aufstellmöglichkeiten bei der Einfahrt in die Hamburger Straße sogar bessert.

Das Ergebnis wurde der NLStBV vorgestellt.

Die Vorhabenträgerin wird eine Kreuzungsvereinbarung mit der NLStBV abschließen in der auch eine Kostenregelung den § 12 Abs. 1 und § 13 Abs. 3 FStrG entsprechend enthalten sein wird.

10.64

Die Stadt Braunschweig fordert im Rahmen der gesamtstädtischen Stellungnahme die Aufnahme einer naturschutzrechtlichen Nebenbestimmung in den Beschluss, die beinhaltet, dass die vorgesehene Beleuchtung in tierfreundlicher Ausführung zu erfolgen hat. Dabei sollen Leuchtdioden (LED) mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 – 3.000 Kelvin) mit einer Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt verwendet werden. Die Grundlage für diese Forderung bilden die Hinweise 'Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas', Informationsdienst des Naturschutzes Niedersachsen, Heft 3/2012.

Der Forderung wird entsprochen.

Eine Installation von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe von 3.000 Kelvin wird seitens der Vorhabenträgerin zugesagt.

Die öffentliche Beleuchtungsanlage im Bereich der neu zu bauenden Stadtstraße Nord wird auf der Grundlage der DIN-Vorschriften geplant und errichtet. Die gleichmäßige Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein wesentlicher Aspekt.

Die Hinweise 'Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas' werden -soweit sie mit den DIN-Normen für eine fachgerechte Beleuchtung vereinbar sind- beachtet.

10.65

Die Polizeiinspektion Braunschweig fordert von einem Fahrradschutzstreifen Abstand zu nehmen, da auf der gesamten Stadtstraße Nord eine Buslinie verkehren soll. Erfahrungen auf dem Mittelweg und dem Steinriedendamm zeigen, dass diese große Konflikte verursachen - auch ohne Buslinie.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Auf der Stadtstraße Nord ist kein Schutzstreifen vorgesehen. Der Radverkehr wird auf Radwegen abgewickelt und nur im Bereich der Kreuzungen, der Richtlinienlage entsprechend, auf der Fahrbahn auf Radfahrstreifen geführt.

Schutzstreifen sind nur auf dem Mittelweg und dem Bienroder Weg vorgesehen. Im Mittelweg weist der Bestand Schutzstreifen auf, welche im Knotenpunktbereich zur Stadtstraße fortgesetzt werden. Für den Bienroder Weg und den Bültenweg wird aufgrund des vorhandenen Querschnitts eine Markierung von Schutzstreifen vorgesehen. Diese wird im Knotenpunktbereich zur Stadtstraße berücksichtigt.

10.66

Die Polizeiinspektion Braunschweig erfragt, warum die Radwege im Bereich der Knoten auf die Fahrbahn geführt werden. Im Rahmen eines Neubaus wäre die strikte Trennung von Kfz, Fahrrädern und Fußgängern ebenfalls eine denkbare Alternative gewesen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorhabenträgerin hat die Planung gemäß der ERA 2010 - Empfehlung für Radverkehrsanlagen vorgenommen. Demnach gelangt der Radfahrer durch die nicht abgesetzte Führung in das Blickfeld der Autofahrer. Diese Radverkehrsführung ist weniger unfallträchtig und erhöht die Sicherheit der Radfahrer.

10.67

Die Braunschweiger Verkehrs GmbH fordert die derzeitige Bevorrechtigungsschaltung für die Stadtbahn, auch nach dem Anschluss der neuen Stadtstraße an die Hamburger Straße, beizubehalten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Signalisierung des Knotenpunktes ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Gleichwohl hat die Vorhabenträgerin zugesagt, die Interessenlage des Betreibers des ÖPNV in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die Details sind im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

10.68

Die Braunschweiger Verkehrs GmbH begrüßt die Lage der neuen Bushaltestellen in Höhe der Spargelstraße und fordert in Abstimmung eine zweite Haltestelle im Bereich der Robert-Koch-Straße und dem Sackweg zu errichten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass noch eine weitere Bushaltestelle im Bereich des Mittelweges angedacht ist. Die Lage wird jedoch außerhalb des Planfeststellungsbereiches liegen.

10.69

Für den Bahnübergang auf dem Bienroder Weg bestehen im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes Vorüberlegungen zur Planung einer Stadtbahnstrecke (Campusbahn). Die Braunschweiger Verkehrs GmbH fordert die Machbarkeit dieser Planungen durch den Bau der Stadtstraße entstehenden kurzen Abstand zum Knotenpunkt nicht einzuschränken.

Der Forderung wird entsprochen.

Die Vorhabenträgerin hat die Machbarkeit einer möglichen Stadtbahnstrecke bei der Planung des Knotenpunktes Bienroder Weg sowie des südlich anschließenden Bahnüberganges berücksichtigt.

10.70

Das braunschweiger forum hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Eingabe vorgebracht. Es ist jedoch weder Betroffener und kann somit keine Einwendungen vorbringen, noch ist es ein Träger öffentlicher Belange, der berechtigt ist Stellungnahmen abzugeben.

Durch den Neubau der Stadtstraße Nord werden weder Rechte des braunschweiger forums verletzt noch liegt eine anderweitige Betroffenheit vor.

Die Planfeststellungsbehörde nimmt die im Anhörungsverfahren vorgebrachten Argumente jedoch zur Kenntnis und hat sie geprüft, soweit sie für die Abwägung von Belang sind. Die Einwände führen in der Gesamtabwägung nicht zu einem anderen Ergebnis.

Der Vertreter des forum führt an, dass das braunschweiger forum Mitglied im BUND sei.

Diese Mitgliedschaft begründet jedoch keine Berechtigung im Rahmen des Verfahrens für den BUND eine Stellungnahme abzugeben, der im Übrigen eine eigene Stellungnahme abgegeben hat.

11. Begründung für die geänderte Planung und die zusätzlich angeordneten Nebenbestimmungen

Die Änderungen in den Plänen und die zusätzlich angeordneten Auflagen sind verhältnismäßig, angemessen und erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit zu wahren und um nachteilige Wirkungen auf Rechte Anderer zu vermeiden. Sie ergeben sich aus den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Rechtsvorschriften sowie aus den berechtigten Forderungen, die im Laufe dieses Verfahrens vorgetragen wurden.

Die zusätzlichen Nebenbestimmungen ergeben sich aus den Zusagen der Vorhabenträgerin hinsichtlich vorgebrachter Bedenken oder Einwendungen sowie aus rechtlich einzuhaltenden Bestimmungen.

12. Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die Vorhabenträgerin hat mit Datum vom 15. September 2016 zusammen mit dem Antrag auf Planfeststellung einen Antrag auf sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses gestellt.

Dem Antrag konnte gefolgt werden, weil die Vorhabenträgerin ihr an der unmittelbaren Verwirklichung des Projekts bestehendes besonderes Interesse begründet hat und dieses Interesse in der Gesamtabwägung verschiedener Aspekte gegenüber anderen betroffenen öffentlichen und privaten Interessen überwiegt.

Klagen von privaten Einwendern oder Trägern öffentlicher Belange würden eine Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses während der Dauer eines Gerichtsverfahrens von möglicherweise mehreren Jahren verzögern. Während dieses Zeitraumes könnten die mit

dem Neubau der Stadtstraße Nord verfolgten Ziele (siehe Ziffer 6.3 und 6.4 des Beschlusses) nicht erreicht werden.

Die Stadtstraße Nord wird zur Erschließung der im gesamten Nördlichen Ringgebiet geplanten Neubaugebiete mit etwa 2.500 Einwohnern benötigt. Der Bebauungsplan HA 135 hat bereits seine Rechtskraft erlangt. Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellungsphase. Mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HA 135 wurde bereits in diesem Jahr begonnen. Die Erschließung des 2. Bauabschnittes ist für 2018 vorgesehen. Spätestens dann wird der Verkehr über das bestehende Straßennetz nicht mehr abgewickelt werden können. Schon jetzt sind die im Nördlichen Ringgebiet bestehenden Straßen stark ausgelastet. In absehbarer Zeit werden im Nördlichen Ringgebiet weitere Baugebiete (Ludwigstraße, Gelände ehemalige Braunschweiger Zeitung) erschlossen werden. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses ist zwingend erforderlich, damit die Stadtstraße Nord zur verkehrlichen Entlastung der umliegenden Straßen schnellstmöglich fertiggestellt werden kann.

In Betracht kommende mildere Mittel, wie z. B. das Errichten einer Baustraße zur Erschließung der Baugebiete, sind nicht ersichtlich, da die durch die Wohngebiete zusätzliche entstehenden Verkehre nicht über das bestehende Straßennetz aufgefangen werden können. Darüber hinaus könnte im Falle eines über mehrere Jahre andauernden Gerichtsverfahrens die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer auf einer Baustraße nicht gewährleistet werden. Der Anteil des aus den neu geschaffenen Baugebieten entstehenden nicht motorisierten Verkehren wird bei über 50 % liegen.

Da die Planfeststellungsbehörde im Rahmen der Interessenabwägung sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen geprüft und abgewogen hat und ihnen, soweit es geboten und erforderlich war, durch die in diesem Beschluss festgesetzten Nebenbestimmungen Rechnung getragen hat, überwiegt schlussendlich das Interesse der Vorhabenträgerin an einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens und somit der Anordnung der sofortigen Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses gegenüber dem Interesse der möglicherweise belasteten Beteiligten, bis zu einer abschließenden gerichtlichen Klärung von der Maßnahme verschont zu bleiben.

Es kann nicht hingenommen werden, dass die Vorhabenträgerin als Begünstigte den rechtmäßigen Planfeststellungsbeschluss hinsichtlich des Straßenneubaus aufgrund eines voraussichtlich erfolglosen Rechtsbehelfs Dritter nicht entsprechend umsetzen kann.

13. Hinweise

13.1

Die festgestellten Pläne und Verzeichnisse können bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Bohlweg 30, 38100 Braunschweig während der Dienststunden eingesehen werden. Die Pläne und Verzeichnisse werden außerdem für zwei Wochen nach ortsüblicher Bekanntmachung bei der Stadt Braunschweig ausgelegt. Der Planfeststellungsbeschluss kann im Internet unter der Seite www.braunschweig.de/Planfeststellung eingesehen werden.

13.2

Wird mit der Durchführung des Planes nicht innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen, so tritt der Plan außer Kraft (§ 38 Abs. 4 Nr. 5 NStrG).

C Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den vorstehenden Beschluss kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, Wilhelmstr. 55, 38100 Braunschweig, erhoben werden.

Die Beteiligten, denen der Beschluss zugestellt worden ist, können innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die übrigen Betroffenen, denen gegenüber der Beschluss durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung als zugestellt gilt, können innerhalb eines Monats nach dem Ende der Auslegungsfrist Klage erheben.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen.

Aufgrund der Anordnung der sofortigen Vollziehung hat eine Anfechtungsklage gegen den Planfeststellungsbeschluss keine aufschiebende Wirkung. Einen Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO an das o. g. Gericht, die aufschiebende Wirkung einer Klage wieder herzustellen, kann nur innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Planfeststellungsbeschlusses gestellt und begründet werden. Er ist schon vor Erhebung der Anfechtungsklage zulässig.

Im Auftrag

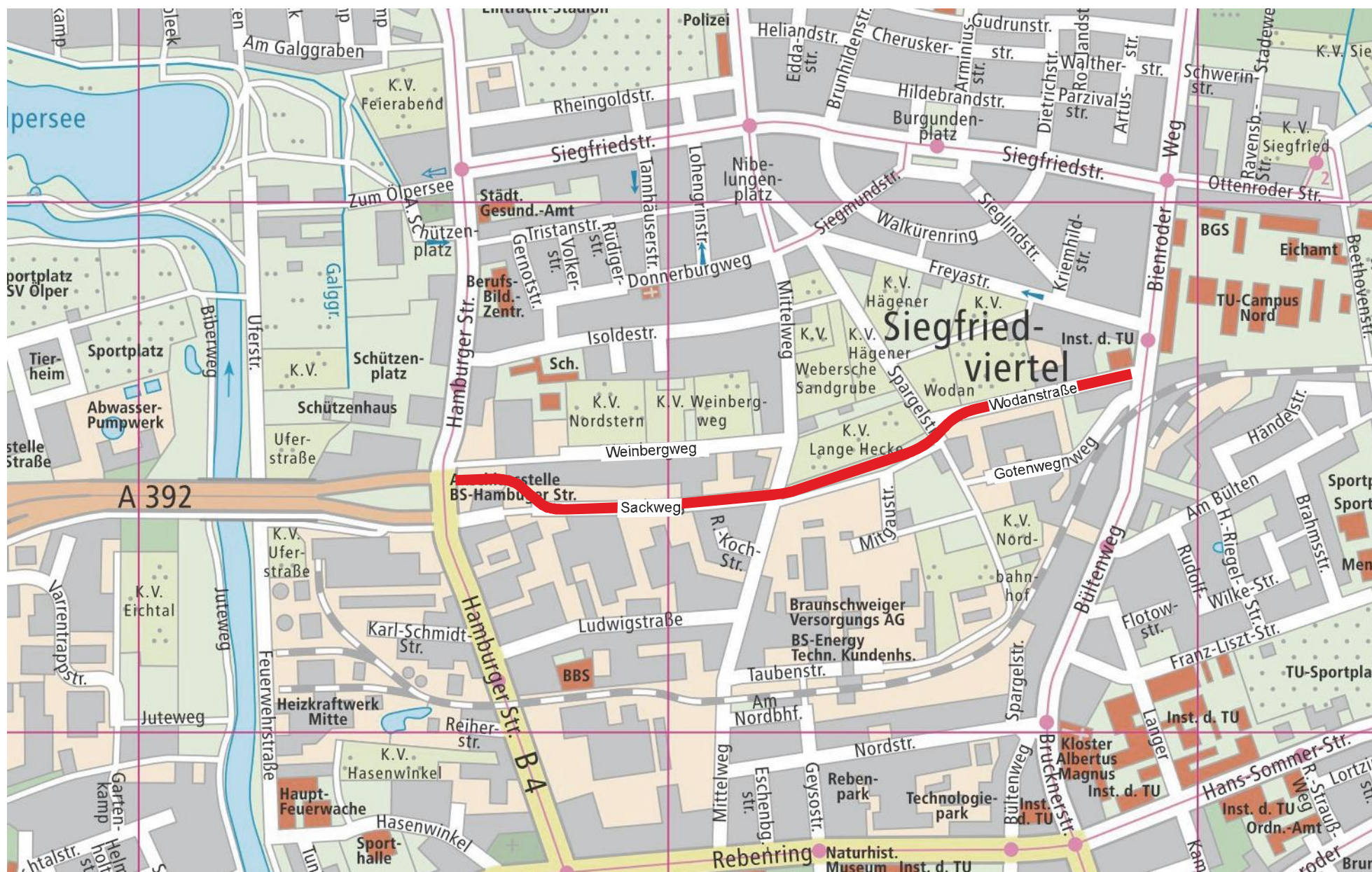
Plagge

Fundstellen

- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert Artikel 20 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1679)
- Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz (NVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 1976 (Nds. GVBl. 1976, S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2009 (Nds. GVBl. S. 361)
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104) in der Fassung der Bekanntmachung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. 2007, S. 179), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 122)
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1949 (Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1711)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90)
- Richtlinie 'Empfehlungen für Radverkehrsanlagen', Ausgabe 2010 (ERA 2010)
- Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) von 1999
- Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-TR Boden)
- Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 16), Ausgabe 2016

- DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘
- DIN 18005 ‚Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau‘
- Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas, Informationsdienst des Naturschutzes Niedersachsen, Heft 3/2012
- DIN 32984 ‚Bodenindikatoren im öffentlichen Raum‘, Ausgabe 2011-10

Entwurf



Stadt  **Braunschweig**

Neubau Stadtstraße Nord in Braunschweig
Übersichtskarte
Maßstab 1:10.000

Betreff:

Stadtstraße Nord
Befristete Planungslösung Sackweg Ecke Mittelweg

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

23.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (zur Kenntnis)
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.06.2017
07.06.2017

Status

Ö
Ö

Sachverhalt:

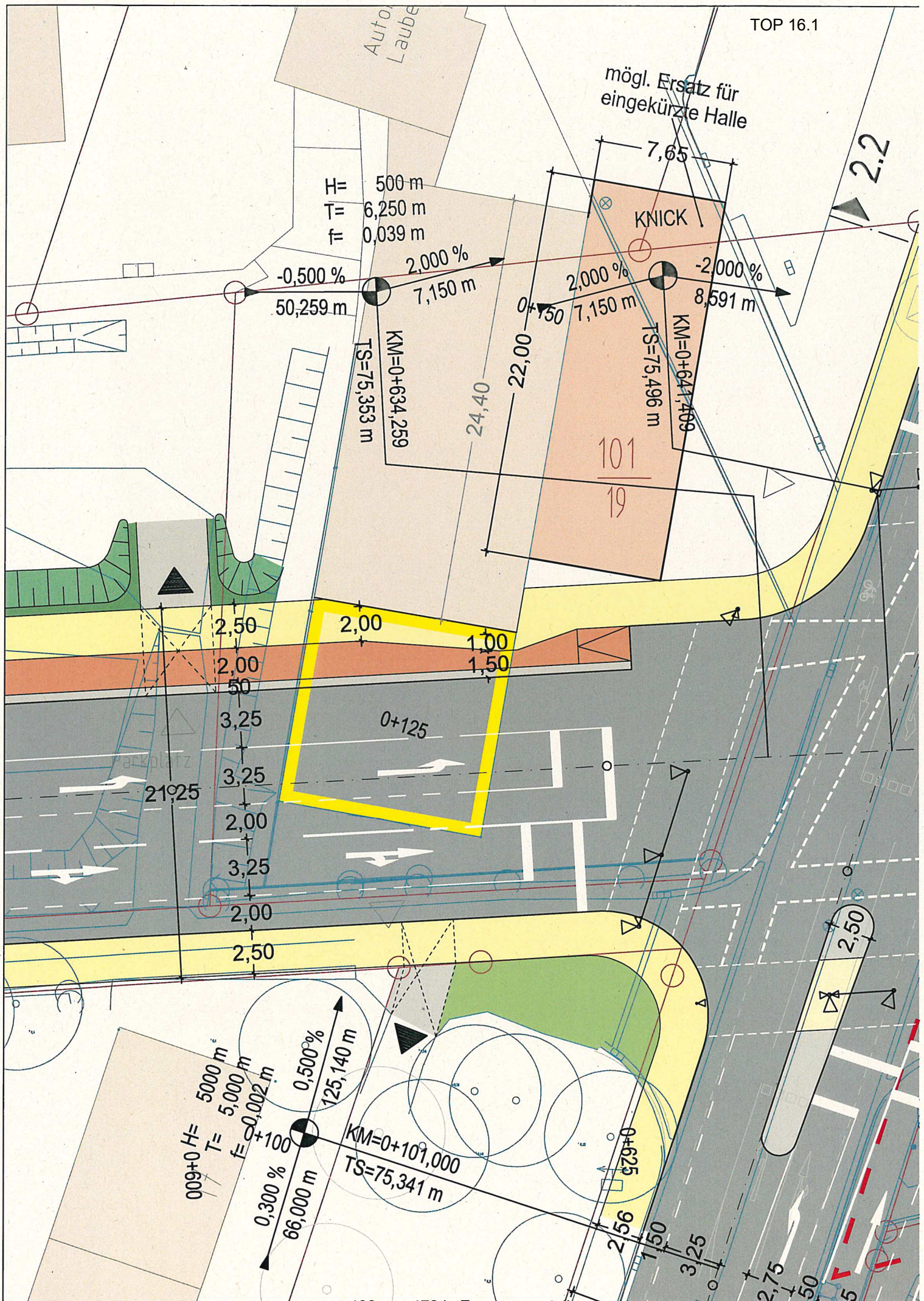
Der Planfeststellungsbeschluss für die Stadtstraße Nord, der derzeit in Vorbereitung ist, sieht auf der nördlichen Seite des Sackweges im Bereich der Kreuzung Mittelweg einen Gehweg von 2,50 m Breite sowie einen danebenliegenden Radweg von 2,00 m Breite und einem Sicherheitsabstand von 50 cm zur sich dann anschließenden Fahrbahn vor.

Auf dem Eckgrundstück Sackweg/Mittelweg ist ein mittelständisches inhabergeführtes markengebundenes Unternehmen des Kfz-Handels und der Kfz-Reparatur seit Jahrzehnten ansässig. Die Ausstellungshalle der Neufahrzeuge muss aufgrund des Platzbedarfes der Stadtstraße Nord um ca. 1/3 der ursprünglichen Fläche zurückgebaut werden, was aufgrund der modularen Bauweise der Halle grundsätzlich kein Problem darstellt. Die Baugenehmigung war nur auf Widerruf erteilt worden und wurde bereits widerrufen. Das Unternehmen hat gegenüber der Verwaltung darauf hingewiesen, dass ein Rückbau der Halle bis hinter die zukünftige Gehwegkante des Sackweges zu einer besonderen Belastung des Unternehmens dadurch führt, dass die Größe der Ausstellungshalle eine in bestehenden Verträgen festgeschriebene Mindestgröße unterschreitet. Im Planfeststellungsverfahren wurde dazu kein Einwand vorgetragen. Das Unternehmen hat aber die Verwaltung als Vorhabenträgerin darum gebeten, für einen begrenzten Zeitraum ein Segment der Halle weniger entfernen zu müssen, als für den vollständigen Bau der Stadtstraße Nord erforderlich wäre. Auf diese Weise wären die vertraglichen Verpflichtungen des Unternehmens eingehalten und es wäre Planungs- und Finanzierungszeit für eine Ersatz-Ausstellungshalle auf dem Grundstück gewonnen.

Planerisch würde sich die Situation wie in Anlage 1 dargestellt präsentieren. Punktuell würden der Gehweg und der Radweg auf ein Gesamtmaß von 2,50 m zusammengeführt. Die Verwaltung beabsichtigt, dem Unternehmen beim Erhalt der Arbeitsplätze zu helfen und vertragliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen zu schließen, die die Umsetzung der Planung, wie im Planfeststellungsbeschluss enthalten, nach spätestens fünf Jahren sicherstellt. Die damit einhergehende nur punktuelle Einengung von Geh- und Radweg hält die Verwaltung unter Abwägung der genannten Aspekte für temporär hinnehmbar.

Leuer

Anlage/n: Plan



Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

TOP 16.2

17-04797
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Änderungsantrag: Neubau der Stadtstraße Nord,
Planfeststellungsbeschluss (17-04291)**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Status

Ö

Beschlussvorschlag:

1. Dem Ausbau einer Verbindung Mittelweg - Bienroder Weg (Variante 2 im Rahmenplan Nördliches Ringgebiet 2013, S. 63 mit Abb.44) als Erschließungsstraße für das Baugebiet "Taubenstraße" wird zugestimmt.
2. Das zweite projektierte Baugebiet am Sackweg wird über eine Stichstraße ohne Verbindung zur Hamburger Straße erschlossen sowie im Süden über die Ludwigstraße.
3. Die Stellungnahmen von MOVE BS und vom ADFC sowie des Braunschweiger Forums finden Berücksichtigung soweit sie die o.g. Planungen betreffen.
4. Infolge der Veränderungen im Verkehrsaufkommen (z.B. durch Verlagerung der VW-Lagerflächen aus Kralenriede in das neue Logistikzentrum nach Harvesse) erfolgen die Planungen auf Basis aktualisierter Verkehrszählung im betroffenen Planungsbereich und seinem Umfeld. Diese Verkehrszählungen werden unverzüglich durchgeführt.
5. Für den Planfeststellungsbeschluss wird ein neues, aktualisiertes Gesamtlärmschutzgutachten erstellt, dass den Verkehrslärm in Bezug auf alle geplanten Baugebiete berücksichtigt.

Sachverhalt:

Für die Planung der Stadtstraße Nord hat sich ein neuer Sachverhalt ergeben (eine in den geplanten Straßenbereich hineinragende Gewerbehalle, siehe Mitteilung 17-04530). Dies lässt es angebracht erscheinen, dass der westliche Teil des Bauvorhabens zunächst zurückgestellt wird, um die durch den neuen Sachverhalt entstandenen Probleme zu vermeiden bzw. weitgehend zu vermindern. Weitere Begründung erfolgt mündlich.

gez.

Dr. Wolfgang Büchs

Anlagen:

Betreff:

**Planung und Umbau der Feuerwehrstraße / TunicasträÙe /
Hasenwinkel im Zusammenhang mit dem Neubau des Führungs-
und Lagezentrums (FLZ) der Hauptfeuerwache**

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

29.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Vorberatung)
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.06.2017
07.06.2017

Status

Ö
Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Bau zur Umgestaltung des Vorplatzes der Hauptfeuerwache wird
zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus
§ 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt
Braunschweig. Es handelt sich um eine Straßenplanung, die über die Grenzen des
Stadtbezirkes hinauswirkt und für die der Planungs- und Umweltausschuss
beschlusszuständig ist.

2. Anlass

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 mit der Drucksache
17380/15 der „Sanierung der Braunschweiger Hauptfeuerwache einschl. der Errichtung
eines Neubaus für die Integrierte Regionalleitstelle“ zugestimmt.

3. Planung

Mit dem Neubau des Führungs- und Lagezentrums (FLZ) erweitert sich die
Hauptfeuerwache auf ein Gebiet südlich der derzeit bestehenden Feuerwehrstraße. Um die
uneingeschränkte Einsatzbereitschaft der Feuerwehr in Notfällen garantieren zu können, ist
es notwendig, die Straßenfläche zwischen den heutigen und dem zukünftigen
Feuerwehrgebäude dem Feuerwehrgelände zuzuschlagen und einzufrieden. Die Einfriedung
und Platzausstattung wird separat geplant und nicht im Rahmen des Straßenbauauftrages
beauftragt.

Da die eingefriedete Fläche zukünftig nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird,
wird parallel die Einziehung einer Teilfläche der Feuerwehrstraße vorbereitet (Drucksache
17-04606). Durch die Einziehung dieser Teilfläche werden die TunicasträÙe sowie der
Hasenwinkel zu Sackgassen. Die TunicasträÙe erhält eine Wendeanlage in Form eines
Wendekreises mit umlaufenden Gehwegen. Im Hasenwinkel wird ebenfalls ein Wendekreis

hergestellt. Dazu müssen der Gehweg entlang des Hasenwinkels verschwenkt, die vorhandenen Wertstoffcontainer versetzt und Straßenbegleitgrün teilweise entfernt werden. Die Hauptaus- und -zufahrt der Hauptfeuerwache erfolgt über die Tunicastraße durch ein 7,50 Meter breites Tor. Am Hasenwinkel (Notausfahrt) ist ein Tor mit 4,50 Meter lichter Breite vorgesehen.

Die 21 Stellplätze innerhalb der Feuerwehrfläche werden für den Betrieb der Hauptfeuerwache benötigt.

Die wegfallende öffentliche Wegebeziehung zwischen der Tunicastraße und dem Hasenwinkel wird für Radfahrende und zu Fuß Gehende durch die „Weiterführung des Ringgleises“ (vgl. Drucksache 16-03035 vom Oktober 2016) und in südlicher Richtung durch die in Planung befindliche Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung zwischen Wendenring und der Tunica-Sporthalle kompensiert.

4. Öffentlichkeitsveranstaltung

Am 10.05.2017 hatte die Verwaltung über die Medien interessierte Bürger zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen. Die Verwaltung hat die Planung vorgestellt und Fragen beantwortet. Die sich anschließende Diskussion in sehr konstruktiver Atmosphäre hatte folgende inhaltliche Schwerpunkte:

- Die Planung zum Umbau des Vorplatzes der Hauptfeuerwache wurde begrüßt und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Feuerwehr wurden positiv bewertet.
- Es wurden diverse Anregungen zur Baustellenverkehrsführung gegeben. Die Verwaltung wird diese prüfen und die Erreichbarkeit der Grundstücke während der Bauphase so weit wie möglich sicherstellen.
- Ein Anwohner bezeichnete die zukünftige Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Tunicastraße und dem Hasenwinkel als „unglücklich“ und „generell unbefriedigend“. Die Verwaltung hält den geringen Umweg in der Abwägung mit den feuerwehrtechnischen Belangen für zumutbar. Das sahen die Anwesenden ähnlich.

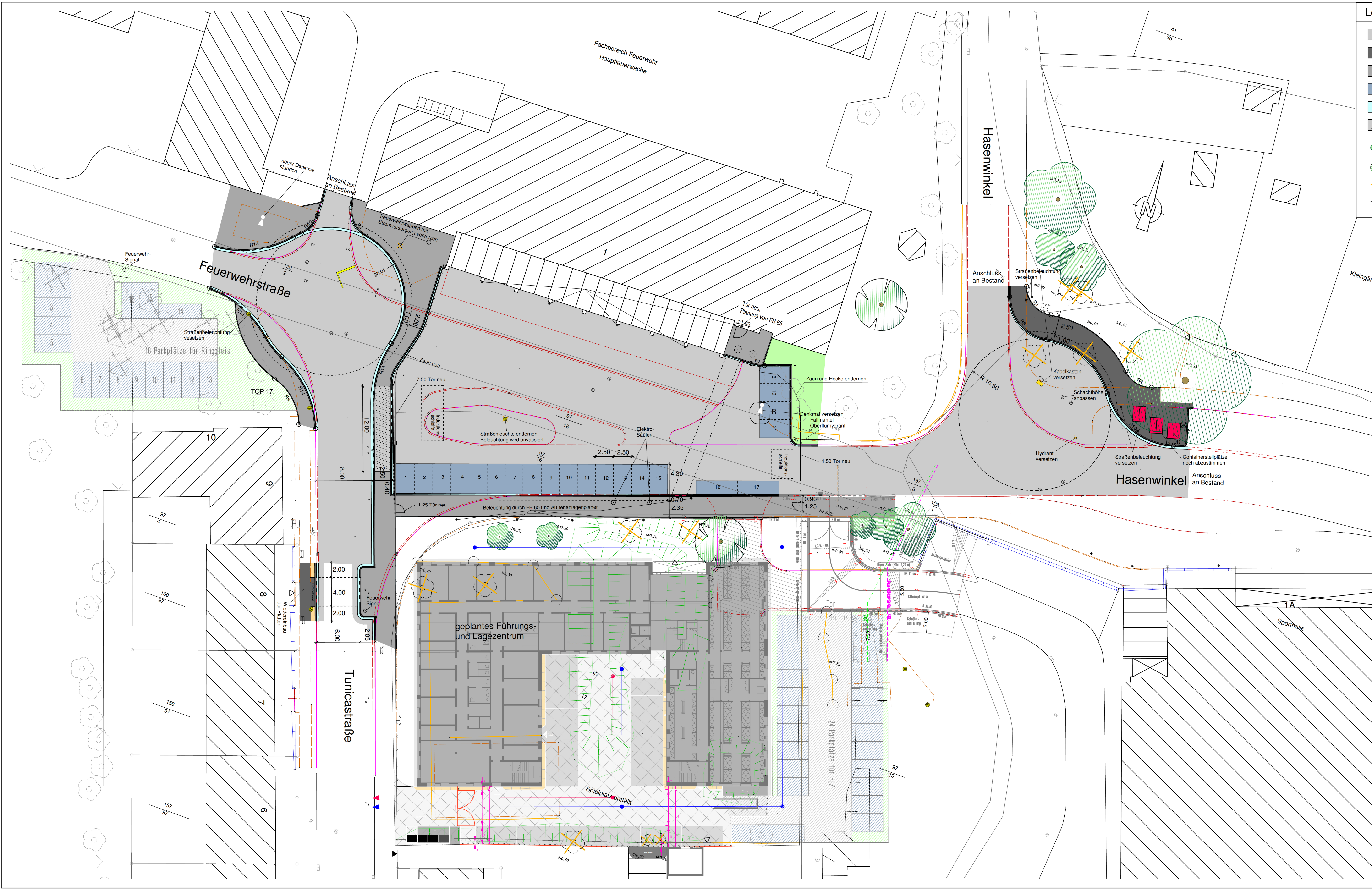
5. Finanzierung

Die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen betragen ca. 600.000 € innerhalb der Gesamtmaßnahme „Umgestaltung des Vorplatzes der Hauptfeuerwache“. Diese sind im FB 65 zugeordneten Projekt 5E.210113 „Berufsfeuerwehr, Neubau Führungs- und Lagezentrum“ enthalten und im IP 2019 vorgesehen.

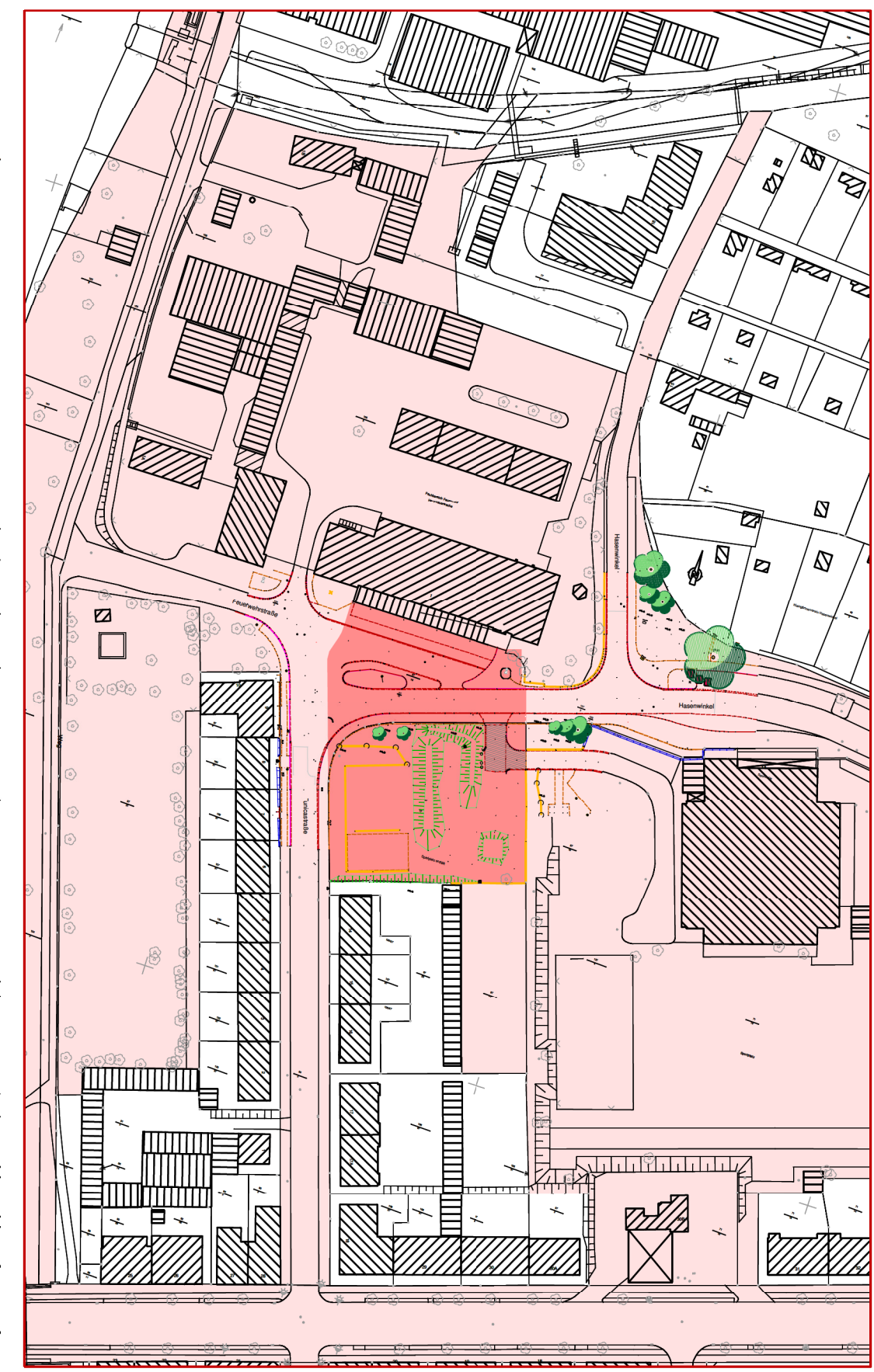
Leuer

Anlage:

Lageplan Hauptfeuerwache



| Legende | | | |
|---------|---|--|---------------------------|
| | Fahrbahn bitum. Decke | | Grünfläche |
| | Gehweg Betonpflaster grau 30/30/8 | | Trennstreifen |
| | Gehweg (Zufahrt) Betonpflaster grau 20/10/8 (20/10/10) | | Betonbordstein H15/25 |
| | Parkplatz Betonpflaster anthrazit 20/10/8 | | Betonbordstein T 8/20 |
| | Gosse Betonpflaster 16/16/14 | | Granitbordstein GB 21/30 |
| | Zufahrt Stahlfaserbeton | | Container |
| | Baum vorhanden | | vorhandener Zaun |
| | Baum neu | | geplanter Zaun |
| | Baum entfällt | | Fremdplanung (ausgegraut) |
| | Kabelkasten rückbauen | | |



| | | | |
|------------|--------------------|-------------|------------------------------|
| Index: | Datum: | Name: | Art der Änderung: |
| Stadt: | | | Tiefbau und Verkehr |
| | Bohlweg 30 | | Hauptfeuerwache |
| | 38100 Braunschweig | | HG-Hauptfeuerwache 1-8 |
| | | | HG-Hauptfeuerwache 1-8, M250 |
| | | | 24.05.2017 |
| | | | Hendrich |
| | | | Maßstab: |
| | | | 1 : 250 |
| | | | Blatt Nr.: |
| | | | 1.1 |
| Planart: | Straßenausbauplan | | |
| bearbeitet | Datum: | Name: | geprüft: |
| gezeichnet | Mai 2017 | M. Petzke | Braunschweig, den |
| mitgez.: | 23.05.2017 | S. Hendrich | |
| Datum: | Name: | | |

Betreff:

**Planung und Umbau der Feuerwehrstraße / Tunicastraße /
Hasenwinkel im Zusammenhang mit dem Neubau des Führungs-
und Lagezentrums (FLZ) der Hauptfeuerwache**

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

07.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Bau zur Umgestaltung des Vorplatzes der Hauptfeuerwache wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Anlass

Der Stadtbezirksrat 331 Nordstadt hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 der Beschlussvorlage zugestimmt, jedoch mehrere Anregungen abgegeben.

- Mitglieder des Stadtbezirksrates baten angesichts des Umweges für Radfahrer über den Ringgleisradweg um Prüfung, ob nicht ein Geh- und Radweg zwischen dem Führungs- und Lagezentrum und der südlich angrenzenden Bebauung zwischen der Tunicastraße und dem Gelände der Tunica-Sporthalle durch Verschieben des Führungs- und Lagezentrums erreicht werden könne. Verkehrsplanerisch ist dazu Folgendes vorzutragen:

Im Bestand gibt es derzeit nur die Route Feuerwehrstraße/Hasenwinkel für den Radverkehr zwischen der Oker und dem Bereich der Hamburger Straße. In naher Zukunft steht eine extra zu diesem Zweck hergestellte Rad- und Fußwegeverbindung in Form des durchgehenden Ringgleises nördlich des Feuerwehrgeländes zur Verfügung. Insofern ist sehr stark davon auszugehen, dass diese auch über die Oker führende Radwegeverbindung sehr stark angenommen werden wird, sodass es nur für die Anlieger der Tunicastraße, die in den Bereich des Hasenwinkels fahren wollen, zu geringen Umwegen führt. Darüber hinaus ist eine Umplanung des Gebäudes mit einer Verschiebung von 4 m nach Norden sehr planungsaufwendig und würde zum jetzigen Zeitpunkt das Projekt erheblich verzögern. Aus diesen beiden Gründen schlägt die Verwaltung vor, bei dem vorgestellten Planungsansatz zu bleiben.

- Ein Bezirksratsmitglied bittet um Berücksichtigung der Tatsache, dass aus dem Hasenwinkel nur unter erschwerten Bedingungen nach links abgebogen werden kann. Heute besteht die Möglichkeit, über die Tunicastraße und eine signalisierte Einfahrmöglichkeit in den Ring sowohl nach rechts als auch nach links abzubiegen. Dazu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Planerische Maßnahmen zur Erleichterung des Linksausbiegens aus dem Hasenwinkel sind sehr schwierig umzusetzen. Dort eine Signalisierung anzuordnen, wird aufgrund der dann sehr dichten Knotenpunktabstände mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer deutlichen Reduzierung der Leistungsfähigkeit auf dem Ring in diesem durchaus staugefährdeten Bereich führen. Der Vorschlag der Verwaltung ist daher, im Bereich der Mittelschraffierung eine Möglichkeit zu schaffen, dass sich hier ein Kraftfahrzeug beim Linksausbiegen aufstellen kann, ohne den Verkehr im Zuge des Rings zu behindern. Im Detail wird dies zeitnah überprüft.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

Parkraummanagement im Umfeld der Stadthalle, Erfahrungsbericht sowie weitere Optimierung

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

16.05.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof
(Anhörung)
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

17.05.2017

Status

Ö

07.06.2017

Ö

Beschluss:

- „1. Das Aufstellen von Parkscheinautomaten in sogenannten Parkscheininseln zur Optimierung des Parkraummanagementkonzeptes im Umfeld der Stadthalle wird beschlossen.
2. Die Gebührenordnung für das Parken auf gebührenpflichtigen Parkplätzen in der Stadt Braunschweig (ParkGO) ist anzupassen.“

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. g der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Optimierung des Parkraummanagements im Umfeld der Stadthalle um einen Beschluss über Verkehrsplanungen, deren Auswirkungen über den Stadtbezirk hinausgehen, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

1. Sachstand:

Nach einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Parkraummanagementkonzept im Umfeld der Stadthalle am 12.06.2012 vom damals für Verkehrsplanungen zuständigen Verwaltungsausschuss beschlossen (Drucksache 15311/12 mit Ergänzungsvorlage). Das Konzept erstreckt sich auf das Teilgebiet des Stadtbezirks 132 Viewegsgarten-Bebelhof zwischen Helmstedter Straße, Schill-, Ottmer-, Kurt-Schumacher-Straße und Okerumflut einschließlich Rietschel- und Mentestraße. Das Konzept wurde ab dem Jahr 2013 zeitlich parallel zur Umgestaltung der Leonhardstraße umgesetzt. Konstruktive Hinweise aus dem Stadtbezirksrat und aus der Bevölkerung auf Nachbesserungsbedarf hat die Verwaltung bereits ab dem Jahr 2013 aufgegriffen und entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Auch die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH hat Verbesserungen beim Betrieb ihres Parkdecks vorgenommen. Eine systematische Auswertung der Auswirkungen des Konzepts erfolgte durch das Büro komo (vormals ARGUS), nachdem die Bauarbeiten in der Leonhardstraße weitgehend abgeschlossen waren und sich das Verkehrsgeschehen an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst hatte. Die Verwaltung hat weitere

Hinweise aus dem Stadtbezirksrat und von Betroffenen gesammelt und auf Möglichkeiten zur Umsetzung untersucht. Ergebnisse wurden 2014 den Bürgerinnen und Bürgern sowie sonstigen Betroffenen vorgestellt und erörtert. Das Büro komo konstatiert als Ergebnis seiner Wirkungskontrolle, dass die wesentlichen Ziele des Parkraummanagementkonzepts erreicht worden sind:

- Verbesserung der Parkchancen für die Bewohner und somit
- Stärkung der Wohnsituation,
- Verbesserung der Wohnumfeld-Qualität durch eine weitgehende Ordnung des Parkraums,
- Verdrängung von gebietsfremden Dauerparkern,
- Reduzierung des Parkraumsuchverkehrs,
- Verringerung des Verkehrsaufkommens und
- Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Gleichzeitig wurden Hinweise von komo, den Bürgerinnen und Bürgern sowie dem Stadtbezirksrat auf Konzept-Ergänzungen gegeben. Davon ist in der Zwischenzeit ein Großteil umgesetzt worden, so z. B.:

- Es wurde ein weiterer dynamischer Wegweiser auf der Leonhardstraße für die Stadthallen-Parkplätze aufgestellt.
- Es wurden zusätzliche Behinderten-Parkplätze ausgewiesen.
- Es wurde eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten für E-Fahrzeuge aufgestellt.
- Es wurden die Parkraum-Beschränkungen im Umfeld des Wilhelm-Gymnasiums reduziert und der Beginn der Parkscheibenregelungen dort auf 7:00 Uhr vorgezogen.
- Es wurden Kurzzeit-Parkplätze für Kunden in der Kapellenstraße eingerichtet.
- Das Bewohnerparken wurde auch auf den Bereich der Adolfstraße, unmittelbar nördlich der Leonhardstraße, ausgedehnt.

Ein wesentlicher, derzeit noch offener Punkt ist eine Regelung für Besucher, die entweder nach 18:00 Uhr, für mehrere Stunden oder für einen ganzen Tag dort parken wollen. Für diese Besucher wird vorgeschlagen, verteilt über das Quartier Bereiche mit Parkscheinautomaten, sog. Parkscheininseln, einzurichten. Dies sind Bereiche, in denen abweichend von der allgemeinen Parkscheibenregel die Besucher einen Parkschein für die von ihnen gewünschte Zeit erwerben und dann auch länger als die für die Parkscheibe festgelegte Zeit (i. d. R. 2 Stunden) parken können. In den Bereichen, in denen die Parkscheibenregelung gegen die Parkscheinregelung ausgetauscht wird, bleibt die Parkregelung für die Bewohner gleich oder verbessert sich. Damit können Bewohner mit einem Bewohnerparkausweis dort weiterhin ohne Betätigung der Parkscheinautomaten und ohne Zeitbeschränkung parken.

Diese Regelung bietet Vorteile für Ganztagesbesucher, da für diese Zielgruppe ein Tagesparkticket eingeführt werden soll. Ebenfalls bietet diese Regelung Vorteile für Mehrstundenbesucher, da insbesondere in Verbindung mit dem Handyparken, auch flexible Parkdauern von mehr als 2 Stunden möglich werden. Näheres, wie beispielsweise die Höchstparkdauer und die Höhe der Parkgebühren, ist im Zuge einer Änderung der Parkgebührenordnung (ParkGO, s. u.) zu regeln.

Im Zuge der Aufstellung der Parkscheinautomaten kann dann auch weiteren Anregungen von Seiten der Bewohnerschaft nachgekommen werden. So kann z. B. auf der nördlichen Seite der Schillstraße und der Ottmerstraße das Bewohnerparken ausgeweitet und vereinheitlicht werden.

2. Änderung der „Gebührenordnung für das Parken auf gebührenpflichtigen Parkplätzen in der Stadt Braunschweig“ (ParkGO)

Die derzeit gültige ParkGO regelt die Gebühren für das Parken auf öffentlichen Straßen und Plätzen in zwei Tarifzonen (Parkgebührenzonen I und II) ausschließlich innerhalb der Okerumflut.

Die hier vorgeschlagene Optimierung des Parkraummanagementkonzepts im Umfeld der Stadthalle durch Einrichtung von Bereichen mit Parkscheinautomaten setzt eine Ausweitung der Gebührenpflicht auf den Bereich außerhalb der Okerumflut als neue Parkgebührenzone III voraus. Es soll dabei u. a. ein Tagesticket eingeführt werden, welches das Parken für 24 Stunden ermöglicht. Mit dieser Regelung wird dem deutlichen Wunsch nach Besucher-Parkmöglichkeiten, die über eine längere Zeit genutzt werden können, Rechnung getragen.

3. Weiteres Vorgehen/Finanzierung

Die Verwaltung wird, sofern der Beschlussvorschlag zu dieser Vorlage angenommen wird, die Änderung der ParkGO vorbereiten und dem Rat zur Entscheidung vorlegen.

Nach Inkrafttreten der geänderten ParkGO kann die Verwaltung voraussichtlich noch in 2017 zunächst an drei zentralen Standorten innerhalb des Konzeptgebietes Parkscheinautomaten aufstellen. Dies sind:

- 1.) Kreuzungsbereich Kleine Campestraße/Gerstäckerstraße
- 2.) Kreuzungsbereich Marthastraße/Körnerstraße
- 3.) Mentestraße

Für diese drei Standorte werden Parkscheinautomaten verwendet, die im Zuge anderer Straßenbaumaßnahmen entbehrlich geworden sind. Somit fallen lediglich Kosten für das Aufstellen an. Die Mittel für das Aufstellen in Höhe von ca. 2.500 € werden aus dem PSP-Element 1.54.5400.02 („Bereitstellung von Straßen/Wege/Plätze“), vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes 2017, verwendet.

In Abhängigkeit von der Akzeptanz und der Finanzierbarkeit können weitere Parkscheininseln eingerichtet werden.

Leuer

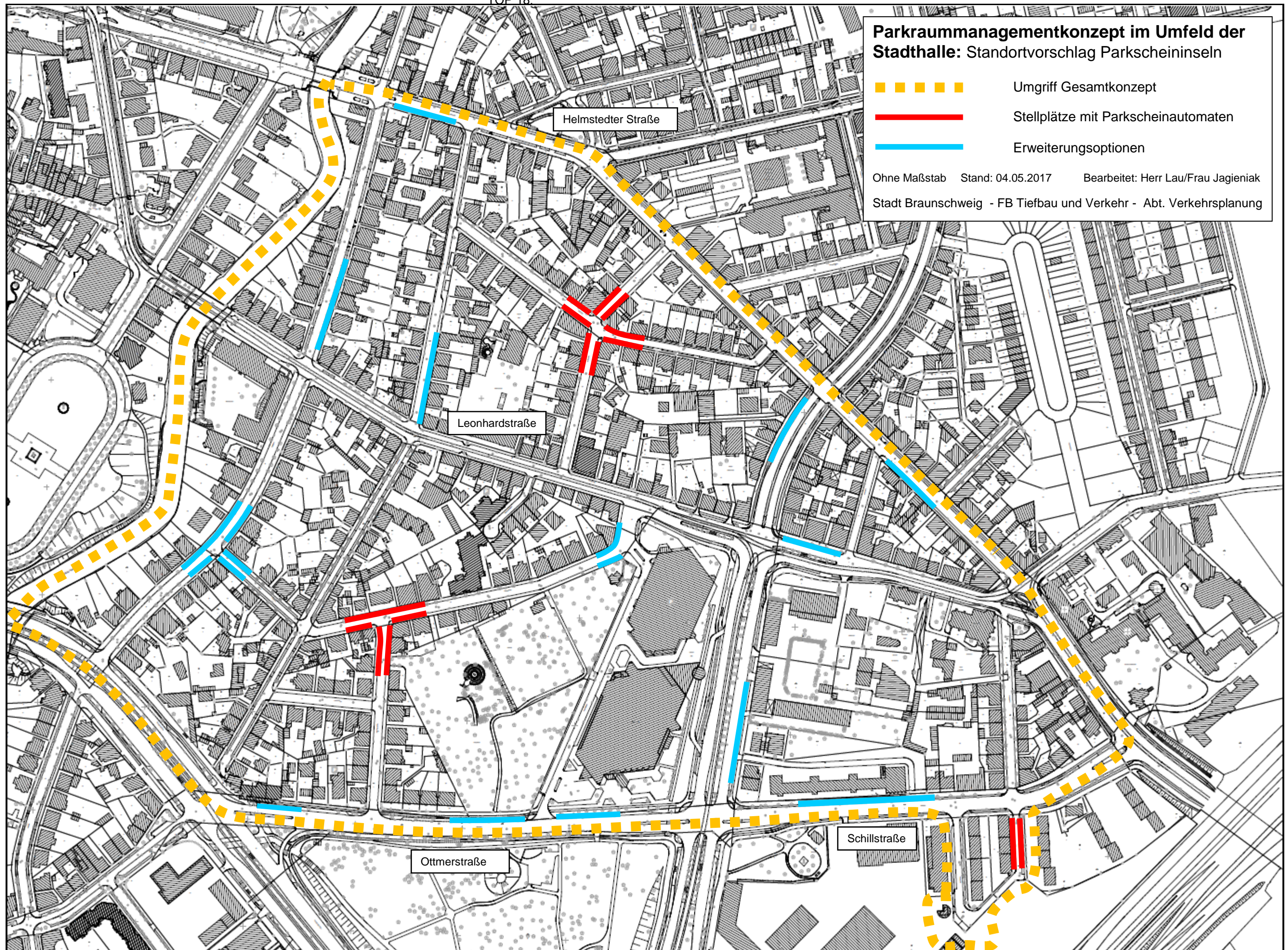
Anlage/n:

Parkraummanagementkonzept im Umfeld der Stadthalle
- Standortvorschlag Parkscheininseln -

Parkraummanagementkonzept im Umfeld der Stadthalle: Standortvorschlag Parkscheininseln

- Umgriff Gesamtkonzept
- Stellplätze mit Parkscheinautomaten
- Erweiterungsoptionen

Ohne Maßstab Stand: 04.05.2017 Bearbeitet: Herr Lau/Frau Jagieniak
Stadt Braunschweig - FB Tiefbau und Verkehr - Abt. Verkehrsplanung



Betreff:

Braunschweiger Klimaschutzpreis: Konzept zur Durchführung eines Wettbewerbs

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.06.2017
13.06.2017

Status

Ö
N

Beschluss:

„Der Braunschweiger Klimaschutzpreis soll entsprechend den nachfolgend beschriebenen Kriterien umgesetzt werden.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz obliegt gemäß § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG dem Verwaltungsausschuss.

Hintergrund

Mit der Haushaltssatzung 2017 beschloss der Rat der Stadt am 21.02.2017 insgesamt 20.000 € für einen „Förderpreis Klimaschutz“ bereitzustellen. Entsprechend dem zugrundeliegenden finanzwirksamen Antrag zum Haushalt 2017 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (FWE 108) sollen mit dem Preis vorbildliche Klimaschutz-Projekte von Bürgerinnen und Bürgern öffentlichkeitswirksam ausgezeichnet werden. Der Förderpreis wird als Ergänzung zum städtischen Förderprogramm für regenerative Energien betrachtet und soll sowohl investive als auch nichtinvestive Maßnahmen belohnen. Die Verwaltung wurde aufgefordert, einen Vorschlag für ein Auswahlverfahren zu machen, der hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Kategorien des Klimaschutzpreises

Damit sich die Braunschweiger Bürgerinnen und Bürger konkret angesprochen fühlen, soll der Preis in verschiedenen Kategorien ausgelobt werden:

1. Klimaschutz beim Bauen und Sanieren:
Zielgruppe: Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer.
Gesucht werden Sanierungs- und Neubauprojekte mit ambitionierten energetischen Konzepten, energieeffizienter Technik und erneuerbaren Energien.
2. Klimaschutz ist Kunst:
Zielgruppe: Einzelpersonen und Gruppen.
Gesucht werden künstlerische Beiträge zu den Themen Klimaschutz und Klimawandel, z. B. in Form von Poetry Slam, Kabarett, Musik, Film, Fotografie etc.

3. Klimaschutz in Kleinunternehmen:

Zielgruppe: Unternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten.

Gesucht werden klimafreundliche Unternehmenskonzepte und / oder Unternehmen, die sich durch klimafreundliches Handeln auszeichnen.

4. Sonderpreis:

Freies Thema oder bestes „Gesamtpaket“.

Mit diesen Kategorien werden verschiedene Zielgruppen angesprochen; mit der Kategorie 2 z. B. insbesondere auch Jugendliche und junge Erwachsene. Der Sonderpreis gewährleistet, dass auch Beiträge eingereicht werden können, die in keine der vorgegebenen thematischen Kategorien passen.

Preisgelder

In jeder der drei thematischen Kategorien wird folgende Preisverteilung angestrebt:

Hauptpreis: je 2.000 € // 2. Preis: je 1.500 € // 3. Preis: je 1.000 €

Sonderpreis: 1.500 €

Die letztendliche Aufteilung des Preisgeldes obliegt der Jury. Diese kann damit z. B. bei sehr unterschiedlicher Anzahl von Wettbewerbsbeiträgen in den verschiedenen Kategorien angemessen und flexibel reagieren.

Der Braunschweiger Klimaschutzpreis ist damit insgesamt mit 15.000 € dotiert. Die entsprechend dem Haushaltsbeschluss verbleibenden 5.000 € sind für die Bewerbung des Klimaschutzpreises und die Ausrichtung der Preisverleihung vorgesehen.

Jury

Die Jury soll aus fünf Mitgliedern bestehen, wobei die ungerade Anzahl einer einfachen Entscheidungsfindung dient. Vertreten sein sollen die umweltpolitischen Sprecher der drei größten Fraktionen im Rat der Stadt, eine klimaschutzengagierte Nichtregierungsorganisation sowie die Stadtverwaltung.

Organisation der Wettbewerbsdurchführung

Stelle 61.43, Klimaschutzmanagement

Geplanter zeitlicher Ablauf

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Mitte Juli 2017 | Eröffnung des Wettbewerbs |
| Mitte Oktober 2017 | Ende der Einreichungsfrist |
| Anf./Mitte November 2017 | Jurysitzung und –entscheid |
| Anf./Mitte Dezember 2017 | Preisverleihung |

Leuer

Anlage/n:

Keine

Betreff:

Schutz vor Terror-Anschlägen

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

07.06.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

13.06.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

20.06.2017

Ö

Beschlussvorschlag:

"Die Verwaltung möge eine Kosten- und Bauplanung erstellen, mittels der die Fahrbahnen des Bohlwegs an den Außenseiten mit Pollern oder ähnlichen geeigneten Maßnahmen gegen den Schlossplatz, das Schlosscarree und zur Einkaufsmeile hin abgegrenzt werden und somit diese großflächigen Fußgängerbereiche zumindest vor Pkw-Anschlägen und Amokfahrten geschützt sind."

Sachverhalt:

Ein einfahrendes Fahrzeug kann sowohl aus Richtung John-F.-Kennedy-Platz, als auch vom Hagenmarkt relativ ungehindert Fußgänger, Einkaufende und andere Passanten verletzen bzw. töten.

Insbesondere der große, weitläufige Schloss-Vorplatz bietet keinen Schutz vor islamischen Terror-Attacken und dient sich deshalb leider förmlich für diesen perfiden Terror an.

Dem muss die Stadt etwas entgegensetzen.

Anlagen: keine

Betreff:

Erweiterung des Gestaltungsbeirats

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

| | | Status |
|---|------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

„Der projektbezogene Gestaltungsbeirat (GBR) wird um einen Vertreter eines Umweltverbandes erweitert.“

Sachverhalt:

Begründung: Seit 2013 gibt es in Braunschweig einen projektbezogenen Gestaltungsbeirat, der gemäß Beschluss die planerische Arbeit von Verwaltung und Politik mit entsprechendem fundierten Fachwissen unterstützend begleiten soll. Im 2013 gefassten Beschluss hieß es über den möglichen Teilnehmerkreis: „In der Regel gehören den Beiräten von den Verbänden benannte oder durch die Kommune berufene Architekten an; hinzu kommen Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Verkehrsplaner, Künstler, Denkmalpfleger, Heimatpfleger, Bürgerschaft oder Umweltverbände.“ (Ds. 2101/12)

In Antwort auf eine Anfrage der BIBS-Fraktion wurde nun mitgeteilt (17-04487-01), dass bislang keine Vertreter von Umweltverbänden zu den Sitzungen des GBR eingeladen wurden. Das darin genannte „Ringen um die optimale gestalterische Lösung“ sollte immer auch die Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen enthalten. Zudem äußerte sich die Verwaltung in der Ratssitzung vom 16.05.2017 nicht grundsätzlich ablehnend, sondern sprach sich dafür aus, dass man sich „noch intensiver“ mit den Umweltverbänden abstimmen sollte, um angesichts der vielen anstehenden Projekte noch „zielführender“ arbeiten zu können. Dies kann am besten realisiert werden, indem ein Vertreter eines Umweltverbandes im GBR sitzt.

Anlagen: keine

Betreff:
Erweiterung des Gestaltungsbeirats

Organisationseinheit:
Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:
02.06.2017

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|--|-----------------------|---------------|
| Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis) | 20.06.2017 | Ö |

Sachverhalt:

Zu dem Antrag DS 17-04715, mit dem die Fraktion BIBS die Erweiterung des Gestaltungsbeirates um einen Vertreter eines Umweltverbandes beantragt, nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Gestaltungsbeirat (GBR) hat sich bisher mit den Bebauungsplänen und Hochbauentwürfen für die Wohnbaugebiete Nördliches Ringgebiet/Taubenstraße und Langer Kamp befasst.

Nachdem diese Projekte weitgehend abgeschlossen sind, sollen gemäß einer entsprechenden Bitte des Planungs- und Umweltausschusses auch die Wohnbaugebiete Holzmoor und Feldstraße in die Beratungen einbezogen werden. In Ausnahmefällen befasst sich der Gestaltungsbeirat auch mit konkreten Hochbauprojekten, bisher einmal mit dem Bibliotheksanbau an das Georg-Eckert-Institut.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Arbeit des GBR sind durchweg positiv, sowohl bezogen auf die verbesserte Qualität der Entwürfe als auch auf die Akzeptanz bei Architekten und Bauherren.

Vertreter von Umweltverbänden werden bisher nicht zu den Sitzungen des GBR eingeladen. Der Sinn und Schwerpunkt der Beratungen durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats beruht auf dem Ringen um die optimale gestalterische Lösung. Umweltverbände werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren unabhängig vom Gestaltungsbeirat in die jeweiligen Planungen eingebunden.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist es sinnvoll, den Gestaltungsbeirat wie bisher praktiziert auf gestalterische Fragen zu konkreten zuvor benannten Projekten zu fokussieren. Eine generelle Ausweitung des inhaltlichen Themenspektrums des Beirats um Umweltaspekte erscheint daher nicht zielführend. Nach Auffassung der Bauverwaltung sollte eine Einladung/Vertretung von Umweltverbänden im Ausnahmefall erfolgen, wenn dieses aufgrund der Tagesordnung (z. B. generelle Standortdiskussion, Klärung von Rahmenbedingungen eines städtebaulichen Wettbewerbs) angezeigt ist.

Leuer

Anlage/n: ./.
Keine

Betreff:

Erarbeitung eines Konzeptes zur baulichen Neuordnung der Nebenanlagen auf dem Bienroder Weg

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

| | | Status |
|--|------------|--------|
| Planungs- und Unterausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, für den Bienroder Weg (einschließlich des Restabschnittes des Bültenweges zwischen dem Kloster Albertus Magnus und dem Beginn des Bienroder Weg) ein Konzept zur Neuordnung der Nebenanlagen (Fuß- und Radverkehr) zu erarbeiten. Hierbei soll auch eine Kostenermittlung für einen möglichen auf Basis des Konzeptes zu realisierenden Umbau der Nebenanlagen durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Wiederholt hat es Diskussionen über die derzeit nicht zufriedenstellende Situation der Gehwegbereiche, aber insbesondere auch der Fahrradwegführung (ohne erkennbare Systematik entweder auf der Straße oder auch abschnittsweise auch auf einem eigenen Radweg) für den Bienroder Weg gegeben. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann eine Sanierung der Fahrbahn stattfindet, soll nun mit diesem Antrag der Versuch unternommen werden, die für Fußgänger und Radfahrer zum Teil fast unzumutbare Führung der Fuß- und Radwege auf dieser für die Nord-Süd-Verbindung in Braunschweig wichtigen Verkehrsachse zu optimieren. Ziel ist im Anschluss eine abschnittsweise Sanierung der Nebenanlagen. Der ADFC ist in der Planungsphase einzubeziehen.

Anlagen: Keine

Absender:

CDU-Fraktion im Rat der Stadt
SPD-Fraktion im Rat der Stadt
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

17-04719
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Nutzung von Bussen mit alternativen Antriebssystemen in
 Braunschweig**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
 Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

| | | Status |
|---|------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, in Zusammenarbeit mit verschiedenen im Bereich der alternativen Antriebstechniken tätigen Forschungseinrichtungen eine Ermittlung der bis 2030 möglichen serienreifen Antriebssysteme für Busse im ÖPNV durchzuführen.

Auf Basis dieser Ermittlungen möge die Verkehrs-GmbH ein Konzept erstellen, das parallel zu den Planungen zum Stadtbahnausbaukonzept Stadt-Bahn-Plus die Umstellung des Busverkehrs auf die für die Serienproduktion geeigneten Antriebstechniken bis zum Jahr 2030 vorsieht bzw. aus dem ersichtlich wird, welche Strecken(abschnitte) für eine Umstellung auf derartige Busse im Sinne einer erhöhten CO2-Einsparung in Frage kommen.

Sachverhalt:

Die oben genannten Fraktionen haben hinsichtlich der Nutzung von Bussen mit alternativen Antriebstechniken zunächst Einzelanträge mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen formuliert. Um das Thema inhaltlich voran zu bringen, haben sich die genannten Fraktionen nunmehr auf den genannten Beschlussvorschlag verständigt.

Im Rahmen ihrer Einzelanträge haben die genannten Fraktionen deutlich gemacht, dass sie es neben dem Stadtbahnausbaukonzept für sinnvoll erachten, auch die Busflotte der Stadt Braunschweig zukunftsfähig zu machen und hier parallel zu prüfen, ob und wenn ja in welchem Umfang eine Umrüstung/Neubeschaffung von Bussen mit alternativen Antriebstechniken sinnvoll erscheint.

Anlagen: Keine

Betreff:

Evaluation und Fortschreibung der Maßnahmen aus dem Luftreinhalte- und Aktionsplan der Stadt Braunschweig

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)07.06.2017
13.06.2017

Status

Ö
N**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird gebeten, eine Evaluation der umgesetzten Maßnahmen aus dem im Jahr 2007 beschlossenen Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Reduzierung von Feinstaub und NOx vorzunehmen und im Planungs- und Umweltausschuss vorzustellen. Im Rahmen dieser Evaluation ist eine Einschätzung vorzunehmen, welche Maßnahmen fortgesetzt werden sollen bzw. welche seinerzeit vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduktion der einzelnen Schadstoffarten sich nicht bewährt haben und ggf. ersetzt werden sollten. Darauf aufbauend soll eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans vorgenommen werden.

Sachverhalt:

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation um das Pfortnertn auf dem Bohlweg erscheint es sinnvoll, die Vielzahl der Maßnahmen, die mit dem im Mai 2007 in Kraft getretenen Luftreinhalte- und Aktionsplan beschlossen und umgesetzt wurden, einer Wirksamkeitsprüfung zu unterziehen. Neben den im Moment stark in der Diskussion stehenden Schadstoffbelastungen durch NOx und in diesem Kontext geeigneten Maßnahmen muss auch weiterhin ein Fokus auf mögliche Belastungsschwerpunkte durch Feinstaub gelegt werden. Auch hier soll die Verwaltung Vorschläge unterbreiten, wie an diesen Hotspots eine Schadstoffreduktion erreicht werden soll.

Anlagen: Keine

Betreff:

Luftreinhaltung in Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Viele Großstädte in Deutschland und in Europa haben weiterhin Probleme bei der Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und für Stickstoffdioxid (NO₂). Hohe NO₂-Jahresmittelwerte wurden 2016 u. a. an folgenden Messstationen ermittelt:

Stuttgart bis 82 µg/m³, München bis 80 µg/m³, Köln bis 63 µg/m³, Hamburg bis 62 µg/m³, Hannover bis 48 µg/m³, Osnabrück bis 47 µg/m³, Nürnberg und Augsburg bis 46 µg/m³.

In Braunschweig ist die lufthygienische Situation jedoch erfreulicher, die Grenzwerte für Feinstaub wie auch für viele andere Luftschadstoffe (Blei, Benzol, Kohlenstoffmonoxid) werden an allen Messstellen in Braunschweig eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Die aktuellen Jahresmittelwerte für Feinstäube liegen bei etwa 50 % des Jahresgrenzwertes. Lediglich der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid wird an zwei Hotspots (Bohlweg und Altewiekring) noch nicht sicher unterschritten.

Der Jahresgrenzwert für NO₂ liegt bei 40 µg/m³. Das Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim hat für die in Braunschweig hochbelasteten Abschnitte für das Jahr 2016 folgende Jahresmittelwerte mitgeteilt:

| | |
|---|------------------------|
| Altewiekring (Verkehrsmessstation) | 40 µg/m ³ , |
| Hildesheimer Straße (kurz vor dem Rudolfsplatz, Passivsammler, inzwischen abgebaut) | 36 µg/m ³ , |
| Bohlweg (Höhe Rathaus Neubau, Passivsammler) | 39 µg/m ³ . |

Trotz der immensen Zunahme an Dieselfahrzeugen (1999 belief sich der bundesdurchschnittliche Diesel-Anteil bei den Pkws auf 13,2 %, 2016 hingegen auf 32,9%) und deren extremen Stickoxidemissionen im Realfahrbetrieb sowie der erneuten Feinstaubzunahme in den Abgasen der direkt einspritzenden Benzinern (noch ohne Partikelfilter) ist es in den vergangenen Jahren gelungen, die Jahresmittelwerte für Feinstäube und für Stickstoffdioxid in Braunschweig deutlich zu senken.

Die Werte von NO₂ sanken z. B. am Bohlweg von 2003 bis 2016 um 24 µg/m³, am Altewiekring zwischen 2008 und 2016 um 14 µg/m³. Zu Beginn der Messungen am Bohlweg im Jahre 1994 war ein Jahresmittelwert von 73 µg/m³ festgestellt worden, im Jahre 2004, vor dem Umbau des Bohlwegs, wurden noch 60 µg/m³ gemessen. Aktuell liegen die Jahresgrenzwerte der letzten drei Jahre zwischen 39 bis 43 µg/m³. Das erreichte Minderungspotential spricht für sich bzgl. der Geeignetheit der Minderungsmaßnahmen und deren sinnvollen Fortführung.

Durch die derzeitige Einhaltung aller Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV in Braunschweig ist – anders als in anderen Großstädten (z. B. Hannover, Osnabrück, Oldenburg etc.) – eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans z.Z. weder gesetzlich vorgeschrieben noch seitens der Verwaltung geplant. Die kritischen Bereiche im Nahbereich des Jahresgrenzwertes für NO₂ (Altewiekring und Bohlweg) stehen weiterhin im Fokus der Verwaltung. Sollte ein Grenzwert zukünftig wieder überschritten werden, ist eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans obligatorisch.

Generell wird die Stadtverwaltung die Anstrengungen zur Reinhaltung der Luft auch weiterhin durch die Umsetzung und Weiterverfolgung von Konzepten sowie durch die Fortsetzung der Maßnahmen des Luftreinhalteplans im Verkehrs- und Energiebereich beibehalten. Eine beispielhafte Übersicht bzgl. umgesetzter und sich in sukzessiver Ergänzung befindlicher Maßnahmen kann der Anlage entnommen werden.

Leuer

Anlage/n:

Beispielhafte Übersicht Maßnahmen

Maßnahmen im Bereich Verkehr**Verkehrsreduzierende Regional- und Bauleitplanung**

Baugebiete mit ÖPNV-Anschluss
Umnutzung von innerstädtischen und Innenstadt nahen Standorten zu Wohnzwecken
(Ausnutzung der Infrastruktur und guter ÖPNV-Anbindung)
Arrondierung vorhandener Wohnbebauung
Nachverdichtung innerstädtischer Wohnquartiere

Optimierung und Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs

Ausweitung des Stadtbahnnetzes
Beschleunigung des ÖPNV durch besondere Bahnkörper für die Stadtbahn, Bevorrechtigung der Stadtbahn an Lichtsignalanlagen
Niederflurgerechter Umbau von Haltestellen
Dynamische Fahrgastinformation
Erneuerung des Fahrzeugbestands der BS-Verkehrs-GmbH

Verbesserung des Angebotes für den nicht motorisierten Verkehr (Rad- und Fußverkehr)

Ausbau von Fußgängerachsen und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten
Ständige Verbesserung für den Fußgängerkehr
Anlegen von Fuß- und Radwegequerungen mit abgesenkten Borden an Furten
Schaffung neuer Wegeverbindungen für den Radverkehr
Fahrradstadtplan
Wegweisung der Fahrradstrecken
Öffnung von Einbahnstraßen für Radfahrer in Gegenrichtung
Einrichtung von Fahrradstraßen
Einrichtung von Schutz- und Aufstellstreifen
Deckenerneuerung auf Radwegen
Verbesserung der LSA

Verkehrslenkung/Stadtverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs

Sperrung der Innenstadt für LKW ab 3,5 t
Parkleitsystem zur Vermeidung von Parksuchverkehr
Bewohnerparken in der Innenstadt zur Reduktion des Parksuchverkehrs
Tempo-30-Zone in Wohngebieten
Überprüfung der Schaltung von Lichtsignalanlagen zur Verstetigung des Verkehrs in belasteten Straßenzügen

Beschaffung städtischer Dienstfahrzeuge

Erneuerung der Fahrzeugflotte
Beschaffung von Elektro-, Hybrid- und Gasfahrzeugen
Erneuerung von Zug- und Arbeitsmaschinen

Elektromobilität

Schaufenster E-Mobilität der Metropolregion
Elektrobus Emil
E-Tanksäulen
Parkplätze für E-Autos

Mobilitätsmanagement

Carsharing
Städtische Mitfahrbörse
Jobticket

Maßnahmen im Bereich der Hotspots

Bohlweg

Ummarkierung Geradeaus-/Abbiegerspur Ecke Dankwardstraße
Tempo-30 Zone

Altewiekring

Verkehrsverflüssigung
Umweltorientiertes Verkehrsmanagement UVM

Rudolfplatz/Hildesheimer Straße

Optimierung der Verkehrsregelung im Umfeld
Lufthygienische Beurteilung und Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen des
Neubauvorhabens Noltemeyerhöfe

Maßnahmen im Bereich Energie

Erzeugung von Strom und Wärme

Bau/Betrieb eines modernen Gas- und Dampf-Kraftwerks, Inbetriebnahme des
gasbetriebenen BHKW's 2010
Verwertung von nachwachsenden Rohstoffen/Abfällen
Blockheizkraftwerk Ölper, Hackschnitzel-Kraftwerk Hungerkamp
Windenergiepark Geitelder Berg, 5 Anlagen
Solardachkataster
Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie auf städtischen Gebäuden
Förderung Photovoltaik auf privaten Gebäuden

Ausbau der Fernwärmeversorgung in der Innenstadt

Fernwärmeausbau
Nahwärmeausbau

Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden

Energiemanagementsystem
Einführung eines automatischen Energieverbrauchs- und Auswertesystems für
100 Liegenschaften, kontinuierlicher Ausbau der Zählerfernauslesung
Schulungen des Betriebspersonals und der Hausmeister
Fortführung des Programms „Energieeinsparung in den Schulen“
Sanierung von Schulen
Optimierung der Beleuchtung in öffentlichen Gebäuden
Tageslicht- und präsenzabhängige Beleuchtung
Umrüstung der Beleuchtung auf LED Technik

Öffentlichkeitsarbeit

Messen, Ausstellungen, Vorträge
Aktionstag Energie
Braunschweiger Fahrradtage u. Umweltthematische Fahrradtour
Earth Hour
Internetpräsenz

Energieagentur

Kostenlose Beratung zu Energieeinsparmaßnahmen, Energieeffizienz und Elektromobilität

Betreff:

Kontinuierliche Berichterstattung Stadtbahnausbau

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

25.05.2017

Beratungsfolge:

| | | Status |
|---|------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung) | 09.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, spätestens zum Ende des 3. Quartals 2017 den Ratsgremien ein Konzept zum Beschluss vorzulegen für eine künftige kontinuierliche und standardisierte Berichterstattung zum Stadtbahnausbau. Mindestinhalte der künftigen Berichterstattung sollen die in der Begründung genannten Elemente sein. Der erste solche Controllingbericht soll zum 30. Juni 2018 vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Rates der Stadt Braunschweig haben in der Sitzung am 21. Februar dieses Jahres einstimmig die Drucksache "[17-03594-01](#) ÖPNV in einer wachsenden Großstadt" beschlossen und damit die Verwaltung sowie die Verkehrs-GmbH beauftragt, das vorgelegte Stadtbahnausbaukonzept zu konkretisieren, weiter zu planen und den politischen Gremien zur weiteren Befassung vorzulegen. Das Projekt stellt mit einem Investitionsvolumen von geschätzten 200 Mio. Euro alleine für den Stadtbahnausbau das langfristige und größte ÖPNV-Projekt der Stadtgeschichte dar. Um einen ganzheitlichen und regelmäßigen Informationsstand von Politik und Öffentlichkeit zu gewährleisten und die Verwaltung nicht außerplanmäßig mit Sachstandsfragen von der Konzeptweiterentwicklung abzuhalten, ist ein wiederkehrendes Berichtskonzept notwendig. Dieses Konzept soll nachfolgende Elemente berücksichtigen:

1. Berichtszeitpunkte sind jeweils der 30. Juni und der 31. Dezember jedes Jahres.
2. Kern der Berichterstattung ist ein tabellarischer Controllingbericht mit den zentralen Zahlengrundlagen der Ausbauplanung. Dieses standardisierte Berichtsformat wird über die Berichtsjahre hinweg beibehalten, um eine Vergleichbarkeit im Zeitablauf zu gewährleisten.
3. Die Berichterstattung zeigt die aktuellen Planungsstände der einzelnen Streckenabschnitte ebenso wie die aktuelle Gesamtschau des Projekts. Auch sind Veränderungen der Planungen anzuzeigen.
4. Wesentliche darzustellende Kennzahlen für die einzelnen Streckenabschnitte sowie insgesamt sind: Gleislänge insgesamt sowie Länge straßenbündige bzw. eigene Gleiskörper, Schätzung der Kosten, geplante Fördersumme Land, geplante Fördersumme Bund, geplanter Eigenanteil Konzern Stadt Braunschweig, zugrunde gelegter Faktor nach der standardisierten Bewertung, Zeitraum der vorgesehenen Realisierung
5. Auflistung der nach aktueller Planung vorgesehenen Folge- und Begleitmaßnahmen (einschließlich erforderlicher Grundstückskäufe) je Streckenabschnitt: Auflistung mit Kostenschätzung und Zeitraum der vorgesehenen Realisierung.
6. Darstellung der wesentlichen Rahmenbedingungen des Ausbauprojekts im Vergleich Projektstart und aktueller Stand, u. a. Bevölkerungsprognose 2030 Gesamtstadt sowie Einzugsgebiete der neuen Streckenabschnitte.
7. Ergänzende Ausführungen in Textform zu wesentlichen neuen Informationen bzw. Planungen seit der letzten Berichterstattung.

Anlagen:
keine

Betreff:

Städtische Forderungen zum Bebauungsplan TH 24

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

25.05.2017

Beratungsfolge:

| | | Status |
|---|------------|--------|
| Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) | 07.06.2017 | Ö |
| Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 13.06.2017 | N |
| Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) | 20.06.2017 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, bei den weiteren Gesprächen mit den im Gewerbegebiet Thune ansässigen Firmen zur Entwicklung des Bebauungsplanes TH 24 folgende Forderungen vorzubringen:

A) Forderungen, die den Bebauungsplan betreffen

- Änderungen in der Produktion dürfen nicht zu einem höheren Transportaufkommen führen
- Bau einer Straßenverbindung zum Gewerbegebiet Waller See und Freigabe derselben für die Zuwegung zum Firmenkomplex
- Um durch bauliche Veränderungen wie z.B. Hallenbau oder Sanierungen/ Modernisierungen im Bestand die Sicherheit für Mitarbeiter und Bevölkerung nachhaltig zu verbessern, sollen alle beteiligten Institutionen in Stadt und Land sowie die beteiligten Betriebe möglichst zügig arbeiten und die erforderlichen Genehmigungsverfahren hierfür vorantreiben

B) Forderungen, die den Strahlenschutz bzw. die Umgangsgenehmigungen betreffen

- Keine industrielle Bearbeitung von Rückbaubestandteilen aus Kernkraftwerken am Standort Thune
- Keine industrielle Bearbeitung von Materialien und Lauge aus der Asse am Standort Thune
- Erprobungen zur Behandlung von Materialien und Lauge aus der Asse am Standort Thune ausschließlich im Labormaßstab
- Ziel der Gespräche muss es sein, eine Halbierung der Umgangsgenehmigungen zu erreichen
- Änderungen in der Produktion sollen nicht zu höherer Emission führen
- Falls bei Unfällen in Niedersachsen radioaktive Substanzen zu bergen sind und die Firma EZN auf Anordnung des Niedersächsischen Umweltministeriums aktiv werden muss, ist vom Land Niedersachsen zu garantieren, dass entsprechende Materialien vom Standort Thune spätestens binnen drei Monaten entfernt werden
- Es soll geprüft werden, ob die globale Umgangsgenehmigung in Umgangsgenehmigungen für die Bereiche Produktion und Entsorgung gesplittet werden kann

Darüber hinaus wurde unlängst auf einer Veranstaltung der Braunschweiger Zeitung die Behauptung aufgestellt, dass das Land Niedersachsen, die Bundesrepublik Deutschland und die Europäische

Union eine Umsiedlung zumindest der Firma EZN mitfinanzieren würden. Die Verwaltung wird daher um Prüfung, Klarstellung und Mitteilung gebeten, inwieweit dies zutreffend ist und wann gegebenenfalls die Stadt Braunschweig entsprechende Anträge auf derartige Fördermittel stellen wird.

Sachverhalt:

Begründung erfolgt mündlich

Anlagen:

keine

Betreff:

Städtische Forderungen zum Bebauungsplan TH 24

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.06.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu dem Antrag DS 17-04723 der CDU-Fraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Verwaltung hat zur inhaltlichen Ausgestaltung des von der Fa. Eckert & Ziegler angebotenen Moratoriums Gespräche mit den Unternehmen, mit dem niedersächsischen Umweltministerium (NMU) sowie mit der BISS geführt. In den Gesprächen am 08.05. (E&Z, GE Healthcare) sowie am 23.05. (E&Z, GE Healthcare, NMU) waren die im Antrag 17-04723 aufgeworfenen Themen überwiegend bereits Gesprächsgegenstand. Ziel ist neben der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit Eckert & Ziegler, um so die Situation am Standort BS-Thune insgesamt zu verbessern.

Ein neuer Bebauungsplan TH 24 wird nicht selbständig ein höheres Verkehrsaufkommen aus dem Standort verhindern können. Er ist allein über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Lage, das Verkehrsaufkommen - zumindest indirekt - zu steuern. Eine Festsetzung dergestalt, dass das zulässige Verkehrsaufkommen konkret in seiner Höhe bestimmt wird, ist planungsrechtlich unzulässig.

Überdies kann für die Firmen E&Z und GE Healthcare kein außergewöhnliches Verkehrsaufkommen konstatiert werden. Sie liegen mit ihrem Verkehrsaufkommen eher unterhalb eines für Gewerbegebiete typischen Verkehrsaufkommens. Sicherheitsbestimmungen im Hinblick auf den Transport von radioaktiven Stoffen vom oder zum Standort werden durch die Bestimmungen zum Gefahrguttransport vorgegeben.

Eine zukünftige verkehrliche Anbindung des Standortes an das GE Waller See wurde bereits im Bebauungsplan TH 22 geprüft und verworfen. Die bereits diskutierten Argumente (mögliche Schleichverkehre, Notwendigkeit einer vollständigen Abbindung der Unternehmen von der bisherigen Erschließung, Gefahr eines durchgängigen Gewerbebandes zw. Thune und GE Waller See, Erhaltung der Grünverbindung zwischen dem Wohngebiet Wenden und dem nördlichen Freiraum der Okeraue) gelten aus Sicht der Verwaltung fort.

Soweit aus den Reihen der ansässigen Unternehmen hierzu weitergehende Argumente vorgebracht werden, ist die Erschließung über das GE Waller See neu zu überdenken. Dies kann bei der Aufstellung des Bebauungsplanes TH 24 erfolgen.

Das Unternehmen E&Z hat in den Gesprächen mit der Verwaltung in Aussicht gestellt, einem Verzicht auf die Behandlung von Abfällen aus der Asse oder aus dem Rückbau von Kernkraftwerken im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zuzustimmen. Es hat weitergehend eine Reduzierung der Umgangsgenehmigung auf 50 Prozent in Aussicht gestellt. Die bisherigen Tätigkeiten sollen dazu aufrecht erhalten werden können. Eine solche Reduzierung bedarf einer Umsetzung durch das NMU als Genehmigungsbehörde. Daher ist das NMU hierzu weiter in die Verhandlungen einzubeziehen.

Für den Fall von Unfällen in Niedersachsen, bei denen radioaktive Stoffe zu bergen sind, erfolgt eine Anordnung durch die zuständigen Behörden gegenüber dem betroffenen Unternehmen, welches dann unter Einbindung einer entsprechend geeigneten und qualifizierten Fachfirma eine Beseitigung vornehmen muss. Eine konkrete Vorgabe eines bestimmten zu beauftragenden Unternehmens erfolgt nicht. Die Substanzen sind in der Regel der für das betroffene Land zuständigen Landessammelstelle zuzuführen.

Im Gespräch mit dem Unternehmen und dem NMU wurde auch die Frage erörtert, ob und wie eine Trennung der Genehmigungen zwischen der pharmazeutischen Produktion und dem Abfallsektor vollzogen werden kann. Grundsätzlich besteht für den Gesamtstandort eine Genehmigung, die beide Tätigkeitssektoren abdeckt. Soweit es im Hinblick auf die Trennung der Tätigkeitssektoren zu einer Einigung kommt, sind in Abstimmung mit dem NMU als Genehmigungsbehörde die Möglichkeiten und die konkrete Ausgestaltung abzustimmen.

Erkenntnisse darüber, dass sich die Bundesregierung oder die Landesregierung an den Kosten einer möglichen Umsiedlung beteiligen würden, liegen der Verwaltung nicht vor. Dem zuständigen Referat 43 des NMU sind etwaige Initiativen ebenfalls nicht bekannt.

Leuer

Anlage/n: keine

Absender:

**Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im
Rat der Stadt
Mühlnickel, Rainer**

TOP 20.1

17-04708
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Luftleitbahn im Holzmoor Nord

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

07.06.2017

Status

Ö

Von verschiedenen Seiten ist im Zusammenhang mit der Planung von Wohnbebauung im Holzmoor Nord in den vergangenen Jahren das Thema Stadtklima angesprochen worden. Es gibt dort eine so genannte "lokale Luftleitbahn", die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr zur Braunschweiger Innenstadt hat. Dies wird sowohl in den bisherigen Ausarbeitungen zum Braunschweiger Stadtklima (Stadtklimaanalyse) dargestellt wie auch im Rahmenplan für die Bebauung des Gebietes aufgenommen. Allerdings gibt es noch keine abschließende Festlegung für die Breite dieser Leitbahn. Während die Investoren anscheinend eine Breite von 80 m zu Grunde legen, fordert der BUND in seiner Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf eine Mindestbreite von 100 m. Hier besteht ein Interessengegensatz, über den der Rat zu entscheiden hat.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie begründet die Verwaltung ihre bisherige Haltung, die Luftleitbahn lediglich auf eine Mindestbreite von 80 m zu begrenzen?
2. Wie beurteilt die Verwaltung die Stellungnahme des BUND, in der eine Mindestbreite von 100 m gefordert wird?
3. Wie beurteilt die Verwaltung die weitere Forderung des BUND, die noch bestehenden Kleingärten im Bereich der Luftleitbahn im Interesse der Vielfalt der Brutvogelarten zu erhalten?

Anlagen:

keine

Betreff:

Technische Möglichkeiten zur Entlastung der täglichen Pendelverkehre

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

07.06.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Die täglichen Pendelverkehre (Berufsverkehr) - zum einen von Braunschweig zur auswärtigen Arbeitsstelle und zum anderen von außerhalb zur Arbeitsstätte in Braunschweig - erzeugen aufgrund der sehr hohen Anzahl von durchschnittlich rund 35.000 Fahrzeugen morgens und abends eine extrem hohe Verkehrsbelastung in der Stadt. Dadurch bedingt ergeben sich logischerweise oftmals lange Stau-Situationen mit den entsprechenden Belastungen - nicht nur für die Anwohner, sondern auch durch Stress bei den Fahrern. Ganz zu schweigen von der umweltbelastenden Folgen sowie dem volkswirtschaftlichen Schaden.

Diese Staus werden vor allem immer dann ein Problem, wenn durch lange Baustellen, besonders an den Einfallstraßen, keine leistungsfähigen Ausweichmöglichkeiten vorgegeben werden. Ein Übriges sind die "starren" Ampelschaltungen und die Vorrangschaltungen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie schätzt die Verwaltung denkbare technische Möglichkeiten auf ihre Umsetzbarkeit in Braunschweig ein (z.B. richtungsgebundene Ampelschaltungen, also morgens länger "grün" für den Stadteinwärtsverkehr und abends umgekehrt; Einfallstraßen durchgängig zweispurig befahrbar zu lassen; bessere "grüne Wellen" im Berufsverkehr)?
2. Welche innovativen Technologien im Zusammenhang mit dem Themenfeld "Smart City" kommen nach Ansicht der Verwaltung in Betracht, um den Berufsverkehr in unserer Stadt zu entlasten?
3. Was kann aus Sicht der Verwaltung zusätzlich getan werden, um eine Entlastung für den täglichen Berufsverkehr zu erreichen?

Anlagen:

keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt
Büchs, Wolfgang**

TOP 20.3

17-04713
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Standardisierte Bewertung ÖPNV 2016

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

07.06.2017

Status

Ö

Die „Standardisierte Bewertung für Verkehrswegeinvestitionen im ÖPNV“ ist ein vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) herausgegebenes standardisiertes Verfahren zur Bewertung von Verkehrsprojekten, welches bei jeder Bundes- und Landesförderung zwingend anzuwenden ist. Diese Bewertung wurde auch für das Stadtbahnausbaukonzept in Braunschweig herangezogen, allerdings nach Aussage der Verwaltung in der damals aktuellen Version 2006 (17-03748-01). Nun wurde die „Standardisierte Bewertung“ vom BMVI überarbeitet und ist nun in der „Version 2016“ <http://www.intraplan.de/?p=11&r=58&rj> als Grundlage bei ÖPNV-Projekten verbindlich heranzuziehen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:

1. Inwiefern wurde oder wird das Stadtbahnausbaukonzept den neuen Gegebenheiten durch die Standardisierte Bewertung in der jetzt gültigen Version 2016 angepasst?
2. Ergeben sich für einige Trassen entscheidungserhebliche Änderungen und Bewertungen und wenn ja, wo und in welchem Rahmen?
3. Wann werden uns die aktuelle Version 2016 der Standardisierten Bewertung zur Verfügung gestellt die daraus abgeleiteten Berechnungen übermittelt?

Anlagen: keine

Absender:

Büchs, Wolfgang
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

TOP 20.4

17-04714
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

Fortgang Projekt St. Leonhard

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)

07.06.2017

Status

Ö

Ursprünglich hatte die Verwaltung Ende 2015 mitgeteilt (15-04087): „Nach Vorlage aller erforderlichen Planunterlagen und Gutachten kann ein Bauantrag nach entsprechender Prüfung und positiver Bewertung im Anschluss jederzeit beschieden werden.“ Für das Vorhaben könne auf ein Bebauungsplanverfahren verzichtet werden, da im vorliegenden Fall der §34 des Baugesetzbuches (BauGB) anwendbar sei. Nun kam es zu fachaufsichtlichen Überprüfungen u.a. durch die niedersächsische Bauaufsicht. Die teilte u.a. mit: „Darüber hinaus ist zu bedenken, dass sich auch ein Vorhaben einfügen kann, das den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen überschreitet, sofern es weder selbst noch als Vorbild für künftige Bauvorhaben geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen.“

In der Folge wurde mit der Vorlage 17-04087 dann mitgeteilt, dass es mehrere Baugenehmigungen geben solle. Zuerst wurde eine Teilbaugenehmigung und die Abbruchgenehmigung für das südliche Stallgebäude ausgesprochen. Eine Genehmigung zum Bau des Eckhauses ist unseres Wissens nach derzeit (Stand 24.05.2017) noch nicht ausgesprochen worden. Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:

1. Wie will die Verwaltung rechtssicher begründen, das geplante sechsstöckige Eckgebäude an der Leonhardstraße (die im Übrigen noch wegen des Neubaus auf eine Fahrspur verengt wird, siehe 16-02759) rufe keine so genannten „bodenrechtlichen Spannungen“ hervor und füge sich damit gemäß §34 BauGB ins Ortsbild ein?
2. Wie ist der Sachstand bzgl. der angekündigten weiteren Baugenehmigungen?
3. In der Vorlage 16-02759 wurden Sanierungskosten der Leonhardstraße in Höhe von rd. 320.000 Euro genannt: Wieviel von den Gesamtkosten werden mittels Straßenausbaubeiträgen von den Anliegern bezahlt werden müssen?

Anlagen:keine